



УНИВЕРЗИТЕТ „ГОЦЕ ДЕЛЧЕВ“ – ШТИП

**Правен факултет
Штип**

Анета Божинова

ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВА НА НЕДВИЖНОСТИ ВО КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ

МАГИСТЕРСКИ ТРУД

Штип, ноември 2013 година

Ментор: Доц. д-р Војо Беловски

Комисија за оценка и одбрана:

Претседател: Доц. д-р Борка Тушевска

Член-ментор: Доц. д-р Војо Беловски

Член: Доц. д-р Љупчо Сотирски

Наслов на трудот:

Запишување на права на недвижности во катастарот на недвижности

Краток извадок

Правото на сопственост на недвижностите го гарантира Уставот на Република Македонија, како основно економско право на граѓанинот. Правото на сопственост на недвижности како и стварните права поврзани со недвижностите се права од првостепено значење, како за носителот на тие права така и за пошироката општествена заедница.

Правото на сопственост на недвижност врз основа на правно дело, се стекнува со запишување во јавната книга за запишување на правата на недвижностите.

Катастарот на недвижности претставува јавна книга во која се извршува 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.

Имотниот лист е јавна исправа со која се докажува запишаното право на сопственост и други стварни права на недвижностите во согласност со закон.

Клучни зборови: сопственост, сосопственост, заедничка сопственост, стварни права, премер.

Study title:

The right of real property ownership registration within the cadastre

Abstract

The right of real property ownership has been guaranteed by the Constitution of The Republic of Macedonia, as a basic economic right of the citizen. The rights of real property ownership as well as property law related to the real property has been regarded as first-instance decision-making rights, both for the holder of the rights and the wider municipal community.

The right of real property ownership acquisition on the basis of legal act is recorded into the public book for right of real property ownership registration.

The cadastre represents a public book within which the right of real property ownership and other real property law, real property data as well as other rights and facts have been recorded. The registration has been determined by a Law.

The property list is a public document used for verifying the written right of property ownership and other property law of the properties in accordance with a Law.

Key words: property ownership, co-ownership, collective ownership, property law, measurement.

СОДРЖИНА:

Вовед	8
--------------------	----------

ГЛАВА 1

НАДЛЕЖНОСТИ НА АГЕНЦИЈАТА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ И ПРАВНА РАМКА ПРИ ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВАТА НА НЕДВИЖНОСТИ	14
---	-----------

1. Агенција за катастар на недвижности	14
1.1. Цели и задачи на Агенцијата за катастар на недвижности	15
1.2. Органи и надлежности на Агенцијата за катастар на недвижности...	15
2. Правна рамка при запишување на права на недвижностите.....	17
2.1. Закон за катастар на недвижности.....	17
2.2. Закон за сопственост и други стварни права.....	19

ГЛАВА 2

ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВА НА НЕДВИЖНОСТИ ВО КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ	22
--	-----------

1. Запишување во катастарот на недвижности.....	22
1.1. Правни основи за запишување во катастарот на недвижности.....	22
2. Права на недвижности кои се запишуваат во катастарот на недвижности.....	22
2.1. Право на сопственост (Сосопственост и заедничка сопственост)....	23
2.1.1. Сосопственост.....	23
2.1.2. Заедничка сопственост.....	24
2.2. Други стварни права.....	24
2.2.1. Право на службеност.....	24
2.2.2. Право на залог.....	25

2.2.3. Право на реален товар.....	27
2.2.4. Право на стварноправен долготраен закуп на градежно зем- јиште.....	27
3. Видови на запишувања во катастарот на недвижности.....	27
3.1. Укнижување.....	28
3.2. Предбележување.....	28
3.2.1. Предбележување – условно укнижување.....	28
3.2.2. Предбележување на идна градба.....	29
3.3. Прибележување.....	30
ГЛАВА 3	
ОДРЖУВАЊЕ НА КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ.....	31
1. Одржување на катастарот на недвижности.....	31
1.1. Опфат на одржување на катастарот на недвижности.....	31
1.2. Промена на податоците за недвижностите.....	31
1.3. Запишување на промени во катастарот на недвижности.....	32
1.3.1. Пријава за запишување на промена во катастарот на недвиж- ности.....	32
1.3.1.1. Форма и начин на поднесување на пријава за запишување на промена.....	32
1.3.1.2. Потврда за прием на пријавата за запишување на промена...	33
1.3.1.3. Прилози кон пријавата за запишување на промена.....	33
1.3.2. Редослед на запишувањата.....	33
1.3.3. Споредување на податоците за недвижноста.....	34
1.3.4. Нецелосни и некомплетни пријави за запишување.....	34
1.3.5. Запишување и одбивање на пријавата за запишување.....	35

2. Судска заштита.....	35	
2.1. Утврдување на основаност на пријавата за запишување.....	35	
2.2. Тужба за бришење.....	35	
3. Проблеми кои се јавуваат при запишување на правата на недвижностите.....	36	
3.1. Временска рамка за реализација на поднесеното барање.....	36	
3.2. Премер надвор од рамките на работата на катастарот.....	37	
3.3. Документација.....	37	
4. Трговци поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи.....	38	
4.1. Услови потребни за вршење на геодетски работи.....	38	
4.2. Геодетски работи за посебни намени.....	39	
ГЛАВА 4		
ИСТРАЖУВАЊЕ ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕТО НА АГЕНЦИЈАТА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ.....		41
1. Квантитативна анализа.....	41	
1.1. Анализа на добиени резултати од анкетираниите граѓани.....	41	
1.2. Анализа на добиените резултати од анкетираниите вработени во Агенцијата за катастар на недвижности.....	60	
2. Согледувања, забелешки и препораки	72	
Заклучок.....	82	
Прилози.....	84	
Прилог 1 – Анкетен прашалник за вработени.....	84	
Прилог 2 – Анкетен прашалник за население.....	89	

ВОВЕД

Правото на сопственост на недвижностите го гарантира Уставот на Република Македонија, како основно економско право на граѓанинот. Правото на сопственост на недвижности, како и стварните права поврзани со недвижностите се права од првостепено значење, како за носителот на тие права така и за пошироката општествена заедница. И самиот Закон за катастар на недвижности предвидува дека работите кои се однесуваат на востановувањето и одржувањето на катастарот на недвижности се работи од јавен интерес, а според член 142 со Начелото на задолжително запишување, запишувањето на правото на сопственост и другите стварни права на недвижностите во катастарот на недвижности е задолжително, а запишувањето на другите права на недвижностите, предбележувањето, како и прибележувањето на факти од влијание на недвижностите, кога тоа е предвидено со овој или со посебен закон.

Запишувањето на правата на недвижностите во катастарот на недвижности ќе биде анализирано во рамките на правните основи за запишување во катастарот на недвижности.

Мојата цел е насочена кон утврдување на степенот на ефикасност во запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности, утврдување на правата на недвижности кои се запишуваат во катастарот на недвижности и видовите на запишувања во катастарот на недвижности. Во овој магистерски труд посебно внимание ќе биде посветено на постапката на одржување на катастарот на недвижности, вклучувајќи ги и проблемите со кои се соочуваат граѓаните при спроведување на истата.

Секако, за утврдување на еден ваков комплексен процес неминовно е да се утврди начинот и методологијата со која се врши процесот на запишување на правата на недвижности и промени во катастарот на недвижности. Во овој контекст, мојата перцепција во трудот е насочена кон утврдените постапки во согласност со законските одредби и подзаконски акти кои ја регулираат оваа материјата, во смисла на институционалната инфраструктура, како и анализа на резултатите од запишувањето на правата на недвижности.

Стручната оправданост на темата на магистерскиот труд произлегува од фактот што овој труд ќе претставува еден вид прирачник за тоа кои права се запишуваат во катастарот на недвижности, како и водич за постапката на одржување на катастарот на недвижности, која во услови на постоење и на катастар на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности, во себе опфаќа: 1. Запишување на недвижности кои останале со незапишани права и 2. Запишување на промени во катастарот на недвижности и катастарот на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности.

Од стручна гледна точка, овој труд ќе овозможи подобро запознавање со законската рамка и процедура на запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности, државните органи и овластените субјекти кои што се задолжени за спроведување на оваа постапка.

Во таа смисла особен е придонесот кон граѓаните и можноста да бидат целосно и детално информирани за реалниот третман на недвижностите во Република Македонија, со сите особености и обележја.

Научната оправданост на предложената тема произлегува од фактот што овој труд ќе претставува еден од ретките со кој целосно ќе биде опфатена постапката и начинот на кој се врши запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности.

Се надевам дека овој труд ќе побуди интерес кај научната јавност, односно ќе создаде основа и за други научни истражувања поврзани со оваа тема од друг или сличен аспект, со што уште подобро би се утврдила ефикасноста на процесот на запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности, од аспект на правна регулација и оперативност со крајна и единствена цел – задоволување на потребите на граѓаните.

Со обработката на оваа тема и со предлозите кои што ќе ги дадам при обработката на темата лично верувам дека ќе придонесам да се зголеми квалитетот на процесот на запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности и приближување на граѓаните и нивно запознавање за севкупната правна и оперативна постапка.

План за работа

При изработката на магистерскиот труд беше спроведено истражување за начинот на спроведување на процесот на запишувањето на правата на недвижностите во катастарот на недвижности од страна на државните органи и овластени субјекти задолжени за овој процес. Во рамките на работниот план претставени се: правната рамка и надлежностите на Агенцијата за катастар на недвижности, правата на недвижности кои се запишуваат во катастарот на недвижности, видовите запишувања во катастарот на недвижностите и постапката на одржувањето на катастарот на недвижности.

Посебен осврт во трудот е посветен на квантитативната анализа како резултат на анкетното истражување за функционирањето на Агенцијата за катастар на недвижности и проблемите со кои се соочувале граѓаните.

Преку обработка на овие податоци со примена на соодветни методи се утврдува нивото на развој на Агенцијата за катастар на недвижности во Република Македонија. Со помош на ова истражување се утврдува степенот на усогласеност на нормативната рамка на правниот систем во Република Македонија во областа на регулирањето на правата на недвижности.

Предмет на истражувањето

Главен предмет на истражувањето е начинот на функционирање на Агенцијата за катастар на недвижности при запишувањето на права на недвижностите во катастарот на недвижности и постапката на одржување на катастарот на недвижности.

Цели на истражувањето

Запишувањето на правата на недвижностите во катастарот на недвижности претставува едно од основните граѓански права во доменот на регулирање на приватната сопственост во секоја земја, вклучувајќи ја и Република Македонија.

Процесот на запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности и промените во катастарот на недвижности, се однесува на

повеќе меѓусебно поврзани и зависни постапки, кои се спроведуваат врз основа на соодветна законска рамка. Поради тоа, потребно е подетално проучување и истражување на одредените постапки со цел подобро запознавање со постапката на запишување на правата на недвижности и промени во катастарот на недвижности.

Примарната цел на истражувањето е запишувањето на права на недвижности во катастарот на недвижности и нивното одржување, како и факторите кои влијаат на ефикасноста во запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности.

Секундарната цел на истражувањето е утврдување и отстранување на факторите и проблемите кои се јавуваат при запишување на правата на недвижностите и, во суштина, негативно влијаат на процесот на запишување и одржување на катастарот на недвижности.

Се надевам дека со оваа тема ќе успеам да ги утврдам, односно детектирам, објективните и субјективните фактори кои влијаат на овој проблем и дека ова истражување и трудот изработен врз основа на истото, ќе биде прифатен од надлежните институции како основа за отстранување на факторите кои имаат негативно влијание врз целиот овој процес.

Хипотези

Основната хипотеза е запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности и анализирање на степенот на ефикасност и факторите кои што влијаат на запишувањето на правата на недвижностите во катастарот на недвижности.

Посебна хипотеза

Како посебна хипотеза во трудот се поставува одржувањето на катастарот на недвижностите и судската заштита, вклучувајќи ги измените и дополнувањата.

Со овој труд ќе се прикаже вистинската слика на запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности и нивното одржување.

Темата е актуелна од научен, истражувачки и општествен аспект.

Методи, техники и инструменти на истражувањето

Во изработката на трудот беа користени следниве методи и техники на работа:

- Дескриптивен метод;
- Аналитички метод;
- Синтетички метод;
- Компаративен метод;
- Разговор;
- Анкета;
- Статистички метод;
- Дефиниција и класификација.

Инструменти кои беа користени во изработка на трудот се следниве:

- Прибирање на податоци;
- Подредување на податоците;
- Елаборирање на податоците и научните истражувања.

При изработката на трудот се применети и други методолошки постапки, кои резултираат како во теоретски, така и во практични сознанија.

Од методите за истражување применет е Методот на опсервација на постоечки податоци, преку книги, магазини, публикации и сл.

Заклучоците донесени врз база на истражувањата кои се спроведени за изработката на овој магистерски труд се сумирани и објаснети во трудот.

За изнаоѓање на потребните податоци за изработката на овој труд беше користена соодветна домашна и странска литература, секундарни извори на податоци, статистички показатели и сопствени истражувачки зафати.

Обработка на резултатите од истражувањето

Со обработка на резултатите и анализите од истражувањето и содржините кои влегуваат во темата, ќе се утврди степенот на развој и модернизација на катастарското работење во постапката на запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности и одржување на катастарот на недвижности.

Воедно ќе се апострофира и нивото на воспоставување ефикасност и влијанието на факторите во запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности.

ГЛАВА 1

НАДЛЕЖНОСТИ НА АГЕНЦИЈАТА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ И ПРАВНА РАМКА ПРИ ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВАТА НА НЕДВИЖНОСТИ

1. Агенција за катастар на недвижности

За вршење на работите на востановувањето и одржувањето на катастарот на недвижностите, управувањето со геодетско-катастарскиот информационален систем, како и воспоставувањето, одржувањето и јавниот пристап до Националната инфраструктура на просторните податоци, основана е Агенцијата за катастар на недвижности (АКН). АКН има својство на правно лице со права, обврски и одговорности утврдени со Законот за катастар на недвижности, а за својата работа одговара пред Владата на Република Македонија.

Во 2008 година, со новиот Закон за катастар на недвижности, односно со донесувањето на Решението на Владата на Република Македонија за именување членови на Управниот одбор на Агенцијата за катастар на недвижности, бр. 33-2022/6 од 06 мај 2008 година, Државниот завод за геодетски работи продолжува да работи како Агенција за катастар на недвижности, како негов правен следбеник.

Катастарот на недвижности (КН) претставува јавна книга која ја покажува основната евиденција за правата на недвижности. Катастарот на недвижности е колекција на резултати од премер, катастарска класификација на земјиштето и на регистрираните права на недвижностите. Катастарот на недвижности, исто така, содржи промени кои што се случиле на недвижностите и правата на недвижности кои што настанале после воспоставување на катастарот.

1.1. Цели и задачи на Агенцијата за катастар на недвижности

АКН се грижи за комплетирање, развој и одржување на катастарот на недвижности на целата територија на Република Македонија, развој и одржување на класичните и современи референтни геодетски системи, развој и продукција на разни категории на картографски производи според потребите на корисниците, поддршка на развојот на пазарот на недвижности во РМ и промовирање на погодна инвестициска клима.

Во периодот 2011-2015 година Агенцијата за катастар на недвижности во рамките на своите надлежности ќе работи за остварување на визијата за ориентирање кон своите корисници како брза, современа, ефективна и ефикасна самофинансирачка владина агенција која ќе одржува и обезбедува дигитални геопросторни податоци и информации од катастарот на недвижности на сите корисници преку Националната инфраструктура на просторни податоци.

Оттука, предметот, типовите, начинот на регулирање на оваа програма и обемот на работа се со цел АКН да ја подобри својата администрација и управувањето со недвижностите во насока на поголема ориентираност на корисници, како една ефикасна и ефективна компанија која го поддржува социоекономскиот развој на Р. Македонија¹.

1.2. Органи и надлежности на Агенцијата за катастар на недвижности

Во членот 9 од Законот за катастар на недвижности (ЗКН) се опфатени органите на Агенцијата за катастар на недвижности, при што во став 1 од членот се наведува дека органи на агенцијата се Управен одбор и директор.

