



eŠALTER: REFORMA POSTUPKA UPISA U KATASTAR NEPOKRETNOSTI

Novim Zakonom o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova uveden je jednošalterski, elektronski sistem za upis nepokretnosti preko javnih beležnika - ešalter. Od 1. jula 2018. građani i privreda više nemaju direktan kontakt s Republičkim geodetskim zavodom (RGZ), Poreskom upravom i lokalnom poreskom administracijom već sve poslove oko dobijanja lista nepokretnosti, overe kupoprodajnog ugovora, dobijanja rešenja o upisu nekretnine i podnošenja poreskih prijava mogu da završe na jednom mestu - kod javnog beležnika, koji te poslove obavlja elektronskom komunikacijom sa ostalim organima preko ešaltera.

Cilj reforme katastra je lakši, efikasniji i sigurniji postupak upisa i uspostavljanje tačne i potpune evidencije o nepokretnostima u Srbiji. Ključne novine i prednosti za građane i privredu:

- ✓ *Broj procedura i poseta šalterima za upis nepokretnosti smanjen je sa šest na samo jednu posetu javnom beležniku, koji utvrđuje podobnost isprava za upis u katastar (ranije je to radio službenik katastra)*
- ✓ *Vreme potrebno za obradu podnetih zahteva skraćeno je četiri do pet puta i u proseku iznosi pet dana*
- ✓ *Ukinuta je obaveza pribavljanja izvoda iz lista nepokretnosti već uvid u status nepokretnosti elektronski i besplatno vrši javni beležnik po službenoj dužnosti*
- ✓ *Nepokretnost koju supružnici steknu zajedničkim radom tokom braka automatski se upisuje kao zajednička svojina*
- ✓ *Omogućena je prijava poreza na imovinu elektronskim putem preko javnog beležnika*

U prvih šest meseci primene zakona građani i privreda su podneli preko ešaltera više od 130.000 zahteva za upis u katastar nepokretnosti.

Postupak upisa u katastar

Postupak započinje odabirom nadležne kancelarije javnog beležnika (lista je dostupna na sajtu: www.mpravde.gov.rs). U slučaju da za određeno područje nije imenovan javni beležnik, overu vrši mesno nadležni osnovni sud. Najčešće potrebna dokumentacija:

- ✓ *Identifikaciona dokumenta svih učesnika u pravnom poslu*
- ✓ *Ugovor o prometu nepokretnosti*
- ✓ *Punomoćje overeno kod javnog beležnika (ukoliko ima punomoćnika)*
- ✓ *Isprave koje dokazuju pravni kontinuitet vlasništva na nepokretnosti*
- ✓ *Saglasnost supružnika prodavca za prodaju (ukoliko je prodavac u braku, a supružnik nije prisutan)*
- ✓ *Popunjene i potpisane obrasce prijava za porez na imovinu, porez na prenos apsolutnih prava, porez na poklon, porez na nasleđe (obrasci su dostupni na sajtu: www.poreskauprava.rs)*
- ✓ *Drugu dokumentaciju u zavisnosti od specifičnosti konkretnog slučaja u skladu sa konsultacijama sa nadležnim javnim beležnikom*

Solemnizaciji (overi) ugovora kod javnog beležnika moraju prisustvovati kupac i prodavac. Nakon solemnizacije, javni beležnik će sva dokumenta elektronski dostaviti katastru nepokretnosti i poreskim organima.

Rešenje o upisu u katastar donosi se u roku od 5 radnih dana i dostavlja se elektronski ili u papiru na adrese prebivališta svih lica na koje se upis odnosi. Po prijemu rešenja potrebno je platiti taksu za upis u katastar i poreze (informacija o iznosu takse i poreza sadržana je u dostavljenim rešenjima).

Preporuke za dalje unapređenje postupka

Iako je novi Zakon o postupku upisa u katastar nepokretnosti i vodova doneo značajna unapređenja, dalji koraci u reformi podrazumevaće izmene više od 15 propisa, dodatno povezivanje informacionih sistema različitih državnih organa i uključivanje sudova u elektronsku razmenu isprava (do 2020. godine). Ključne preporuke:

1. Ukinuti obavezu građana da podnose poreske prijave (ili bitno smanjiti obim podataka koji se unosi u prijavu). Porez na imovinu treba da se utvrđuje na osnovu podataka iz evidencija nadležnih organa, a ne na osnovu poreske prijave.
2. Obezbediti da katastar po službenoj dužnosti sprovodi upis prava svojine na katastarskim parcelama u korist vlasnika objekata. Predloženo rešenje će omogućiti sprovođenje jednoobraznog upisa prava na građevinskom zemljištu. U tom smislu, trebalo bi propisati da hipoteka na objektu ex lege obuhvata i zemljište na kom je objekat izgrađen i obratno.
3. Uvesti novu vrstu zabeležbe rešenja nadležnog organa o rušenju, odnosno uklanjanju objekta ili dela objekta, kako bi se obezbedila dostupnost ovih informacija i zaštitila savesna treća lica.
4. Zabraniti promet objekata u izgradnji koji nisu upisani u katastar, kako bi se unapredila pravna sigurnost, podstakao upis u katastar i dalje demotivisala izgradnja objekata bez građevinske dozvole.
5. Utvrditi da je obveznik poreza na prenos apsolutnih prava kupac nepokretnosti, a ne prodavac (koji u praksi obavezu plaćanja poreza najčešće prenosi na kupca).
6. Prinudnu naplatu poreskih obaveza, taksi i naknada koje nastaju u vezi sa prometom nepokretnosti poveriti javnim izvršiteljima jer država nema dovoljno kapaciteta da to efikasno obavlja sama.
7. Omogućiti izdavanje građevinske dozvole i na parcelama za koje postoji zabeležba spora, osim u slučaju kad postoji sudska zabrana rapolaganja.
8. Precizirati obavezu dostavljanja po službenoj dužnosti dokumenata kojima se dokazuje pravni kontinuitet, radi dosledne i pravilne implementacije u praksi.
9. Uskladiti rokove za upis zabeležbe rešenja o izvršenju (72 sata) sa rokovima predviđenim Zakonom o upisu u katastar (pet radnih dana).
10. Uskladiti rokove koji se odnose na postupanje nadležnih organa u propisima kojima se uređuje izgradnja objekata i upis u katastar nepokretnosti.
11. Omogućiti da se prijava ili odjava prebivališta u vezi sa prometom nepokretnosti vrši na osnovu isprava koje dostavlja javni beležnik, kako bi se pojednostavio ovaj postupak za građane i unapredila ažurnost evidencija prebivališta.
12. Propisati da je jedinstveni matični broj građana (JMBG) obavezan element sadržaja rešenja koja donose sudovi, kako bi ta informacija mogla da se upiše u katastar nepokretnosti.
13. Povezati eŠalter sa informacionim sistemom lokalnih poreskih administracija i sistemom ePorezi, što će omogućiti da se podaci koje javni beležnik šalje RGZ-u automatski dostavljaju i poreskim organima.