Во став 2 од истиот член, се говори за фактот дека со агенцијата управува Управен одбор кој се состои од вкупно пет члена, по предлог од:

- Министерството за правда,
- Министерството за транспорт и врски,
- Министерството за финансии,

¹ Управен одбор на АКН, Годишна програма за реализација на стратешки план на АКН за 2012 година

- Министерство за животна средина и просторно планирање и
- Министерство за земјоделство, шумарство и водостопанство.

Во претходниот член² од истиот закон се говори за надлежностите кои ги има Агенцијата за катастар на недвижности. Поконкретно, ќе ги спрецифицираме поединечните работи над кои катастарот има надлежност, односно:

- Управување со Геодетско-катастарскиот информационален систем (ГКИС);
- Вршење основни геодетски работи;
- Вршење премер на недвижностите;
- Вршење премер и одржување на државната граница;
- Вршење геодетски работи за посебни намени;
- Востановување и одржување на катастарот на недвижности;
- Вршење масовна процена на недвижностите запишани во катастарот на недвижности;
- Воспоставување и управување со Графичкиот регистар за градежно земјиште;
- Изготвување топографски карти;
- Водење Регистар на просторни единици;
- Водење Графички регистар за улици и куќни броеви;
- Воспоставување, одржување и овозможување јавен пристап до Националната инфраструктура на просторни податоци во согласност со посебен закон и
- Вршење надзор на работењето на трговците поединци овластени геодети и трговските друштва за геодетски работи.

² Член 8 од Законот за катастар на недвижности (Сл. весник на РМ, бр.55/2013)

2. Правна рамка при запишување на права на недвижностите

Законската регулатива која го уредува правниот режим на недвижностите, чие стекнување е условено со запишување во катастарот на недвижности, е широка и опфаќа повеќе закони. Станува збор за: Закон за катастар на недвижности, Закон за сопственост и други стварни права, Закон за градежно земјиште, Закон за градење, Закон за земјоделско земјиште, Закон за постапување со бесправно изградени објекти, Закон за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, Закон за денационализација, Закон за експропријација и многу други.

Во овој дел ќе зборуваме повеќе за Законот за катастар на недвижности и Законот за сопственост и други стварни права, како главни закони според кои се управува областа на недвижностите во Република Македонија.

2.1. Закон за катастар на недвижности

Со Законот за катастар на недвижности³ се уредува управувањето со Геодетско-катастарскиот информационален систем, одржувањето на катастарот на недвижности, востановувањето и одржувањето на катастарот на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности, основните геодетски работи, геодетските работи за посебни намени, премерот на недвижностите во функција на катастарот на недвижности, премерот и одржувањето на државната граница на Република Македонија, топографските карти, масовната процена на недвижностите, воспоставувањето и управувањето со Графичкиот регистар за градежно земјиште, водење на Регистарот за просторни единици, водење на Графичкиот регистар за улици и куќни броеви, надзорот на работењето на трговците поединци овластени геодети и трговските друштва за геодетски работи, како и статусот, организацијата, работењето и надлежностите на Агенцијата за катастар на недвижности⁴.

Во член 2, јасно е истакнато дека Катастарот на недвижности претставува јавна книга во која се извршува 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.

³ Закон за катастар на недвижности (Сл.весник на Р. Македонија, бр.55 од 16.04.2013 год.)

⁴ Член 1

Законот за катастар на недвижности е поделен на деветнаесет делови (глави) и тоа:

- Општи одредби;
- Агенција за катастар на недвижности;
- Геодетско-катастарски информациона систем (ГКИС);
- Основни геодетски работи;
- Премер на недвижности;
- Геодетски работи за посеби намени;
- Топографски карти;
- Трговци поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи;
- Катастар на недвижности;
- Видови, правни основи и исправи за запишување на правата на недвижностите во катастарот на недвижности;
- Востановување на катастар на инфраструктурни објекти;
- Одржување на катастарот на недвижности:
 - ▲ Запишување на недвижности кои останале со незапишни права;
 - ▲ Запишување на промени во катастарот на недвижности и катастарот на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности;
- Пресметување и евидентирање на вредноста на недвижностите;
- Регистри во геодетско-катастарскиот информациона систем:
 - ▲ Регистар за просторни единици;
 - ▲ Графички регистар за улици и куќни броеви;
 - ▲ Графички регистар за градежно земјиште;
- Судска заштита;

- Внатрешна контрола на агенцијата и ревизија;
- Надзор на работата на трговците поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи;
- Прекршочни одредби;
- Преодни и завршни одредби.

Понатаму, во трудот ќе се задржиме на видовите на запишувања во катастарот на недвижности, правните основи и исправи за запишување во катастарот на недвижности и на одржувањето на катастарот на недвижности.

2.2. Закон за сопственост и други стварни права

Законот за сопственост и други стварни права (ЗСДСП) претставува генерален закон од стварноправната област. Со Законот за сопственост и други стварни права⁵ се утврдуваат правото на сопственост и другите стварни права во согласност со Уставот⁶. Според овој закон 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 кој е предвиден во овој или во некој друг закон.

Законот за сопственост и други стварни права е поделен на четири дела и тоа:

Прв дел – Право на сопственост:

- Во првата глава за правото на сопственост се регулирани содржината, правното дејство, ограничувањата и предметот на правото на сопственост.
- Во втората глава се сместени законските одредби за соседското право кои ги уредуваат односите меѓу лицата чии недвижности се соседни.
- Во третата глава се сместени подоблиците на правото на сопственост (сосопственост, заедничка сопственост и етажна сопственост), за кои заедничко обележје е припаѓањето на една ствар на повеќе лица.

⁵ Закон за сопственост и други стварни права (Сл.весник на Р. Македонија, бр.18/2001)

⁶ Член 1

- Во четвртата глава законодавецот го уредува стекнувањето на правото на сопственост, неговата заштита и престанокот на правото на сопственост.

Втор дел – Владение:

- Вториот дел од Законот го уредува ВЛАДЕНИЕТО. Законските одредби за владението се однесуваат на неговиот поим како фактичка власт врз ствар или право, на неговите видови, на условите за стекнување и губење на владението и негова заштита.

Трети дел – Ограничени стварни права (право на службеност, заложно право и реални товари):

- Во првата глава од третиот дел, законодавецот зборува за стварните и личните службености, како право на користење на недвижност во туѓа сопственост.
- Во втората глава, за правото на залог во овој закон се само презентирани најопштите правила за заложното право, а Законот упатува на посебните прописи за примената на овој правен институт.
- Во третата глава, за реалните товари во Законот се предвидени само некои најопшти правила имајќи предвид дека некои видови товари поблиску се определуваат со посебен закон, како што е Законот за наследување, за легатите како вид на товар и Законот за облигационите односи за договорот за доживотно издржување.

Четврти дел – Стварни права на странски лица:

- Во четвртиот дел Законот ја уредува материјата за стварните права на странски лица. Во поглед на сопствено-правната положба на странските физички и правни лица, Законот ја поддржува тенденцијата за проширување на можностите тие лица да стекнуваат право на сопственост и други стварни права на територијата на Република Македонија.

Преодните и завршните одредби имаат за цел да упатат на начините за премин од нормите на поранешното кон новото правно уредување, односно престанокот на важењето на одредени законски одредби или закони во целина.

Стекнувањето, заштитата и престанокот на правото на сопственост и на другите стварни права се уредуваат со закон. Правото на сопственост на недвижностите го гарантира Уставот на Република Македонија, како основно економско право на граѓанинот. Во согласност со Законот за сопственост и други стварни права, правото 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.

ГЛАВА 2

ЗАПИШУВАЊЕ НА ПРАВА НА НЕДВИЖНОСТИ ВО КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ

1. Запишување во катастарот на недвижности

1.1. Правни основи за запишување во катастарот на недвижности

Запишувањето во катастарот на недвижности се извршува врз основа на:

- закон;
- правосилни судски одлуки, одлуки за привремена мерка, претходна мерка и други акти за обезбедување на побарувања во согласност со закон;
- одлука на Влада на Република Македонија;
- конечни, односно правосилни акти на органите на државната власт, на органите 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
- правни дела.

Во недостаток на некои од наведените правни основи, правото на земјиштето и правото на сопственост на објектите, сметано до приземје, кои биле евидентирани во катастар на земјиште, може да се запише во постапка на запишување на права на недвижности кои останале со незапишани права врз основа на податоците од катастар на земјиште.

2. Права на недвижности кои се запишуваат во катастарот на недвижности

Во катастарот на недвижности се запишува правото на сопственост, подоблиците на правото на сопственост (сосопственост и заедничка сопственост),

другите стварни права (право на службеност, право на залог - хипотека, право на реален товар и право на долготраен закуп на градежно земјиште во согласност со Законот за градежно земјиште) и други права кои се утврдени со закон.

2.1. Право на сопственост (Сосопственост и заедничка сопственост)

2.1.1. Сопственост

Правото на сопственост е стварно право кое подразбира овластување носителот на правото на сопственост 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. Притоа, секој е должен да се воздржува од повреди на правото на сопственост. Објект на правото на сопственост се стварите, па според тоа и градежното земјиште. Правото на сопственост се смета за главно стварно право⁷.

Во Законот за сопственост и други стварни права, правото на градење е дефинирано како право на сопственик на земјиште предвидено со закон или врз основа на Закон за градење, да изгради објект на тоа земјиште, во согласност со градежните прописи, и да стекне право на сопственост на градежниот објект кој го изградил на земјиштето, доколку правото го запише во јавните книги за запишување на правата на недвижностите. Градителот на градежниот објект изграден со согласност на сопственикот на земјиштето, исто така, стекнува сопственост врз објектот и тоа под исти услови како и сопственикот на земјиштето⁸.

На градежно земјиште може да се стекне право на сопственост кога тоа е определено со Законот за градежно земјиште или друг закон.

Законот за сопственост и други стварни права разликува основни облици и подоблици на правото на сопственост. Основниот облик на правото на сопственост подразбира постоење само на еден носител на правото на сопственост, додека кај подоблиците на правото на сопственост има повеќе носители на правото. Основни облици на правото на сопственост се:

⁷ Чл. 8, ЗСДСП

⁸ Чл. 116, ЗСДСП

- Сопственоста на физичките и правните лица (приватна сопственост);
- Сопственоста на единиците на локалната самоуправа (општинска сопственост) и
- Сопственоста на државата (државна сопственост).

2.1.2. Сосопственост и заедничка сопственост

Сосопственост се определува како право на сопственост на повеќе лица кои имаат право на сопственост на неподелена ствар на која делот на секој од нив е определен сразмерно според целината.

Заедничка сопственост се определува како сопственост на повеќе лица на неподелена ствар кога нивните делови се определливи, но не се однапред определени. Заедничката сопственост постои во случај на стекнување имот во брачна заедница, вонбрачна заедница, наследничка заедница, семејна заедница и во други случаи определени со закон⁹.

Имотниот лист е јавна исправа со кој се докажува запишаното право на сопственост и други стварни права на недвижностите во согласност со закон¹⁰.

2.2. Други стварни права

2.2.1. Право на службеност

Службеноста претставува 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 нејзиниот сопственикот е должен тоа да го трпи или нешто да не стори. Службеностите се уредени со Законот за сопственост и други стварни права. Стварна службеност претставува 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

⁹ Чл. 59, ст. 1, ЗСДСП

¹⁰ Чл. 156, ЗКН

недвижност¹¹. Стварните службености можат да бидат полски, куќни и комунално-технички.

Полски службености се оние каде привилегираната недвижност е од земјоделска природа. Такви се: правото на пешачки премин, на протерување на добиток, на премин со запрежни возила, возила на моторен погон и други возила, правото на црепење вода, правото на довод и одвод на вода преку туѓо земјиште и друго¹².

Куќни службености се оние кај кои привилегираната недвижност е станбена или деловна зграда. Такви се: правото на нужен премин преку туѓо земјиште, правото на ползување на туѓ сид, правото на спроведување чад преку соседовиот оџак, правото за истекување на атмосферска и друга вода низ соседовото земјиште, правото на поставување телевизиска антена на туѓа зграда и други¹³. Според Законот за сопственост и други стварни права стварните службености се востановуваат со правно дело (договор, тестамент), со одлука на државен орган и со одржувачка¹⁴.

Лична службеност е стварно право врз туѓа недвижност со кое се овластува одредено лице кое е во посебен однос со сопственикот на послужната недвижност да се служи со неговата недвижност на определен начин, а сопственикот на таа недвижност тоа мора да го трпи. Лични службености се: правото на плодоуживање, правото на употреба и правото на домување¹⁵.

2.2.2. Право на залог

Правото на залог во согласност со Законот за сопственост и други стварни права е стварно право врз туѓа недвижност со кое се обезбедува побарувањето на заложниот доверител со давање во залог (заложување) на определена недвижност или право во корист на заложниот доверител, кој е овластен да располага со туѓата недвижност, на начин што по истекот на рокот на пристигнатоста на побарувањето, да бара намирување на своето побарување

11 Чл. 192, ЗСДСП

12 Чл. 195, ЗСДСП

13 Чл. 194, 195, ЗСДСП

14 Чл. 199, ЗСДСП

15 Чл. 192 и 208, ЗСДСП

од вредноста на таа недвижност или право (со продавање на заложената недвижност) пред доверителите кои на таа недвижност 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. Правото на залог може да се заснова врз основа на договор (договорно заложно право), судска одлука (судско заложно право) и закон (законско заложно право)¹⁶.

Договорниот залог претставува заложно право кое се стекнува со 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 договор 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 заложената ствар, без предавање на заложената ствар во владение на заложниот доверител (регистриран залог). Договорниот залог е уреден со Законот за договорен залог (ЗДЗ). Според неговите одредби договорното заложно право на подвижни ствари се нарекува рачен залог, додека договорното заложно право на недвижни ствари се нарекува хипотека.

Во зависност од начинот на востановување на договорното заложно право, Законот за договорен залог разликува владетелски и невладетелски залог. Владетелскиот залог се заснова со склучување Договор за залог и предавање на стварта во владение на заложниот доверител, а невладетелскиот залог се стекнува со склучување Договорот за залог и запишување на договорното заложно право во Заложниот регистар¹⁷.

Судскиот залог е заложно право кое 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 се содржани во Законот за обезбедување на побарувањата од 2007 година. Законскиот залог е заложно право кое се стекнува врз основа на закон¹⁸.

¹⁶ Чл. 225, ЗСДСП

¹⁷ Чл. 226, ст. 2, ЗСДСП

¹⁸ Чл. 226 од ЗСДСП

2.2.3. Право на реален товар

Реалните товари се определени давања или 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. Товарот кој ја оптоварува недвижноста е со стварно-правен карактер, па ја следи недвижноста која ја оптоварува, дејствувајќи апсолутно спрема секого. Имено, со преминување на сопственоста на оптоварената недвижност од еден на друг сопственик, воедно преминува и обврската на новиот сопственик. Реалниот товар, во секој случај ја намалува правната власт на нејзиниот сопственик, бидејќи за неисполнување на обврските кои произлегуваат од реалниот товар се одговара со вредноста на недвижноста.

2.2.4. Право 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. Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и сè она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако со Законот за градежно земјиште или друг закон поинаку не е определено¹⁹.

3. Видови на запишувања во катастарот на недвижности

Во Законот за катастар на недвижности се јасно потенцирани видовите на запишувања во катастарот на недвижностите. Конкретно, видови на запишувања на права на недвижностите се следните: укнижување, предбележување и прибележување. Оваа поделба на видовите на запишувања е извршена во зависност од нивното правно дејство.

Понатаму ќе направиме анализа на истите, на што конкретно се однесуваат.

¹⁹ Прирачник за полагање испит за добивање овластување за спроведување на постапките за оттуѓување и давање под долготраен и краткотраен закуп на градежното земјиште сопственост на Р.Македонија, Министерство за транспорт и врски на Република Македонија, Скопје, мај 2011, стр.26

3.1. Укнижување

Укнижувањето претставува потполно и дефинитивно запишување на настанувањето или престанувањето на правото на сопственост и подоблиците на правото на сопственост и другите стварни права кое е, без никаков услов, единствено под услов и начин кој е утврден со закон, што е наведено во член 170 од Законот за катастар на недвижности²⁰. **Потполно** запишување е затоа што се исполнети законските претпоставки за стекнување на тоа право со негово запишување во катастарот на недвижности, **дефинитивно** е затоа што правото по неговото запишување се знае дека е стекнато и **безусловно** е затоа што не се предвидени дополнителни услови за укнижувањето да стане конечно.

3.2. Предбележување

Законот разликува два вида предбележување и тоа: **предбележување -условно укнижување и предбележување на идна градба.**

3.2.1. Предбележување – условно укнижување

Предбележувањето претставува укнижување кое е условно и се однесува на процесот на стекнување или укинување на правото на сопственост и на подоблиците на правото на сопственост на одредена недвижност во случај кога е поднесена пријава за запишување во катастарот на недвижностите, а не се исполнети правните претпоставки, односно условите за запишувањето предвидени во член 176 од Законот за катастар на недвижности и доколку основот за конечното укнижување не е доволно застапен²¹. Со предбележувањето се обезбедува првенство на укнижување, доколку се исполнат условите за запишување предвидени со закон.

Предбележувањето се брише со доставување на доказ подобен за запишување, при што истовремено се укнижува правото на сопственост или, пак, во случај кога не се исполнети условите за запишување, предбележувањето се брише по пријава на носителот на правото на сопственост на недвижноста во рок од 6 (шест) месеци од извршеното предбележување.

²⁰ Службен весник на Р. Македонија, бр. 55 од 16.04.2013 год.

²¹ Чл. 171, ЗКН

3.2.2. Предбележување на идна градба

Во катастарот на недвижности се предбележува и правото на сопственост и на подоблиците на правото на сопственост (сосопственост и заедничка сопственост) на зграда и посебен дел од зграда, како и правото на сопственост на заедничките делови на зградата кои се во функција на посебниот дел од зградата, кога се во фаза на градба, при што се запишуваат податоци за лицата кои имаат право на градење, а се превземаат од Одобрението за градење и податоци за зградите (посебните и заедничките делови од згради) превземени од основниот проект заверен од надлежен орган.

Предбележувањето овозможува првенство на прибележување на правните дела за промет на предбележаните права во однос на евентуалните идни правни дела кои ќе бидат доставени за прибележување. Промените настанати во текот на градбата сврзани со одобрението за градење, со лицата кои имаат право на градење, со основниот проект, како и другите промени кои се сврзани со градбата, се запишуваат во листот за предбележување на градба и се прибележуваат во имотниот лист, по пријава на органот кој го издал одобрението за градење кон кој се приложуваат исправите за правен основ врз основа на кои се настанати промените, како и доказ за извршена уплата на надоместок за запишување на промената.

За предбележано право на сопственост на зграда, посебен или заеднички дел од зграда или друг објект кога се во фаза на градба, Агенцијата за катастар на недвижности издава лист за предбележување на градба, кој содржи податоци за лицата кои имаат право на градење во согласност со одобрението за градење; податоци за катастарската парцела на која се изведува градбата; податоци за зградата превземени од основниот проект заверен од надлежен орган и податоци за правото на залог (хипотека) на градбата и на другите правни дела прибележани во врска со запишаното предбележување.

Кога се исполнети условите за запишување, а по пријава на органот надлежен за издавање на правосилно одобрение за градење кон кое се приложуваат исправите за правен основ во кои се одобрува употребата на градбата, во согласност со одредбите од Законот за градење, геодетски елаборат од извр-

шениот премер, како и доказ за извршена уплата на надоместок за запишување на промена, се брише предбележаното право на градба и се запишува правото на сопственост на истата.

3.3. Прибележување

Прибележувањето претставува запишување на облигациони права, на претходни и времени мерки кои се од влијание на правата на недвижностите, на факти кои се од влијание за недвижностите, како и на други права чие запишување е утврдено со друг закон.

Факти кои се прибележуваат во катастарот на недвижности се:

- Личната состојба на носителот на правото (починато лице, старателство, малолетност, одземање на деловна способност, управување со заеднички имот²², продолжување на родителско право, реорганизација, стечајна постапка и др.);
- Фактот дека правото на сопственост на недвижноста е стекнато врз основа на фидуцијарен пренос на сопственоста;
- Фактот дека на одредена катастарска парцела во тек е изведување на градба;
- Правото на хипотека, односно залог на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда, кога станува збор за зграда која е во фаза на градба;
- Правните дела за промет на предбележаното право на сопственост на зграда и посебен дел од зграда кога е во фаза на градба.

Во катастарот на недвижности се прибележуват и други факти кои се во тесна корелација со стекнувањето, промената, престанокот или преносот на правата на недвижноста чие што прибележување е регулирано во друга законска рамка²³.

²² Заедничка сопственост е сопственост на повеќе лица на непосредна ствар кога нивните делови се определиви, но не се однапред определени – Закон за сопственост и други стварни права, Член 59

²³ Чл. 173, ЗКН

ГЛАВА 3

ОДРЖУВАЊЕ НА КАТАСТАРОТ НА НЕДВИЖНОСТИ

1. Одржување на катастарот на недвижности

1.1 Опфат на одржување на катастарот на недвижности

Одржувањето на катастарот на недвижности се состои од запишување на недвижности кои останале со незапишани права, како и запишување на промени во катастарот на недвижности и катастарот на инфраструктурни објекти како дел од катастарот на недвижности.

Во Правилникот за одржување на катастарот на недвижностите се пропишани начинот на одржување на катастарот на недвижности, формата и содржината на пријавата за запишување на промена и на пријавата за исправка на грешка, потврда за запишување на промена, потврда за прием на пријавата за запишување на промена и за исправка на грешка, како и за одбивање на запишувањето на промената и за одбивање на пријавата за исправка на грешка²⁴.

1.2. Опфат на запишувањето на промени во катастарот на недвижности

Запишувањето на промени во катастарот на недвижности, како сегмент на одржувањето на права на недвижностите, ги опфаќа промените кои се однесуваат на податоци за недвижностите, за носителите на правата на недвижностите, за прибележувања на факти од влијанието за недвижностите и за предбележувањата.

²⁴ Правилник за одржување на катастарот на недвижностите, Службен весник на РМ, број 27/2011, член 1 и 2

1.3. Запишување на промени во катастарот на недвижности

Во овој дел од трудот ќе говориме за запишувањето на промена во катастарот на недвижностите кои носителот на правото е должен во рок од 30 дена од денот на настанување на промена на недвижниот имот да поднесе пријава за запишување на промената во КН.

Промената на податоците во катастарот на недвижности се врши по пријава за запишување на промена кон која се приложува доказ за платен наместок, исправата за правниот основ и геодетски елаборат во зависност од видот на промената.

1.3.1. Пријава за запишување на промена во катастарот на недвижности

Пријавата за запишување на промена по востановениот катастар на недвижности може да биде поднесена од страна на носителот на правото на недвижноста, неговиот законски застапник, ополномоштено лице, овластениот претставник или лицето кое е овластено да побара запишување за промена во согласност со пропишаните акти на Агенцијата за катастар на недвижности²⁵.

1.3.1.1. Форма и начин на поднесување на пријава за запишување на промена

Пријавата за запишување на промена во катастарот за недвижности е составена од податоци за носителот на правото, односно:

- Лични и адресни податоци;
- Неговиот единствен матичен број;
- Електронска пошта;
- Телефонски број за контакт;
- Податоци за недвижноста;

²⁵ Исто, член 4

- Правен основ за запишување на промената во КН;
- Вид на промена и
- Бројот на геодетскиот елаборат²⁶ (во зависност од промената).

1.3.1.2. Потврда за прием на пријавата за запишување на промена

Пријавата за запишување на промената, комплетирана со прилозите, потребно е да се поднесе во писмена или електронска форма. Во случај на достава по електронски пат, документите треба да бидат потпишани со валиден сертификат кој е издаден од страна на овластен издавач и на подносителот му се издава потврда за прием на пријавата за запишување на промената²⁷.

1.3.1.3. Прилози кон пријавата за запишување на промена

Во член 6 од Правилникот за одржување на катастарот на недвижностите станува збор за прилозите кои се доставуваат кон пријавата.

Во однос на ова, кон пријавата за запишување на промена во катастарот на недвижности се поднесува и исправа за правен основ или акт на надлежен орган, геодетски елаборат, кој се приложува во зависност од видот на промената, како и доказ за платен надоместок²⁸.

1.3.2. Редослед на запишувањата

Запишувањето на промената во катастарот на недвижностите треба да биде извршена веднаш по примањето на пријавата поднесена за запишување на промените.

При поднесување на повеќе пријави со цел запишување на промена на една иста недвижност, запишувањето треба да биде извршено во согласност со пријавата која е прво примена.

²⁶ Исто, член, 5

²⁷ Исто, член 7

²⁸ Исто, член 6

Доколку прво примената пријава е одбиена, запишувањето треба да биде извршено според редот на приемот на другите пријави за запишување на промените²⁹.

1.3.3. Споредување на податоците за недвижноста

По приемот на пријавата за запишување на промена се врши споредување на податоците содржани во пријавата за запишување на промена, податоците содржани во правниот основ и во зависност од видот на промената и во геодетскиот елаборат, со податоците за предметната недвижност и носителот на правото на недвижноста, според податоците запишани во катастарот на недвижности.

Доколку при споредувањето се утврди дека постои соодветност на податоците се врши запишување, за што на подносителот на пријавата му се издава потврда за запишување, а во спротивно, доколку не постои соодветност на податоците пријавата за запишување на промена се одбива со потврда за одбивање.

1.3.4. Нецелосни и некомплетни пријави за запишување

Нецелосни и некомплетни пријави за запишување се оние пријави во кои не се опфатени сите барани податоци од членот 190 став 2 од Законот за катастар на недвижности, а кои се однесуваат на личните и адресните податоци на носителот на правото на недвижноста, како и пријавите кон кои:

- не се приложени правни основи;
- не е приложен геодетски елаборат (во зависност од видот на промената) и
- не е извршена уплата на надоместок за запишување,

Агенцијата има право да ги одбие со потврда за одбивање, во која треба да се назначи дека потврдата се издава од причина што пријавата е некомплетна³⁰.

²⁹ Предлог за донесување Закон за катастар на недвижности со предлог закон, Министерство за правда – Скопје, Скопје, декември 2007, Член 69
³⁰ Чл. 184, ЗКН

1.3.5. Запишување и одбивање на пријавата за запишување

Агенцијата има обврска постапувајќи по пријава да го реализира бараното запишување на промената или, пак, доколку смета дека пријавата не е целосна, истата да ја одбие и тоа:

- во рок не подолг од еден ден за промени кои се спроведуваат без изработка на геодетски елаборат како и
- рок не подолг од три дена за промени кои се спроведуваат со геодетски елаборат во функција на одржување на катастарот.

По извршеното запишување на промената или по одбивањето на пријавата за запишување на промената, на лицето кое го поднело барањето потребно е да му се издаде соодветна потврда.

Доставувањето на споменатата потврда за запишување на претходно споменатата промена треба да биде извршена во согласност со поставените одредби во член 187 од Законот за катастар на недвижности³¹.

2. Судска заштита

2.1. Утврдување на основаност на пријавата за запишување

Потврдите кои ги издава АКН, како потврдите за запишување на промена така и потврдите за одбивање, се конечни и извршни и подносителот на пријавата, односно носителот на правото на недвижноста, има право да поднесе тужба пред Управниот суд во рок од 15 дена од денот на приемот на потврдата, со која ќе побара утврдување на основаност на поднесената пријава за запишување и дозвола за запишување на правото на недвижноста на име на лицето чија што пријава е одбиена.

2.2. Тужба за бришење

Во однос на тужбата за бришење пропишана во член 238 од Законот за катастар на недвижности, секоја индивидуа која има правен интерес може да

31 Чл. 187, ЗКН

побара бришење на запишаното од катастарот на недвижностите во рок не подолг од три години од извршеното запишување.

Доколку дојде до постапување по тужба за бришење, судот треба да утврди дали биле исполнети условите од Законот, за запишување на правото чие бришење се бара, при што се утврдува самото право на недвижност или неговиот носител.

3. Проблеми кои се јавуваат при запишување на правата на недвижностите

Проблеми кои можат да настанат при запишувањето на правата на недвижностите најчесто се следните:

3.1. Временска рамка за реализација на поднесеното барање

Како најделикатно во целиот процес на запишување на правата на недвижностите е прибирањето на потребната докуменатација од страна на подносителите на пријавата за запишување.

Потребната документација која тие треба да ја приберат е следната:

- Исправа за правен основ подобен за запишување на промена во катастарот на недвижности;
- Геодетски елаборат³² (во зависност од видот на промената) изработен од трговец поединец овластен геодет и трговско друштво за геодетски работи.

По комплетно прибирање на потребната документација од страна на подносителот, од страна на Агенцијата за катастар на недвижности потребно е да се спроведе бараната промена во предвидениот рок за постапката, кој е различен во зависност од видот на промената.

³² „Геодетски елаборат“ е техничка документација за извршените основни геодетски работи, премерот на недвижностите во функција на востановување и одржување на катастарот на недвижностите, за извршените геодетски работи за посебни намени кои се од влијание за одржување на катастарот на недвижностите и за геодетските работи во функција на изготвување на топографските карти, прибрани на лице место.

3.2. Премер надвор од рамките на работата на катастарот

Премер на недвижностите претставува прибирање на просторни и описни податоци за недвижностите во функција на востановување и одржување на катастарот на недвижности и нивна обработка и обликување.

При премерот на недвижностите се прибираат просторни дводимензионални податоци и описни податоци за недвижностите и се врши нивна обработка и обликување во функција на востановување и одржување на катастарот на недвижностите.

Предмет на премерот е прибирање на податоците од членот 55 од Законот на катастар на недвижности и тоа: за државната граница, за границата на катастарската општина, како и за катастарските парцели, зградите, посебните и заедничките делови од згради и други објекти и инфраструктурните објекти.

Премерот и одржувањето на државната граница, како и геодетските работи за посебни намени од значење за Република Македонија ги врши Агенцијата. Исто така, по службена должност, Агенцијата врши премер при одржување на катастарот на недвижности и тоа во следните три случаи: 1. За запишување на недвижности кои се во сопственост на Република Македонија, 2. За ажурирање на податоци од катастарот на недвижности кои останале со незапишани права и 3. За премер во функција на државната граница. Теренските работи (со исклучок на наведените кои се во надлежност на Агенцијата), кои се однесуваат на основните геодетски работи, премерот во функција на востановувањето и одржувањето на катастарот на недвижности и геодетските работи за посебни намени ги вршат трговци поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи, под услови и начин определени со ЗКН, како јавни овластувања³³.

3.3. Документација

Најголем проблем на подносителите на пријавите за запишување на правото на недвижностите е прибирање на потребната документација. Во прилог на тоа ќе ги изнесеме потребните документи.

³³ <http://www.katastar.gov.mk/mk/Default.aspx>

Во однос на запишувањето на недвижности во катастарот на недвижности кои останале со незапишани права потребно е да се поднесат следните документи:

- Пријава во писмена форма;
- Правна основа за запишување;
- Геодетски елаборат;
- Административна такса и
- Доказ за платен надоместок за запишување кој се одредува во согласност со пропишаните тарифници.

По целосно прибирање на сите потребни документи потребно е подносителот да изврши запишување на незапишаните права на недвижности по востановен катастар на недвижности, за што треба да се обрати на шалтерот за прием во катастарското одделение кое е надлежно за територијата на која се наоѓа недвижноста и да ја приложи потребната документација³⁴.

4. Трговци поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи

4.1. Услови потребни за вршење на геодетски работи

Трговците поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи, за да можат да започнат со работа, односно да ги вршат геодетските работи од член 103 од Законот за катастар на недвижности, потребно е:

- да имаат лиценца за извршување на геодетски работи;
- да се регистрирани во Трговскиот регистар при ЦР на РМ со претежна дејност за вршење на геодетски работи;
- да се осигурени од одговорност за направена штета;
- да имаат вработено најмалку две лица од геодетска струка, од кои најмалку еден овластен геодет и

³⁴ Академик, Запишување во катастар на недвижности, Достапно на <http://www.akademik.mk>

- да имаат лиценциран софтвер за изготвување на геодетските елаборати.

Издавањето лиценца на трговец поединец овластен геодет, трговско друштво за геодетски работи како и за подружница е условено од основните демографски стандарди на статистичкиот регион според номенклатурата на територијалните единици за статистика. Основен демографски стандард за една лиценца за секој од претходно наведените субјекти е 10 000 жители.

Покрај наведените посебни услови за вршење на геодетски работи, трговците поединци овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи потребно е да ги исполнуваат и условите предвидени со Законот за трговските друштва во поглед на тоа кој може да се регистрира како трговец поединец и како може да се регистрира трговско друштво за геодетски работи и кој може да биде основач на трговското друштво.

Во Република Македонија, заклучно со четвртиот квартал од 2012 година, бројот на овластени геодети изнесува 293, а бојот на лиценцирани трговци поединци - овластени геодети и трговски друштва за геодетски работи изнесува 136 субјекти.

4.2. Геодетски работи за посебни намени

Во Правилникот за геодетски работи со посебни намени³⁵ се пропишува начинот за извршување на геодетските работи за посебни намени, но и за формата и содржината на геодетските елаборати за извршените геодетски работи за посебни намени.

За геодетски работи за посебни намени кои се од влијание за одржување на катастарот на недвижностите, а кои се поврзани со изработката на нумеричките податоци за недвижностите и се од корист за решавање на имотнoprавните односи на недвижностите, се изготвуваат:

- **Геодетски елаборат за реализација на урбанистички план и урбанистичко планска документација** (пр. Геодетски елаборат за нумерички податоци за градежното земјиште во постапка за издавање

³⁵ Правилник за геодетски работи за посебни намени, Агенција за катастар на недвижности, Службен весник на РМ, бр.28/2011

на одобрение за градење; геодетски елаборат за нумерички податоци со список на податоци за формирање на градежна парцела, во постапка за отуѓување со непосредна спогодба и др.);

- **Геодетски елаборат за решавање на имотноправните односи на недвижностите од влијание за катастарот на недвижности, кои се потребни во постапките пред надлежните судови, државните органи, јавните служби, органите на единиците на локалната самоуправа и град Скопје и пред други органи** (пр. Геодетски елаборат за физичка делба на недвижност, Геодетски елаборат за утврдување правен статус на бесправно изградени објекти во согласност со Законот за постапување со бесправно изградени објекти, Геодетски елаборат за експропријација во согласност со Законот за експропријација, Геодетски елаборат за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост во согласност со Законот за приватизација и закуп на градежно земјиште во државна сопственост, Геодетски елаборат за закуп на земјоделско земјиште во согласност со Законот за земјоделско земјиште и др.).

ГЛАВА 4

ИСТРАЖУВАЊЕ ЗА ФУНКЦИОНИРАЊЕТО НА АГЕНЦИЈАТА ЗА КАТАСТАР НА НЕДВИЖНОСТИ

За потребите на овој магистерски труд беше спроведено емпириско истражување преку анкетни прашалници на две испитувани групи, односно:

- **Население** – Лица кои ги користеле услугите на Агенцијата за катастар за недвижности и
- **Вработени во Агенцијата за катастар за недвижности** – Кои работат во доменот на запишување на правата на недвижности и во постапката на одржување на катастарот на недвижности.

Од групата на населението беа опфатени вкупно 50 лица - испитници, додека од вработените во Агенцијата за катастар на недвижности во Скопје - вкупно 16 лица кои работат во доменот кој го опфаќа овој магистерски труд.

1. Квантитативна анализа

1.1. Анализа на добиени резултати од анкетираниите граѓани

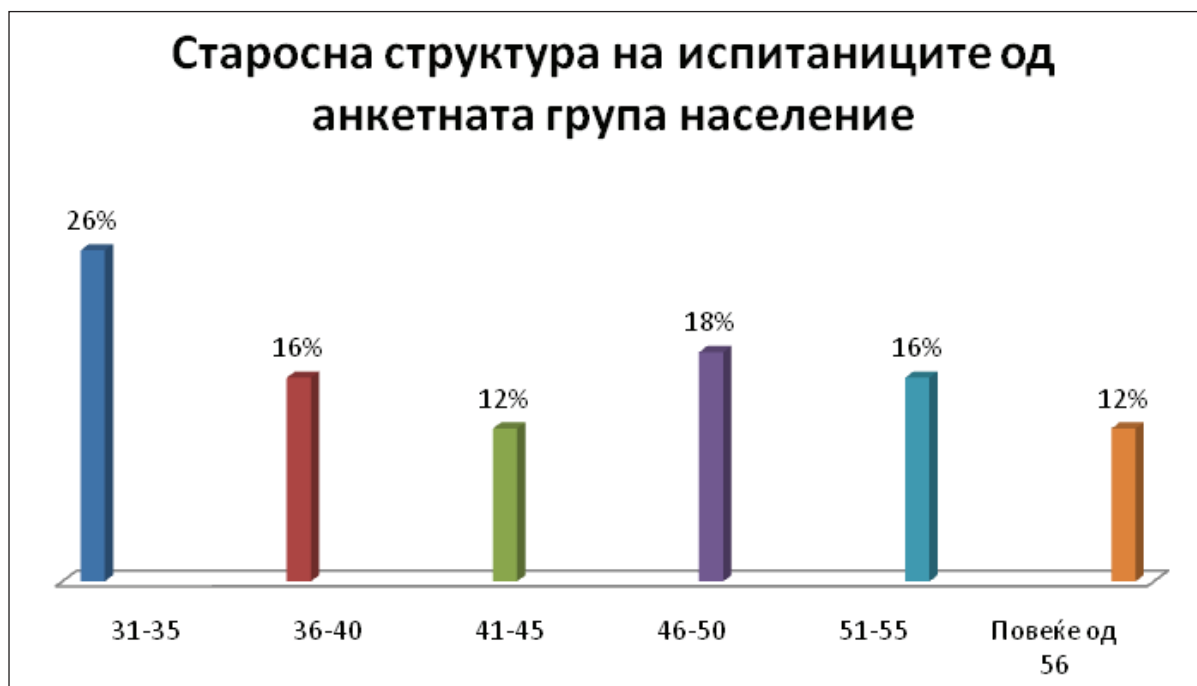
Во овој дел од трудот се презентирани резултатите кои се добиени од анкетираниите граѓани кои ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности.

1.1.1. Социодемографски податоци на испитаниците од анкетната група – население

Според половата структура 50 % од испитаниците се од машки пол, додека останатите 50% од женски пол. Во однос на старосната граница на анкетираниите испитаници кои ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности, испитаниците се поделени во неколку категории:

- Од 31 до 35 години – 26%,
- Од 36 до 40 години – 16%,
- Од 41 до 45 години – 12%,
- Од 46 до 50 години – 18%,
- Од 51 до 55 години – 16% и
- Повеќе од 56 години – 12%.

Ова прикажано на графикон изгледа вака:

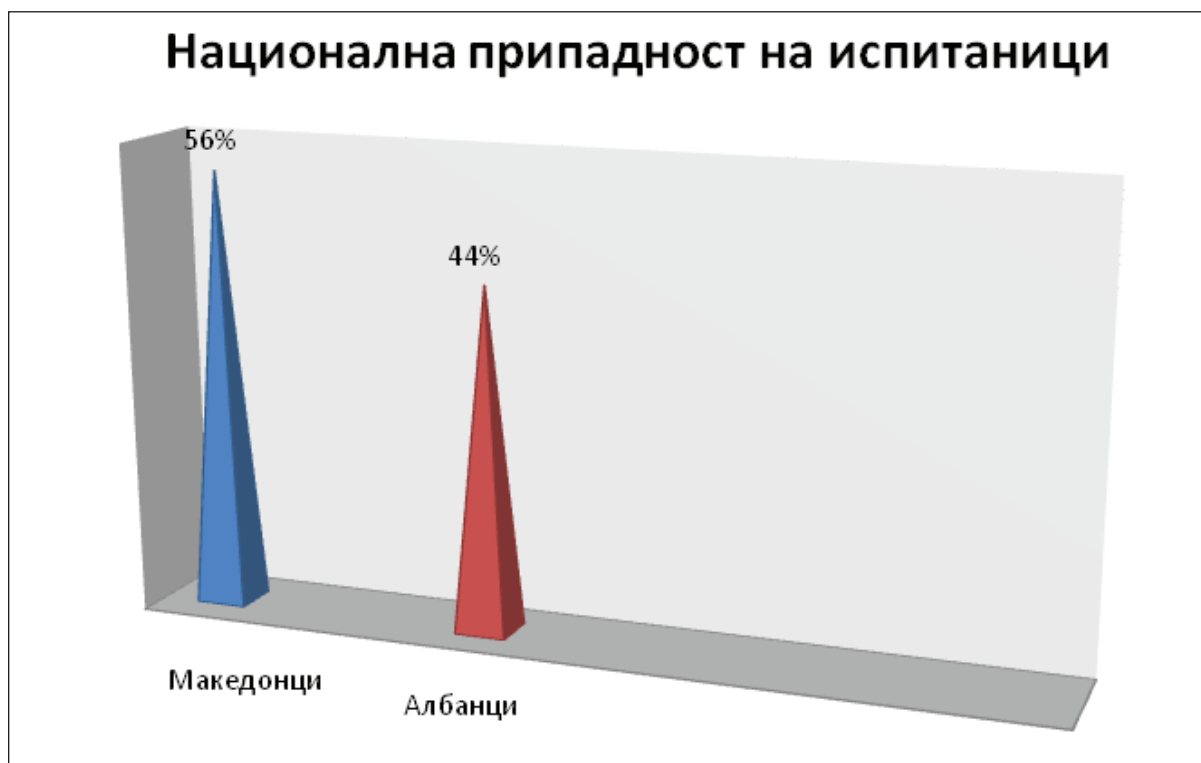


Графикон 1 – Старосна структура на испитаниците од анкетната група – население

Според националноста, испитаниците се поделени во две категории, односно: Македонци (56%) и Албанци (44%).

Националност на испитаници	f	%
Македонци	28	56
Албанци	22	44
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 2 – Национална припадност на испитаници

Според местото на живеење, 64% од испитаниците се од градска средина, додека останатите 36% се од селска (рурална) средина.

Место на живеење на испитаници	f	%
Град	32	64
Село	18	36
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 3 – Место на живеење на испитаници

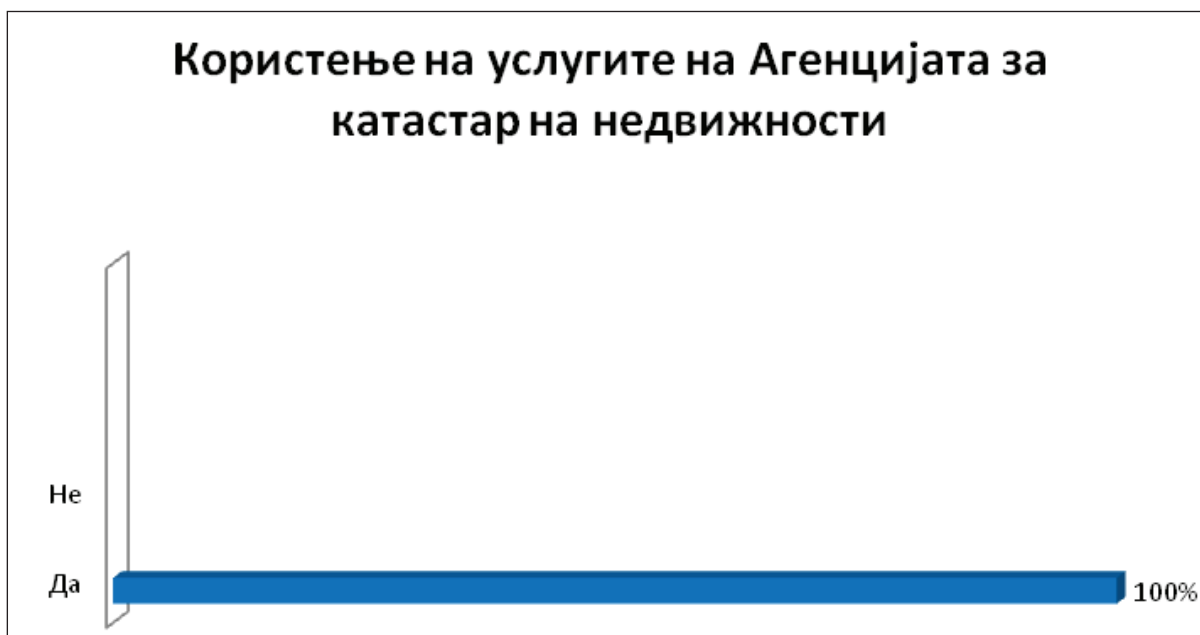
Понатаму, ќе направиме анализа на добиените резултати од страна на испитаниците кои беа опфатени во ова истражување, кои се однесуваат на запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности во постапката на одржување на катастарот на недвижности.

1.1.2. Истражување за искуството со запишувањето на правата на недвижности во катастарот на недвижности

На првото прашање: „**Дали досега сте ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности?**“, 100% од испитаниците дадоа потврден одговор.

Дали досега сте ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности?	f	%
Да	50	100
Не	/	/
Вкупно	50	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 4 – Користење на услугите на Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот можеме да видиме дека сите испитаници од испитуваната група население ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности. Тоа е поради фактот дека истражувањето беше спроведено на испитаници кои во периодот на истражување беа затекнати во Агенцијата.

На второто прашање: „**Дали сте задоволни од начинот на соработка со Агенцијата за катастар на недвижности?**“, најголемиот дел од испитаниците, односно 70%, дадоа потврден одговор, додека останатите 30% негативен одговор.

Дали сте задоволни од начинот на соработка со Агенцијата за катастар на недвижности?	f	%
Да	35	70%
Не	15	30%
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 5 – Задоволство од соработката со Агенцијата на катастар на недвижности

Од графиконот можеме да забележиме дека најголемиот дел од испитаниците затекнати во Агенцијата се задоволни од соработката. Во понатамошниот дел од истражувањето ќе ги истакнеме и карактеристиките на незадоволството на останатите 30% од испитаниците.

На третото прашање: „**При Вашето прво обраќање во просториите на Агенцијата за катастар на недвижности**“, 60% од испитаниците истакнале дека се обратиле во АКН за да се информираат за потребните документи, а останатите 40% веќе имале подготвени документи.

При Вашето прво обраќање во просториите на Агенцијата за катастар на недвижности:	f	%
Бевте да се информирате за потребните документи	30	60
Веќе имавте подготвени документи	20	40
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 6 – Информираност на граѓаните за потребната документација

Од графиконот можеме да забележиме дека најголемиот дел од испитаниците биле да се информираат за потребните документи, додека 40% од испитаниците кои се обратиле во Агенцијата веќе имале подготвено документи.

На четвртото прашање: „**Дали пред да се обратите во Агенцијата за катастар на недвижности бевте запознаени со постапката на запишување на права на недвижностите?**“, 66% од испитаниците дале потврден одговор, додека останатите 34% негативен одговор.

Дали пред да се обратите во Агенцијата за катастар на недвижности бевте запознаени со постапката на запишување на права на недвижностите?	f	%
Да	33	66
Не	17	34
Вкупно	50	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



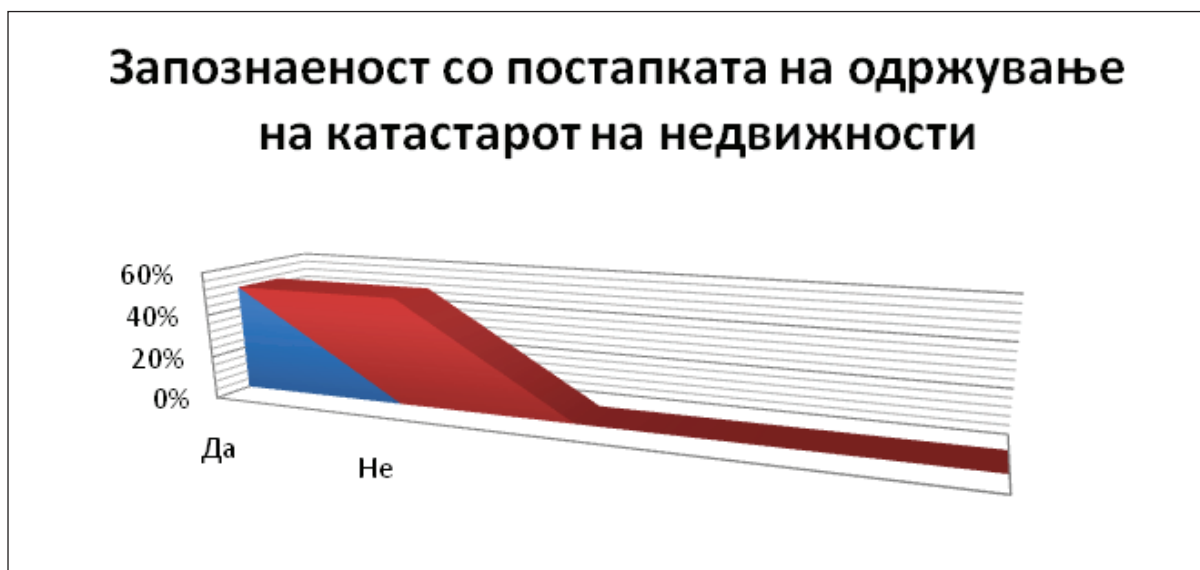
Графикон 7 – Запознаеност со постапката на запишување на права на недвижностите

Од резултатите прикажани на графиконот можеме да констатираме дека поголемиот дел од испитаниците, пред да се обратат во Агенцијата за катастар на недвижности, веќе биле запознаени со постапката на запишување на права на недвижностите, додека останатите 34% не биле информирани.

На петтото прашање од испитаниците беше побарано да истакнат „**Дали се запознаени со постапката на одржување на катастарот на недвижности**“, при што 50% од испитаниците истакнале дека се запознаени, додека останатите 50% воопшто не се запознаени со оваа постапка.

Дали сте запознаени со постапката на одржување на катастарот на недвижности?	f	%
Да	25	50
Не	25	50
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 8 – Запознаеност со постапката на одржување на катастарот на недвижности

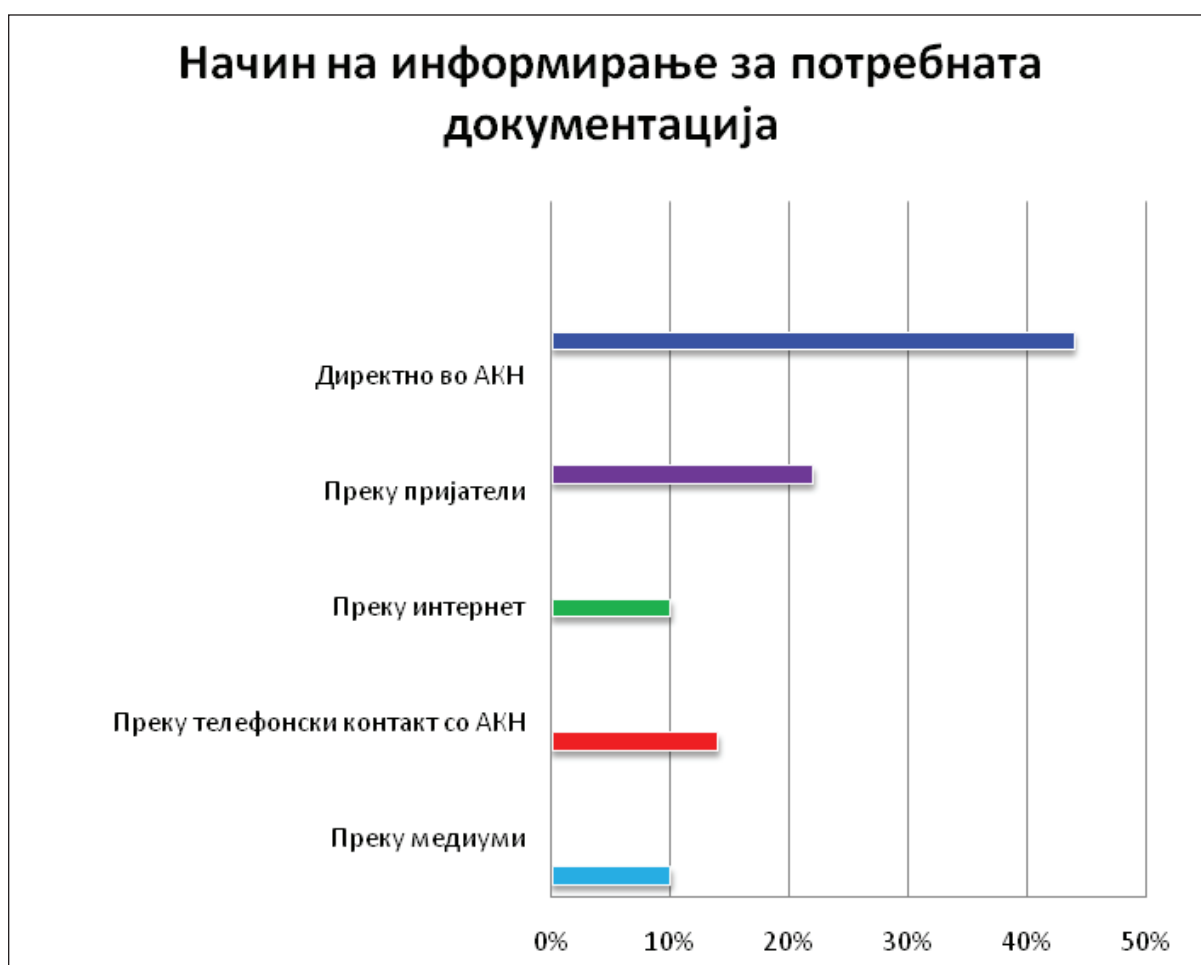
Оттука, може да се констатира дека од вкупниот број на испитаници половина се информирани околу постапката на одржување на катастарот на недвижности, додека останатите 50% досега не се заинтересирале за тој процес за да се информираат.

Понатаму, од испитаниците беше побарано да се изјаснат **„На кој начин се информирале за потребната документација за запишување на права на недвижностите“**, при што се добиени следните резултати:

- 10% од испитаниците се информирале преку медиумите;
- 14% од испитаниците се информирале преку телефонски контакт со Агенцијата за катастар на недвижности;
- 10% од испитаниците се информирале преку интернет;
- 22% од испитаниците се информирале преку пријатели и
- 44% од испитаниците се информирале директно во Агенцијата за катастар на недвижности:

На кој начин се информиравте за потребната документација за запишување на права на недвижностите?	f	%
Преку медиуми	5	10%
Преку телефонски контакт со АКН	7	14%
Преку интернет	5	10%
Преку пријатели	11	22%
Директно во АКН	22	44%
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 9 – Начин на информирање за потребната документација

Од графиконот можеме да забележиме дека најголемиот дел од испитаниците за информација се обраќаат директно во АКН, но голем дел од нив се информираат и преку пријатели кои досега ги користеле услугите на Агенцијата.

Од испитаниците беше побарано да одговорат **за кој вид на запишување досега се обрatile во Агенцијата за катастар на недвижности**, при што се добиени следните одговори: 62% од испитаниците се обрatile во АКН за запишување на правото на сопственост, 18% од испитаниците се обрatile за запишување на правото на закуп на земјоделско земјиште, 12% од испитаниците се обрatile за фидуцијарна хипотека и 8% од испитаниците се обрatile во Агенцијата за запишување на други стварни права (службеност, залог и др.):

За кој вид на запишување се обрative во Агенцијата за катастар на недвижности?	f	%
Право на сопственост	31	62%
Право на закуп на земјоделско земјиште	9	18%
Фидуцијарна хипотека	6	12%
Право на концесија	/	/
Други стварни права	4	8%
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 10 – Вид на запишување во Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот јасно можеме да забележиме дека најголемиот дел од испитаниците во катастарот се обратиле за запишување на правото на сопственост, а ниту еден од нив не се обратил за запишување на правото на концесија.

Понатаму, од испитаниците беше побаран одговор за исказот: „**Во Агенцијата за катастар на недвижности сте се обратиле за**“, да забележат еден од понудените одговори, по што:

- 12% од испитаниците се изјасниле дека во катастарот се обратиле за систематско запишување,
- 40% се обратиле за поединечно запишување, додека
- останатите 48% се обратиле за запишување на незапишаните права на недвижности.

Во Агенцијата за катастар на недвижности сте се обратиле за:	f	%
Систематско запишување	20	40
Поединечно запишување	6	12
Запишување на недвижности со незапишани права	24	48
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



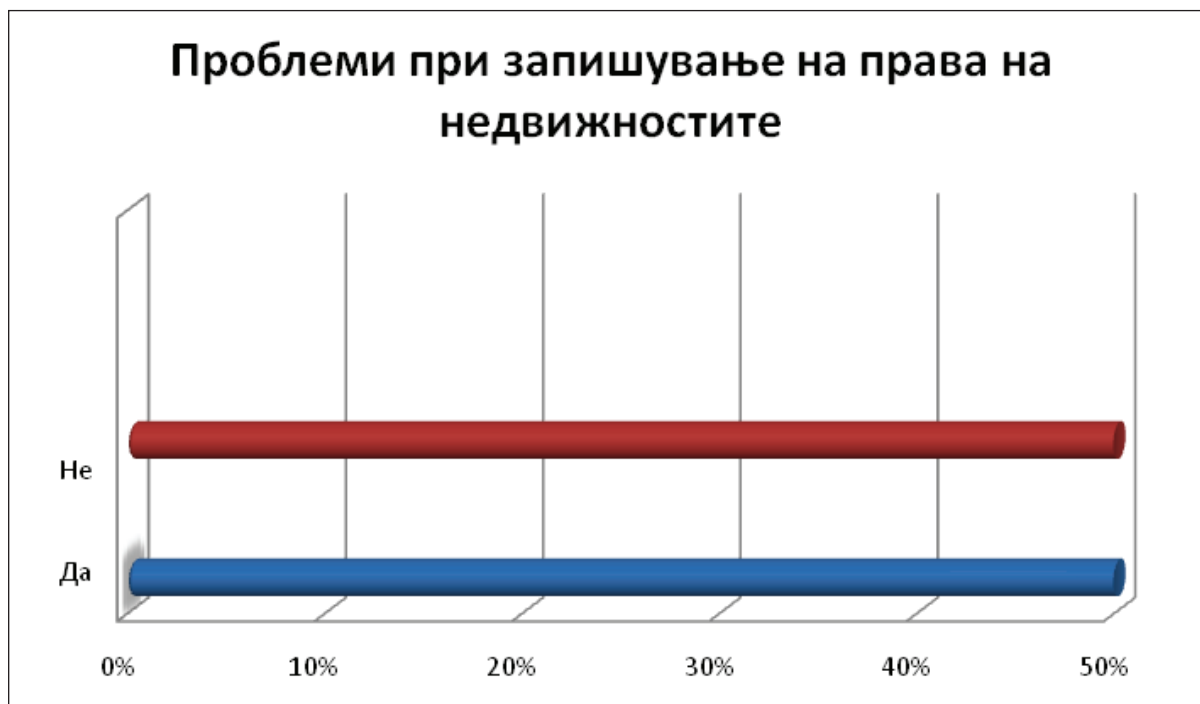
Графикон 11 – Причина за обраќање во Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот можеме да констатираме дека најголемиот дел од анкетираните испитаници се обратиле во катастарот за запишување на незапишаните права на недвижности, додека најмалку се обраќаат за поединечно запишување.

Потоа, од испитаниците беше побарано да истакнат дали при запишувањето на правата на недвижности имале одредени проблеми, при што 50% дале потврден одговор, додека останатите 50% негативен одговор.

Дали при запишувањето на правата на недвижностите имавте одредени проблеми?	f	%
Да	25	50
Не	25	50
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:

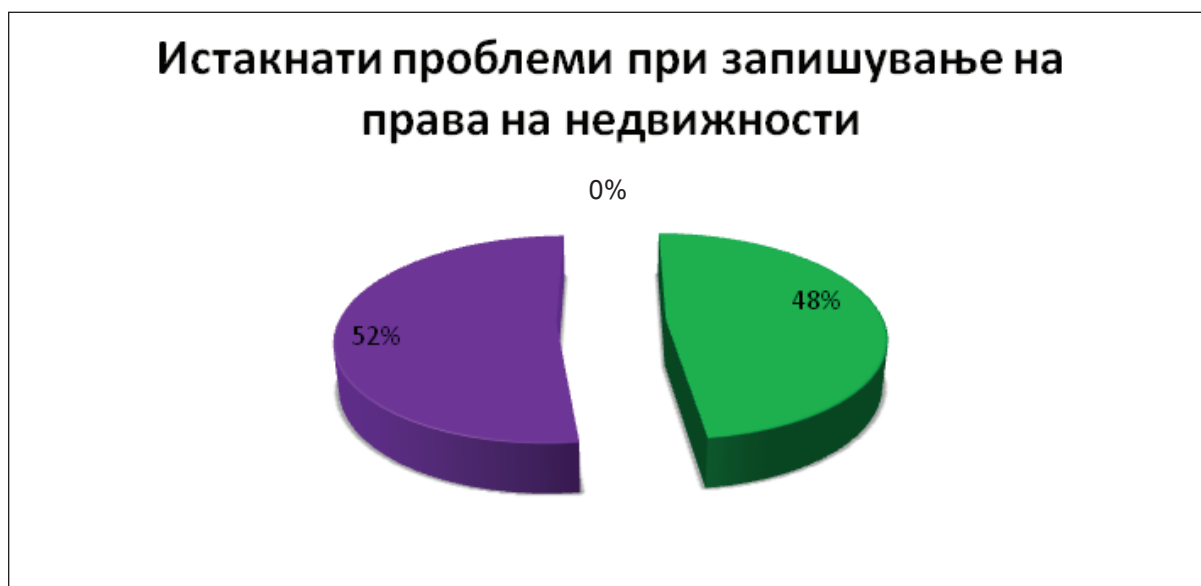


Графикон 12 – Проблеми при запишување на права на недвижностите

Од оние испитаници кои одговорија потврдно беше побарано да истакнат **што се јавило како проблем**, при што се добиени следните резултати: 48% одговориле дека проблем било времето потребно за реализирање на поднесеното барање од страна на АКН и 52% истакнале дека проблем бил процесот на изготвување на документација која била потребно да се поднесе.

Истакнати проблеми при запишување на правата на недвижности	f	%
Времето потребно за реализирање на поднесеното барање од страна на АКН	12	48
Процес на изготвување на потребната документација	13	52
Вкупно	25	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 13 – Истакнати проблеми при запишување на права на недвижности

Од графиконот можеме да констатираме дека на најголемиот дел од испитаниците како проблем им се јавува процесот на изготвување и собирање на потребната документација. Што се однесува како забелешка до Агенцијата за катастар на недвижности, истакната е временската рамка која е потребна за да се реализира поднесеното барање.

На десеттото прашање: „Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста на граѓаните за работењето на катастарот и потребната документација за запишување на правата на недвижностите, целиот процес на запишување на права на недвижностите ќе биде многу побрз?“, 74% од испитаниците дале потврден одговор, 6% одговориле негативно, додека останатите 20% одговориле делумно.

Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста на граѓаните за работењето на катастарот и потребната документација за запишување на правата на недвижностите, целиот процес на запишување на права на недвижностите ќе биде многу побрз?	f	%
Да	37	74
Не	3	6
Делумно	10	20
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 14 – Влијанието на информираноста на граѓаните врз процесот на запишување на права на недвижностите

Од графиконот можеме да заклучиме дека најголемиот дел од испитаниците мислат дека информираноста има големо влијание за зголемувањето на ефикасноста на работата на катастарот, како и во забрзувањето на целиот процес на запишување на права на недвижностите.

На прашањето: „Дали мислите дека Агенцијата за катастар на недвижности навремено реагира и ги отстранува настанатите проблеми кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности?“, 20% од испитаниците дале потврден одговор, додека 80% негативен одговор.

Дали мислите дека Агенцијата за катастар на недвижности навремено реагира и ги отстранува настанатите проблеми кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности?	f	%
Да	10	20
Не	40	80
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



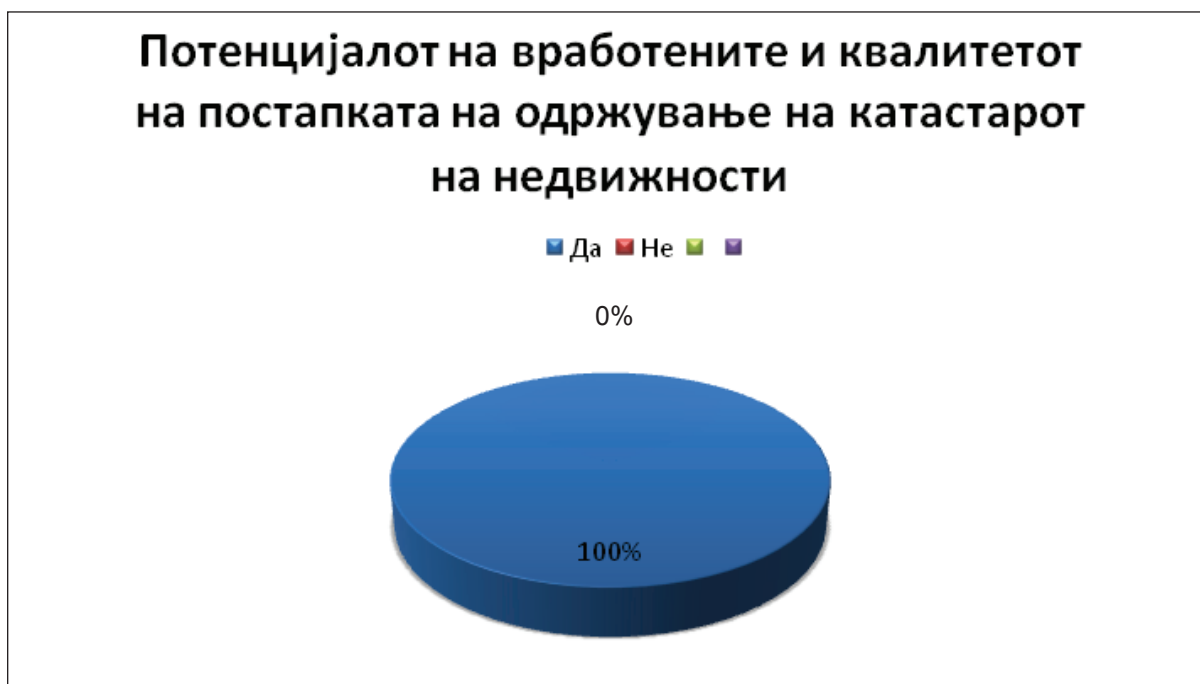
Графикон 15 – Навремено реагирање и отстранување на проблемите од страна на Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот можеме да заклучиме дека најголемиот дел од испитаниците (80%) мислат дека Агенцијата за катастар на недвижности бавно реагира и не ги отстранува навреме настанатите проблеми кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот.

Понатаму, од испитаниците беше побарано да се изјаснат дали мислат дека квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности зависи од потенцијалот на вработените, на што сите испитаници (100%) дале потврден одговор.

Дали мислите дека квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности зависи од потенцијалот на вработените?	f	%
Да	50	100
Не	/	/
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 16 – Потенцијалот на вработените и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности

Од графиконот јасно може да се констатира дека вкупниот број на испитаници го делат истото мислење, односно, дека квалитетот на извршување на постапката на одржување на катастарот на недвижности во најголема мерка зависи од потенцијалот на вработените.

На претпоследното прашање: „Дали мислите дека во Агенцијата за катастар на недвижности работат добро обучени службеници?“, 30% од испитаниците дале потврден одговор, додека останатите 70% негативен одговор.

Дали мислите дека во Агенцијата за катастар на недвижности работат добро обучени службеници?	f	%
Да	15	30
Не	35	70
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 17 – Степен на обученост на вработените службеници во Агенцијата за катастар на недвижности

Од прикажаните резултати на графиконот можеме да констатираме дека најголемиот дел од испитаниците мислат дека во Агенцијата за катастар на недвижности не работи доволно стручен кадар.

И на последното прашање: „Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапка на систематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижностите?“:

- 24% од испитаниците одговориле потврдно,
- 12% одговориле негативно,

- додека 64% од испитаниците се изјасниле дека воопшто не се запознаени.

Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапката на систематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижностите?	f	%
Да	12	24
Не	6	12
Не знам	32	64
Вкупно	50	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 18 – Влијание на процентот на запишани права на недвижности при систематско запишување врз неговото одржување

Од графиконот можеме да видиме дека најголемиот дел од испитаниците воопшто не се запознаени со влијанието кое го има процентот на запишани права на недвижности во постапка на систематско запишување на права на недвижностите во катастарот на недвижности, врз постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности, како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижности.

1.2. Анализа на добиените резултати од анкетираниите вработени во Агенцијата за катастар на недвижности

Во овој дел од трудот се презентирани резултатите кои се добиени од истражувањето од анкетираниите вработени во Агенцијата за катастар на недвижности.

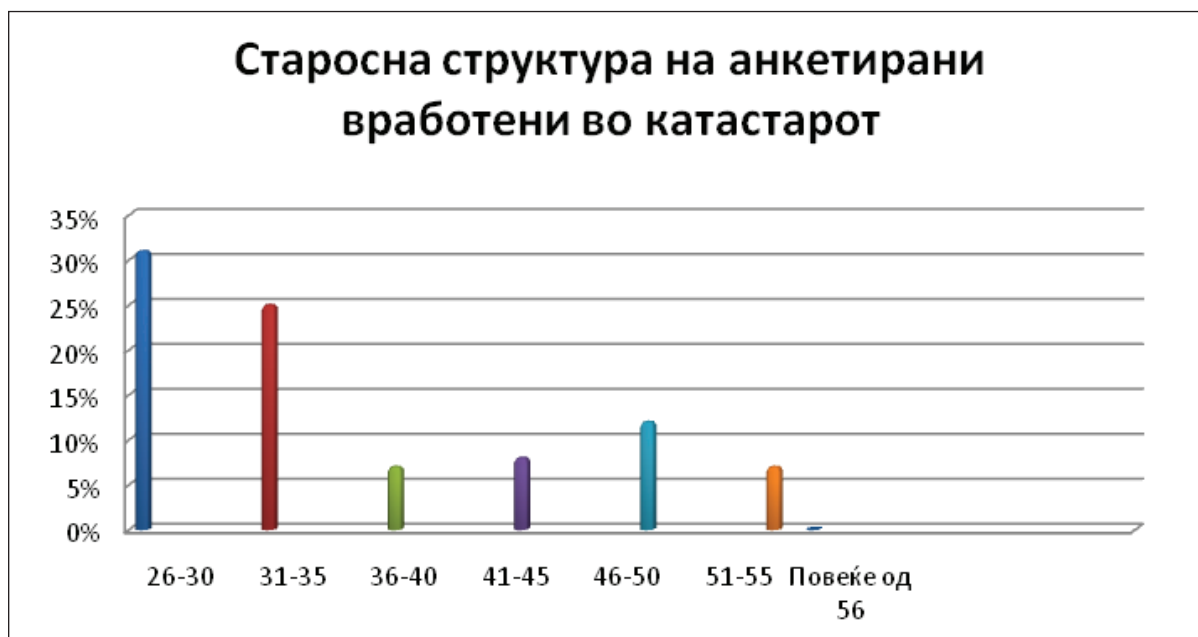
1.2.1. Социодемографски податоци

Во овој дел од трудот ќе ги прикажеме и претставиме социодемографските податоци на вработените лица кои завземаа место во истражувањето спроведено за потребите на овој магистерски труд. Беа анкетирани вкупно 16 вработени во Агенцијата на катастар на недвижности – Скопје, кои работат конкретно со запишувањето на правата за недвижности, како и на постапката на одржување на катастарот на недвижности.

Според половата структура на анкетираниите вработени во Агенцијата на катастар на недвижности, 69% се мажи и 31% жени. Во однос на старосната структура табеларно ќе бидат прикажани резултатите:

Возраст	f	%
-25	/	/
26-30	5	31
31-35	4	25
36-40	1	7
41-45	3	8
46-50	2	12
51-55	1	7
+56	/	/
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 19 – Старосна структура на анкетирани вработени во катастарот

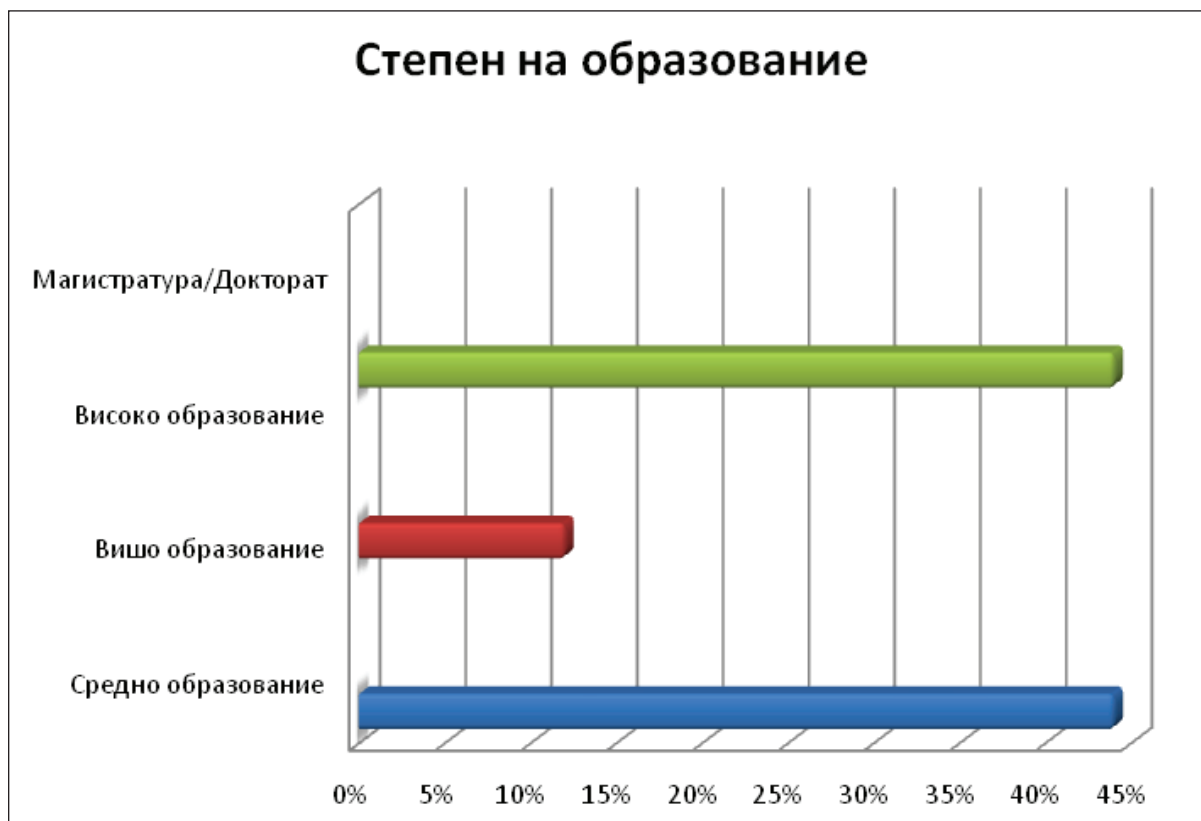
Од графиконот можеме да истакнеме дека најзастапена возраст на анкетираниите вработени во катастарот е од 26-30 години, што говори за тоа дека се вработуваат нови кадри.

Во однос на образовниот степен на испитаниците кои работат во Агенцијата,

- 44% имаат завршено средно образование,
- 12% имаат вишо образование и
- 44% имаат завршено високо образование.

Образовен степен на вработени	f	%
Средно образование	7	44%
Вишо образование	2	12%
Високо образование	7	44%
Магистратура/Докторат	/	/
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 20 – Степен на образование

Од прикажаните резултати можеме да истакнеме дека подеднаков процент од вработените имаат завршено средно и високо образование.

Според националноста, од анкетираните вработени лица во АКН, 62% се Македонци, а 38% се Албанци.

Националност	f	%
Македонци	10	62%
Албанци	6	38%
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 21 – Национална припадност на анкетираниите вработени во Агенцијата за катастар на недвижности

Според местото на живеење најголемиот дел (68%) од анкетираниите вработени се од градска средина, додека останатите 32% се од селска средина.

Место на живеење	f	%
Град	11	68
Село	5	32
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 22 – Место на живеење на вработените

Работниот стаж на испитаниците вработени во катастарот е поделен на 6 категории, односно:

Работен стаж	f	%
< 5 год	9	56%
6-10	2	13%
11-15	/	/
16-20	3	18%
21-25	2	13%
>26год	/	/
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 23 – Работен стаж на испитаниците вработени во Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот можеме да истакнеме дека најголемиот дел од анкетираниите имаат помал работен стаж од 5 години, што асоцира на тоа дека се вработува млад едуциран кадар.

1.2.2. Истражување спроведено на вработените во Агенцијата за катастар на недвижности

На првото прашање: „**Која од наведените постапки на запишување на права на недвижности во катастарот за недвижности бара најдолг процес?**“, од вработените во Агенцијата за катастар на недвижности, 38% одговориле дека најдолг процес бара систематското запишување, 24% го истакнале поединечното запишување, а 38%, пак, истакнуваат дека тоа е запишувањето на незапишаните права на недвижностите.

Која од наведените постапки на запишување на права на недвижности во катастарот на недвижности бара најдолг процес?	f	%
Систематско запишување	6	38
Поединечно запишување	4	24
Запишување на недвижности со незапишани права	6	38
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 24 – Најдолг процес на запишувања во катастарот на недвижности

Од графиконот можеме да истакнеме дека според вработените во Агенцијата на катастарот на недвижности, најдолг процес бараат систематското запишување и запишување на незапишаните права на недвижности. Притоа, вработените се изјаснија и со сопствени ставови со кои го објаснуваат својот одговор:

- Поединечното и запишувањето на незапишаните права на недвижностите треба да се работат од геометар, со осигурување на податоците кое

го врши фирма за градежна документација и потоа се доставуваат во правна служба;

- Запишувањето на незапишаните права на недвижностите, поради документацијата која треба да се подготви;
- Систематско запишување, бидејќи е потребно подолго време за да се изложи цела општина;
- Систематското запишување, поради промената на катастарските парцели и површината настанати со излагањето како и враќање на претходните сопственици, странките се револтирани и бараат да им се објасни како е можно нивната сопственост да е избришана и дека за тоа требало да бидат известени;
- Запишувањето на незапишаните права на недвижностите – кога се работи за излагање на земјиште и објект, потребна е комплетна градежна документација и правни наследници на решение, како и други документи и треба секој поединечно да се допише;
- Во систематското запишување се опфаќаат цели катастарски општини или дел од катастарска општина каде што бројот на формирани предмети е од 2000 – 100 000 предмети, а бројот на комисии за запишување е 5 – 10 комисии.

На второто прашање: „**Кои се најчестите проблеми кои се јавуваат при запишувањето на правата на недвижностите во катастарот за недвижности?**“, 32% се изјасниле дека најчест проблем е времето кое е потребно за реализација на поднесеното барање, 7% премерот кој е надвор од рамките на работата на катастарот, 48% потребната докуменатција која треба да се поднесе и нејзино изготвување и 13% одбивање на пријавата за запишување при востановување и одржување.

Кои се најчестите проблеми кои се јавуваат при запишувањето на правата на недвижностите во катастарот за недвижности?	f	%
Времето потребно за реализација на поднесеното барање	5	32
Примерот кој е надвор од рамките на работата на катастарот	1	7
Потребната документација која треба да се поднесе и нејзино изготвување	8	48
Одбивање на пријавата за запишување при востановување и одржување	2	13
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 25 – Најчести проблеми при запишување на правата на недвижности во катастарот на недвижности

Оттука, можеме да констатираме дека како најчест проблем се јавува потребната документација која граѓаните треба да ја поднесат и процесот на нејзино изготвување.

Понатаму, од анкетираниите вработени беше побарано да истакнат дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар на недвижности се добро информирани, при што 19% дале потврден одговор, 25% истакнале дека лицата кои се обраќаат во катастарот не се добро информирани и 56% истакнале дека многу мал дел од граѓаните се добро информирани.

Дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар на недвижности се добро информирани?	f	%
Да	3	19
Не	4	25
Мал дел	9	56
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 26 – Информираност на граѓаните кои се обраќаат во катастарот

Од графиконот можеме да констатираме дека најголемиот дел од испитаниците истакнале дека многу мал дел од граѓаните кои се обраќаат во Агенцијата за катастар на недвижности се добро информирани.

На прашањето: „Дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар за недвижности доаѓаат со подготвена документација?“, на што 74% од вработените истакнале дека некои од граѓаните доаѓаат со подготвена документација, 13% истакнале дека граѓаните често доаѓаат во Агенцијата само за информација и останатите 13% истакнале дека граѓаните кога се обраќаат во Агенцијата не доаѓаат со подготвени документи.

Дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар на недвижности доаѓаат со подготвена документација?	f	%
Некои од нив	12	74
Често доаѓаат само за информација	2	13
Не	2	13
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 27 – Подготвена документација на граѓаните при доаѓање во Агенцијата за катастар на недвижности

Од графиконот можеме да истакнеме дека само некои од граѓаните кои се обраќаат во Агенцијата доаѓаат со подготвена документација.

Понатаму, од анкетираниите вработени беше побарано да одговорат на прашањето: „Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста

на граѓаните за работата на катастарот и потребната документација, ефикасноста во работењето ќе се подобри?“, 75% дале потврден одговор, а останатите 25% одговориле дека постои можност да се подобри работата на катастарот доколку се зголеми информираноста на граѓаните.

Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста на граѓаните за работата на катастарот и потребната документација, ефикасноста во работењето ќе се подобри?	f	%
Да	12	75
Не	/	/
Можеби	4	25
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



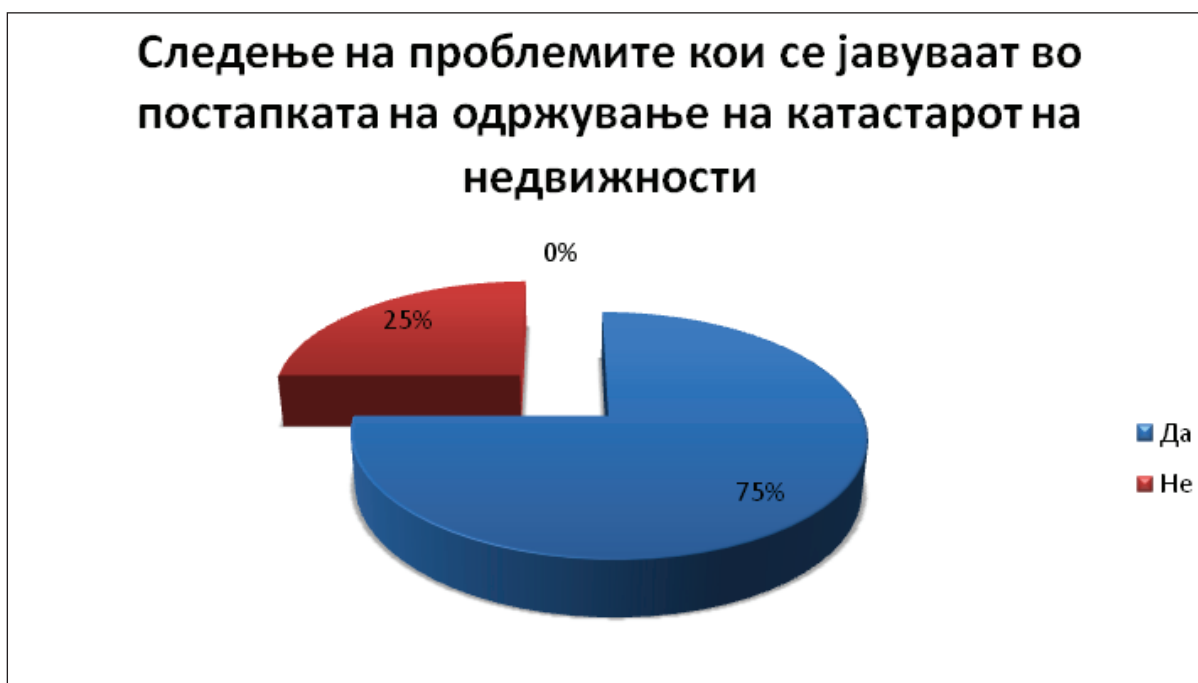
Графикон 28 – Подобрување на ефикасноста во работењето со зголемување на информираноста на граѓаните

Оттука, можеме да истакнеме дека најголемиот дел од анкетираниите вработени мислат дека доколку се зголеми нивото на информираност на граѓаните во однос на работата на Агенцијата за катастар на недвижности и документацијата која им е потребна да ја подготват, ефикасноста во работењето на Агенцијата значително ќе се подобри.

Во однос на континуираното следење на проблемите кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности 75% од анкетираниите вработени истакнале дека постојано се следат проблемите, додека 25% дале негативен одговор.

Дали континуирано се следат проблемите кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности?	f	%
Да	12	75
Не	4	25
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 29 – Следење на проблемите кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности

Од графиконот јасно можеме да истакнеме дека најголемиот дел од анкетираниите вработени истакнале дека постојано се следат проблемите кои се јавуваат во катастарот на недвижности при постапката на одржување.

На прашањето: „Дали мислите дека брзо се реагира за санирање на настанатите проблеми при одржување на катастарот на недвижности?“, 69% од анкетираниите вработени дадоа потврден одговор, додека останатите 31% негативен.

Дали мислите дека брзо се реагира за санирање на настанатите проблеми при одржување на катастарот на недвижности?	f	%
Да	11	69
Не	5	31
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 30 – Брзина на реакција за санација на настанати проблеми во постапката на одржување на катастарот

Од резултатите прикажани на графиконот можеме да констатираме дека голем дел од анкетираниите вработени мислат дека не се реагира доволно брзо во случаите кога ќе настанат проблеми во рамките на постапката на одржување на катастарот на недвижности.

На прашањето: „Дали мислите дека ажурноста и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности е во директна зависност со кадровскиот потенцијал?“, 63% од вработените дале потврден одговор, додека 37% одговориле делумно.

Дали мислите дека ажурноста и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности е во директна зависност со кадровскиот потенцијал?	f	%
Да	10	63
Не	/	/
Делумно	6	37
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



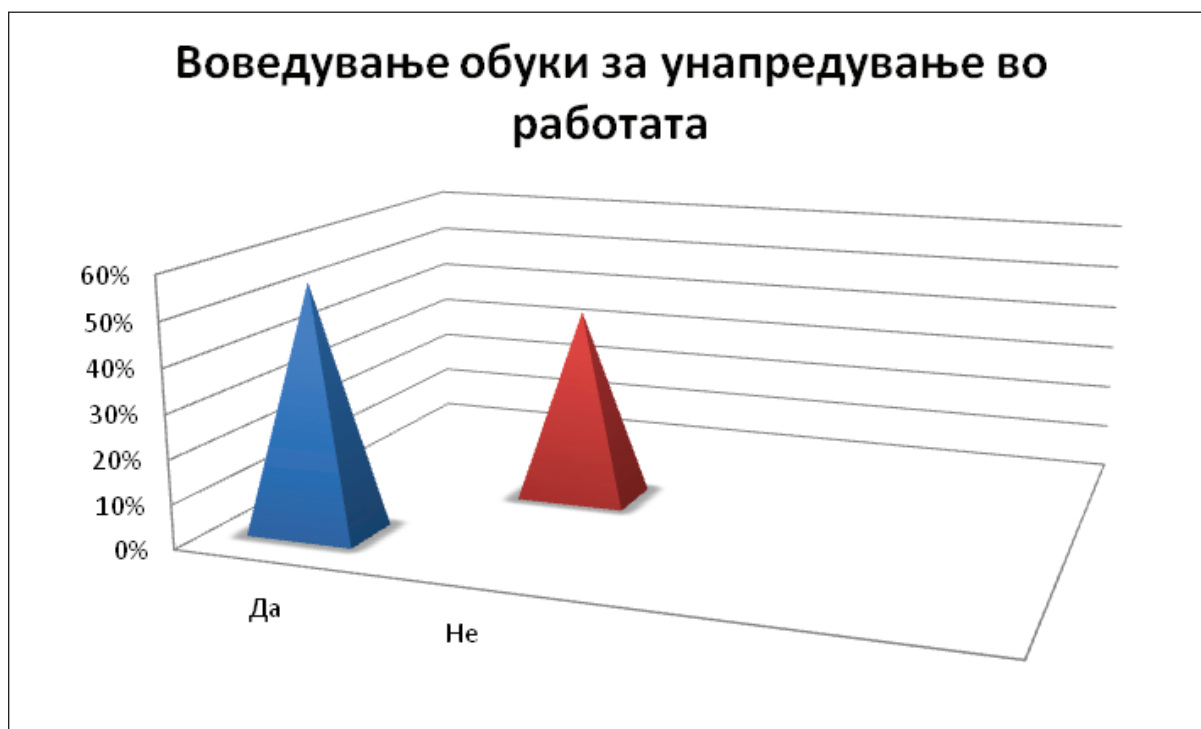
Графикон 31 – Ажурноста и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности во корелација со кадровскиот потенцијал

Оттука, можеме да истакнеме дека најголемиот дел од анкетираниите вработени мислат дека ажурноста и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности е во директна зависност од кадровскиот потенцијал и нивната подготвеност.

На прашањето: „Дали во Агенцијата за катастар на недвижности се воведуваат обуки за унапредување во работата и поквалитетно извршување на обврските?“, 56% од анкетираниите вработени дале потврден одговор, додека останатите 44% негативен.

Дали во Агенцијата за катастар на недвижности се воведуваат обуки за унапредување во работата и поквалитетно извршување на обврските?	f	%
Да	9	56
Не	7	44
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 32 – Воведување обуки за унапредување во работата

Од графиконот можеме да констатираме дека поголемиот дел од анкетираниите вработени истакнуваат дека во Агенцијата за катастар на недвижности се воведуваат обуки кои имаат влијание на унапредувањето во работата, како и на поефикасно извршување на обврските на вработените.

На прашањето: „Дали мислите дека проектот 'Катастар на недвижности и регистрација' може да биде од голема корист доколку се следат неговите развојни цели?“, на што:

- 68% од испитаниците дале потврден одговор, додека
- останатите 32% одговориле со делумно.

Дали мислите дека проектот „Катастар на недвижности и регистрација“ може да биде од голема корист доколку се следат неговите развојни цели?	f	%
Да	11	68
Не	/	/
Делумно	5	32
Вкупно	16	100

Ова прикажано на графикон изгледа вака:



Графикон 33 – Корист од проектот „Катастар на недвижности и регистрација“

Од прикажаните резултати на графиконот можеме да истакнеме дека најголемиот дел од анкетираните вработени во Агенцијата мислат дека со проектот „Катастар на недвижности и регистрација“ можат да се добијат големи бенефити доколку се следат развојните цели предвидени во истиот.

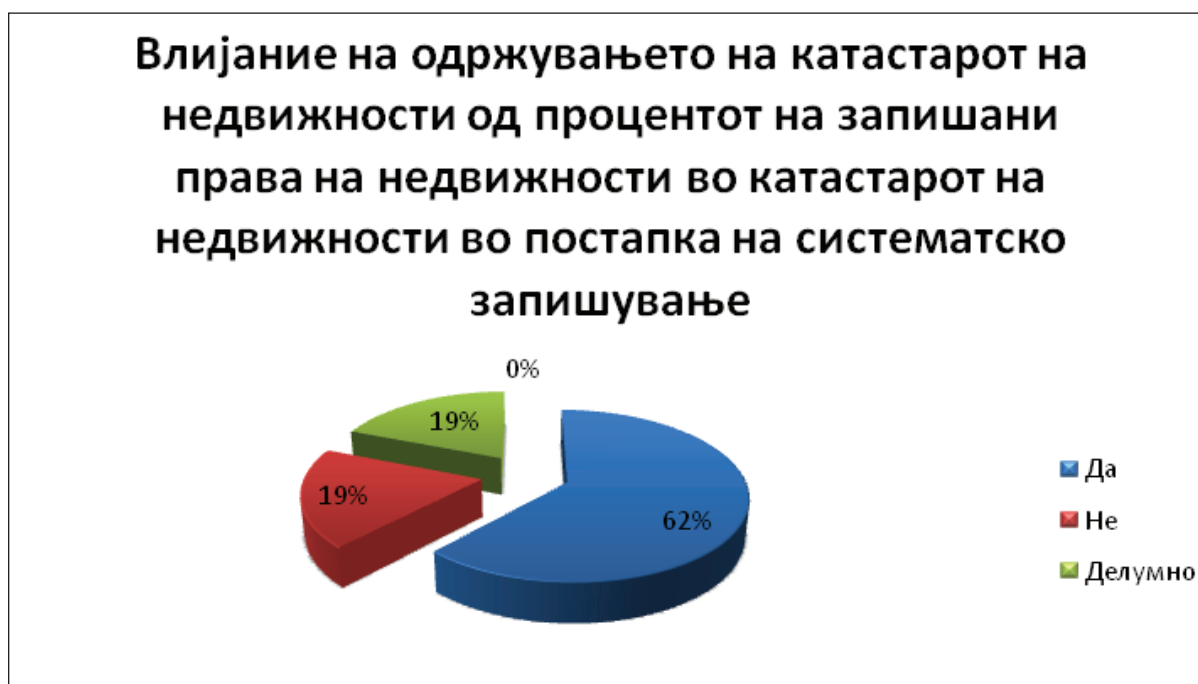
На претпоследното прашање: **„Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапка на систематско запишување**

има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижностите?":

- 62% од испитаниците дале потврден одговор,
- 19% дале негативен одговор и останатите
- 19% мислат дека има делумно влијание.

Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапка на систематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижностите?	f	%
Да	10	62
Не	3	19
Делумно	3	19
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 34 – Влијание на одржувањето на катастарот од процентот на запишани права на недвижности во катастарот на недвижности во постапка на ситематско запишување

Од прикажаните резултати можеме да увидиме и истакнеме дека најголемиот дел од анкетираните вработени мислат дека процентот на запишани права на недвижности во катастарот на недвижности во постапка на систематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности, како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижностите.

И, на последното прашање наменето за вработените во Агенцијата: **„На кој начин мислите дека ќе се зголеми ефикасноста и успешноста во работењето на Агенцијата за катастар на недвижности?“**, 25% мислат дека со имплементација на проектот „Катастар на недвижности и регистрација“ ќе се придонесе за зголемување на ефикасноста, 25% - со навремено решавање на настанатите проблеми и 50% мислат дека тоа ќе се постигне со зголемување на информираноста на граѓаните.

На кој начин мислите дека ќе се зголеми ефикасноста и успешноста во работењето на Агенцијата за катастар на недвижности?	f	%
Со имплементација на проектот „Катастар на недвижности и регистрација“	4	25
Правилно и навремено регулирање на промените	/	/
Навремено решавање на настанатите проблеми	4	25
Зголемување на информираноста на граѓаните	8	50
Вкупно	16	100

Ова претставено на графикон изгледа вака:



Графикон 35 – Начин за зголемување на ефикасноста и успешноста на катастарот

Според претставените резултати на графиконот можеме да истакнеме дека анкетираните вработени во Агенцијата мислат дека ефикасноста и успешноста најмногу може да се зголеми преку поголема информираност на граѓаните за постапките кои се спроведуваат во Агенцијата за катастар на недвижности.

2. Согледувања, забелешки и препораки

Од податоците прикажани од спроведеното истражување можеме да согледаме дека информираноста на граѓаните има големо влијание врз ефикасноста во работењето на Агенцијата за катастар на недвижности. Доколку граѓаните кои се обраќаат во Агенцијата се веќе добро информирани тие би дошле со цел да поднесат документација и пријава за запишување.

За таа цел на Веб-страницата на Агенцијата постои можност за поставување прашања од областа на катастарот на кои одговор може да се добие во

рок од 24 часа. Исто така, во рамките на Агенцијата функционира бесплатна телефонска линија (инфо линија), и тоа од средината на 2006 год., и истата е достапна секој работен ден од 8.30-16.30 часот.

Агенцијата за катастар на недвижности продолжува со акцијата „ОТВОРЕНО СО КАТАСТАРОТ“, со која ги повикува граѓаните на директни средби со стручните тимови на Агенцијата, со цел решавање на нивните проблеми од областа на катастарот.

Во изминатите неколку години катастарот на недвижности бележи значително подобрување и стремежи за понатамошно подобрување.

Кон крајот на 2012 година е воспоставен катастар на недвижности на целата територија на Република Македонија, кога на 20.12.2012 год., од страна на Директорот на Агенцијата, е потпишано последното Решение со кое катастар на недвижности доби селото Драчево.

Проектот „Е-кат“ на Агенцијата за катастар на недвижности е успешно завршен и целосно имплементиран на територијата на Република Македонија, кон средината на 2012 година. Е-кат претставува иновативна електронска апликација која значително го скратува времето за обработка на предметите, со што се подобрени и услугите кон професионалните корисници (геодетските фирми, нотарите, адвокатите, извршителите). Е-катастарот им нуди слобода на граѓаните, бидејќи секој граѓанин денес може да извади имотен лист за секоја катастарска општина во Македонија, без разлика во кој град го поднесува барањето за имотен лист. Граѓаните со секое поднесување на барање добиваат потврда дека поднеле барање, а на самата потврда има лозинка со која можат преку Веб-страницата на АКН да го проверат статусот на поднесеното барање. Целта на реформата на е-катастар е остварена со тоа што значително е намален метежот во одделенијата на АКН, а се опслужуваат многу повеќе граѓани од претходно.

По востановувањето на катастарот на недвижности на целата територија на Република Македонија и имплементацијата на Е-катастар, она што мислам дека во иднина треба да се направи е следното:

- Подобра комуникација со странките,
- Одржување обуки за вработените за надградување на нивното знаење што ќе придонесе за зголемување на ефикасноста во работењето и
- Воведување на нови е-услуги за подобро опслужување на корисниците (пр.можност за плаќање преку е-банкинг системот).

Доколку се спроведат споменатите препораки мислам дека катастарот би бил многу пофункционален и поефикасен во целост.

ЗАКЛУЧОК

Одржувањето на катастарот на недвижности (КН) се врши во 29 Под-рачни одделенија за КН и во Центарот за КН - Скопје. Со проектот „Катастар на недвижности и регистрација“ воспоставен е КН на целата територија на Република Македонија. Бројот на примени предмети по години бележи зголемување аналогно на процентот на востановување на катастарот на недвижности, што претставува дополнително зголемување на обемот на работа на АКН. Ова наметнува потреба за институционален развој и поддршка за градење на капацитетите во АКН со цел постигнување ефикасни и соодветни услуги за јавноста и професионалната заедница за прашања кои се однесуваат на запишување на правата на недвижностите. Оттука и приоритет на АКН треба да биде задоволување на потребите и барањата на клиентите, вклучувајќи ги владата, бизнис корисниците и јавноста. Активностите на АКН треба да бидат насочени кон поддржување и подобрување на централните функции на АКН, а тоа се човечките ресурси, финансиското управување и подигање на јавната свест.

Со многубројните завршени и тековни проекти, АКН во рамките на своите надлежности работи за остварување на визијата за ориентирање кон своите корисници како брза, современа, ефективна и ефикасна самофинансирачка владина агенција која ќе одржува и обезбедува дигитални геопросторни податоци и информации од катастарот на недвижности на сите корисници преку Националната инфраструктура на просторни податоци.

Вработените во АКН се горди на сите промени кои се направени, особено за имплементацијата на е-кат, како и фактот дека АКН ја препознава потребата за соодветни обуки за воведување на промени. Резултатите од развојот се веќе евидентни во ефикасноста и експедитивноста на работата. Сепак, како резултат на недоволната соработка со другите институции кои се вклучени во процесот, некоординираните работни чекори, придонесуваат кон акумулираното незадоволство на корисниците на услугите на катастарот и сите неуспеси на адреса на АКН како финална инститција во севкупниот процес. Оттука, идните

активности на АКН во периодот кој следи треба да придонесат кон зголемување на задоволството на корисниците од услугите на катастарот.

Со цел АКН да може да ја постигне својата цел да стане поориентирана кон корисниците и услужна организација, важно е да се фокусира на сегашните и идни потрошувачи, нивната состојба и барања.

Во насока на подобро исполнување на потребите и барањата на општеството, услугите на АКН мора да се подобрат и истите треба да се трансформираат во современи, пазарно ориентирани услуги кои ќе се фокусираат на потрошувачите, нивните потреби и барања и ќе можат ефикасно да нудат точни, висококвалитетни и навремени услуги и производи, во согласност со современите принципи и трендови.

Совоспоставувањето на КН на целата територија на Република Македонија, бројот на трансакции сврзани со прометот на недвижности е зголемен, а со тоа е зголемен и бројот на предметите во катастарот. Ова наметнува потреба од понатамошно подобрување на услугите и тоа преку ажурирање на националните податоци на АКН во однос на точност, комплетност, ажурираност и пристапност. Заради продолжување со реформите во катастарот, во моментот Агенцијата за катастар на недвижности се фокусира на комплетирање на процесот на дигитализација на катастарските планови и воспоставување географски информациски систем, што ќе овозможи полесно и поевтино одржување на катастарските планови, побрз пристап и подобар квалитет на податоците што ќе им послужи на вработените во АКН и клиентите но, исто така ќе создаде и основа за пристап до дигитални графички податоци за другите корисници – општини, министерства, приватниот сектор и др.

И, за крај, верувам дека мојот магистерски труд ќе биде корисен за сите читатели чија професија е поврзана со работата на Агенцијата за катастар на недвижности, бидејќи истиот претставува патоказ во стекнувањето на правото на сопственост и другите стварни права, кое се стекнува во моментот на запишување во катастарот на недвижности и очекувам ова мое истражување да донесе свои бенефити во поглед на анулирање на проблемите со кои се соочуваат граѓаните кои ги користат услугите на катастарот.

ПРИЛОЗИ

Прилог 1 – Анкетен прашалник за вработени во Агенцијата за катастар на недвижности

АНКЕТЕН ПРАШАЛНИК

Вработени во Агенцијата за катастар за недвижности

УПАТСТВО:

Ве молиме внимателно прочитајте го секое прашање и дајте одговор кој најмногу кореспондира со Вашето мислење, согласување или несогласување со зададените тврдења. Напоменуваме дека не постојат точни и неточни одговори.

Напомена: Анкетирањето е **анонимно**. Ве молиме за целосни и искрени одговори. Резултатите ќе се користат исклучиво **за научни цели**.

Ви благодариме на соработката!

Прашалник број _____

Датум на анкетирање _____

Социодемографски податоци

- | | | | | | |
|-----------|-------|-------|-------|-------|---------|
| • Пол: | | | М | Ж | |
| • Возраст | <25 | 26-30 | 31-35 | 36-40 | 41 - 45 |
| | 46-50 | 51-55 | >56 | | |

- **Завршено образование**
 - Средно
 - Вишо
 - Високо
 - Магистратура/Докторат
- **Националност:** _____
- **Место на живеење:**
 - Град
 - Село
- **Работен стаж**

< 5 год	6-10год	11-15год
16-20год	21-25 год	>26год

Истражување

- **Која од наведените постапки за запишување на права на недвижности во катастарот на недвижности бара најдолг процес?**
 - Систематско запишување
 - Поединечно запишување
 - Запишувањето на недвижностите со незапишани права

Објаснете зошто _____

- **Кои се најчестите проблеми кои се јавуваат при запишувањето на права на недвижностите во катастарот на недвижности?**
 - Времето потребно за реализација на поднесеното барање
 - Премерот кој е надвор од рамките на работата на катастарот
 - Потребната документација која треба да се поднесе и нејзино изготвување
 - Одбивање на пријавата за запишување при востановување и одржување
 - Друго _____

- **Дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар на недвижности се добро информирани?**
 - Да
 - Не
 - Мал дел
- **Дали граѓаните кои доаѓаат во Агенцијата за катастар на недвижности доаѓаат со подготвена документација?**
 - Некои од нив
 - Често доаѓаат само за информација
 - Не
- **Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста на граѓаните за работата на катастарот и потребната документација, ефикасноста во работењето на Агенцијата за катастар на недвижности ќе се подобри?**
 - Да
 - Не
 - Можеби

- Дали континуирано се следат проблемите кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности?
 - Да
 - Не
- Дали мислите дека брзо се реагира за санирање на настанатите проблеми при одржување на катастарот на недвижности?
 - Да
 - Не
- Дали мислите дека ажурноста и квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности е во директна зависност со кадровскиот потенцијал?
 - Да
 - Не
 - Делумно
- Дали во Агенцијата за катастар на недвижности се воведуваат обуки за унапредување во работата и поквалитетно извршување на обврските?
 - Да
 - Не
- Дали мислите дека проектот „Катастар на недвижности и регистрација“ може да биде од голема корист доколку се следат неговите развојни цели?
 - Да
 - Не
 - Делумно
- Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапка на сисематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижности?

- Да
- Не
- Делумно
- **На кој начин мислите дека ќе се зголеми ефикасноста и успешноста на катастарот?**
 - Со имплементација на проектот „Катастар на недвижности и регистрација“
 - Правилно и навремено регулирање на промените
 - Навремено решавање на настанатите проблеми
 - Зголемување на информираноста на граѓаните

Забелешка (Доколку имате, истакнете Ваш личен став во однос на работењето на Агенцијата за катастар на недвижности):

Ви благодарам

Прилог 2 – Анекетен прашалник за население

АНКЕТЕН ПРАШАЛНИК

Население

УПАТСТВО:

Ве молиме внимателно прочитајте го секое прашање и дајте одговор кој најмногу кореспондира со Вашето мислење, согласување или несогласување со зададените тврдења. Напоменуваме дека не постојат точни и неточни одговори.

Напомена: Анкетирањето е **анонимно**. Ве молиме за целосни и искрени одговори. Резултатите ќе се користат исклучиво **за научни цели**.

Ви благодариме на соработката!

Прашалник број_____

Датум на анкетирање _____

Социодемографски податоци

- **Пол:**

М

Ж
- **Возраст**

<25

26-30

31-35

36-40

41-45

46-50

51-55

>56
- **Националност:** _____
- **Место на живеење:**
 - Град
 - Село

Истражување

- **Дали досега сте ги користеле услугите на Агенцијата за катастар на недвижности?**
 - Да
 - Не

- **Дали сте задоволни од начинот на соработка со Агенцијата за катастар на недвижности?**
 - Да
 - Не

- **При Вашето прво обраќање во просториите на Агенцијата за катастар на недвижности:**
 - Бевте да се информирате за потребните документи
 - Веќе имавте подготвени документи

- **Дали пред да се обратите во Агенцијата за катастар на недвижности бевте запознаени со постапката на запишување на права на недвижностите?**
 - Да
 - Не

- **Дали сте запознаени со постапката на одржување на катастарот на недвижности?**
 - Да
 - Не

- **На кој начин се информиравте за потребната документација за запишување на права на недвижностите?**

- Преку медиуми
- Преку телефонски контакт со АКН
- Преку интернет
- Преку пријатели
- Директно во АКН
- **За кој вид на запишување се обртивте во Агенцијата за катастар на недвижности?**
 - Право на сопственост
 - Право на закуп на земјоделско земиште
 - Фидуцијарна хипотека
 - Правото на концесија и
 - Други стварни права (службеност, залог и сл)
- **Во Агенцијата за катастар на недвижности сте се обртивте за:**
 - Систематско запишување
 - Поединечно запишување
 - Запишување на недвижности со незапишани права
- **Дали при запишувањето на правата на недвижностите имавте одредени проблеми?**
 - Да
 - Не

Доколку одговоривте Да, проблем беше:

- Времето потребно за реализирање на поднесеното барање од Ваша страна
- Времето потребно за реализирање на поднесеното барање од страна на АКН
- Процес на изготвување на потребната документација

- Одбивање на пријавата за запишување при востановување и одржување
- Премерот кој е надвор од рамките на работата на АКН
- **Дали мислите дека доколку се зголеми информираноста на граѓаните за работењето на катастарот и потребната документација за запишување на правата на недвижностите, целиот процес на запишување на права на недвижностите ќе биде многу побрз?**
 - Да
 - Не
 - Делумно
- **Дали мислите дека Агенцијата за катастар на недвижности навремено реагира и ги отстранува настанатите проблеми кои се јавуваат во постапката на одржување на катастарот на недвижности?**
 - Да
 - Не
- **Дали мислите дека квалитетот на постапката на одржување на катастарот на недвижности зависи од потенцијалот на вработените?**
 - Да
 - Не
- **Дали мислите дека во Агенцијата за катастар на недвижности работат добро обучени службеници?**
 - Да
 - Не
- **Дали мислите дека процентот на запишани права на недвижности во постапка на систематско запишување има влијание на постапката на запишување на промени во катастарот на недвижности како сегмент од одржувањето на катастарот на недвижности?**
 - Да

Запишување на права на недвижности во катастарот на недвижности

- Не
- Не знам

Ви благодарам

КОРИСТЕНА ЛИТЕРАТУРА

1. Д-р Војо Беловски, Авторизирани предавања по стварно право, 2010;
2. Д-р Асен Групче, Стварно право, 1985 год.;
3. Шкариќ, С., Силјановска – Давкова, Г., Уставно право, 2009;
4. Р. Живковска, Стварно право, Скопје 2005;
5. Hrvatsko geodetsko drustvo, Zbornik radova, Zagreb 2005;
6. Roič, M., Matelič Ivič, S., Matijević, H., Cetl, V., Tomič, H., Mađar, M. (2005), Po-drška evidenciji i upravljanju preobrazbe Katastra zemljišta u Katastar nekretnina, Geodetski fakultet, Zagreb;
7. Roič, M., Medič, V., Fanton, I. (1999), Katastar zemljišta i zemljišna knjiga, skripta, Geodetski fakultet, Zagreb;
8. Roič, M. (2003), Katastar nekretnina, folije s predavanja, Geodetski fakultet, Zagreb;
9. Dragoljub Simonović, Reafirmacija zemljišnih knjiga, Anali, Pravni fakultet, Beograd 2000;
10. M-r Duško Medič, Založno pravo, Banja Luka 2002;
11. Miodrag Orlić, Uvođenje i obnavljanje zemljišnih knjiga, Anali, Pravni fakultet, Beograd 2000;
12. Henssen, J. [1995] Basic Principles of the Main Cadastral Systems in the World. In Proceedings of the One Day Seminar held during the Annual Meeting of Commission 7, Cadastre and Rural Land Management, of the International Federation of Surveyors (FIG), May 16, Delft, The Netherlands;
13. Закон за катастар на недвижности, Сл.весник на РМ, бр.55/2013;
14. Закон за катастар на недвижности, Сл.весник на РМ. бр.40/2008;
15. Закон за сопственост и други стварни права, Сл.весник на РМ, бр.18/2001;

16. Закон за премер и катастар на земјиштето, пречистен текст, Државен завод за геодетски работи, Република Македонија, Сл.весник на СРМ, бр.34/72, 13/78;
17. Завршен извештај 2005-2009, Зајакнување на капацитетите во државниот завод за геодетски работи во Македонија, 2009;
18. Информација за активностите поврзани со имплементација на проектот Катастар на недвижности и регистрација, Скопје, 2006;
19. Извештај за работата на агенцијата за катастар на недвижности за 2011 година, АКН, Скопје, 2012;
20. Проект „Катастар на недвижности и регистрација“, Финален извештај, Скопје, 2011;
21. Проект „Катастар на недвижности и регистрација“, Упатство за социјални и еколошки заштитни мерки, Ревидирана верзија, април 2009;
22. Посебен извештај за извршениот увид во работата на Центарот за катастар на недвижности Скопје, Народен правобранител, Скопје, 2009;
23. Финален извештај, Агенција за катастар на недвижности, јуни 2005-2010;
24. Прирачник за полагање испит за добивање овластување на спроведување на постапките за отуѓување и давање под долготраен и краткотраен закуп на градежното земјиште сопственост на Р.Македонија, Министерство за транспорт и врски на Република Македонија, Скопје, мај 2011;
25. Прирачник за начинот и постапката за оценување на вработените во агенцијата за катастар на недвижности, АКН, Скопје, 2009;
26. Правилник за востановување на катастарот на недвижностите, Агенција за катастар на недвижности, Службен весник на РМ, бр. 118/2008;
27. Правилник за внатрешна организација и работа на АКН, АКН, Скопје, 2009;
28. Правилник за востановување на катастарот на недвижностите, Службен весник на РМ, бр. 118/2008;
29. Годишна програма за реализација на стратешки план на Агенција за катастар на недвижности за 2012 година.

Интернет извори:

<http://www.katastar.gov.mk/mk/Default.aspx>

<http://www.fig.net/cadastre2014/translation/c2014-macedonian.pdf>

<http://www.akademik.mk/>