

## КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ - појам и формирање -

**Анстракт:** Катастар непокретности је основни и јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. Доношењем Закона о премери и катастру и уписима права на непокретностима 1988. године, као и каснијим изменама и допунама Закона, промењен је досадашњи начин евиденције о непокретностима и стварним правима на њима, установљава се катастар непокретности као јединствена евиденција, а престаје да важе катастар земљишта, земљишна књига, књига тапија, интабулациона књига и књига продатих друштвених станова са хипотеком. У раду ће бити приказан поступак формирања катастра непокретности.

**Кључне речи:** катастар непокретности, земљишне књиге, књиге тапија, интабулациона књига, катастар земљишта, катастарски премер, право својине

Евиденција непокретности представља систематизоване податке о непокретностима који пружају сазнање о тачном положају, простирању и границама непокретности, врсти и квалитету земљишта, зградама које се на њему налазе, али и о правима које на непокретностима (земљишту и зградама) постоје. Сви ти подаци чине потпуну евиденцију непокретности, а могу бити садржани у јединственом регистру или различитим евиденцијама које се међусобно допуњују.<sup>2</sup>

Потребе које се задовољавају постојањем такве евиденције су многобројне и разноврсне (фискалне, привредне, статистичке, научне). Са правног аспекта, међутим, најважнија је чињеница да се стварна права на непокретностима стичу, мењају и гасе, односно да се њихов промет врши уписом, заснованим на пуноважном правном основу, у одговарајући јавни регистар.<sup>3</sup>

За Републику Србију је карактеристично да су до увођења катастра непокретности егзистирала два система евиденције непокретности: систем земљишних књига и тапијски систем.

Земљишна књига има за подлогу катастар, тј. земљишна књига представља правну евиденцију, а катастар земљишта фактичку евиденцију непокретности. Катастар земљишта је основна евиденција о фактичком стању на земљишту и објектима на њему. Земљишне књиге су јавне књиге у које се уписују непокретности:

<sup>1</sup> архивска саветница, [milena.psubic@gmail.com](mailto:milena.psubic@gmail.com)

<sup>2</sup> Раденка Цветић, *Јединствена евиденција непокретности*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду 1-2/, Нови Сад 2008, 513.

<sup>3</sup> *Исто*.

земљиште и зграде и стварна права на њима, као и нека облигациона права. Катастар земљишта води орган управе, а земљишну књигу надлежни суд. Земљишне књиге су најпре уведене у Војводини 1855, тзв. Грунтовним редом од 15. децембра 1855. године. Пре доношења Грунтового реда, аустријско министарство правде је 1853. донело Уредбу којом се наређују претходне радње за оснивање земљишних књига за краљевине Угарску, Хрватску и Славонију, Српско Војводство и Тамишки Банат, с посебним освртом на племићки земљишни посед.<sup>4</sup> У осталим деловима Србије земљишне књиге уводе се 1930. године доношењем земљишно-књижних закона у Краљевини Југославији: Закона о земљишним књигама<sup>5</sup>, Закона о унутрашњем уређењу, оснивању и исправљању земљишних књига<sup>6</sup> и Закона о земљишно-књижним деобама, отписима и приписима од 31. децембра 1930. године. На основу ових закона донети су подзаконски прописи: Упутство за прво оснивање земљишних књига на подручју Апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици и Упутство за исправљање земљишних књига код првог оснивања земљишних књига, као и Правилник за вођење земљишних књига.<sup>7</sup> Након доношења ових прописа земљишне књиге су осниване почев од севера Србије, од Саве и Дунава према југу и одвојено за град Ниш, тако да је њима отприлике обухваћена једна трећина територије Србије. У деловима земље где оне нису уведене на основу ових земљишно-књижних закона (јужни делови Србије и Косово и Метохија) постојао је тапијски систем наслеђен из турског времена.<sup>8</sup> Тапија је јавна исправа коју на захтев странке издаје надлежна општина, а потврђује општински суд који води књигу тапија. У тапијским књигама се не спроводе промене, већ се пренос права врши преносом тапије. Први Закон о издавању тапија у Србији је донет 14. децембра 1929. године под називом Закон о издавању тапија на подручју Апелационих судова у Београду и Скопљу и Великог суда у Подгорици, а уз њега је као пратећи пропис донет Правилник за извршење закона о издавању тапија од 1. фебруара 1930. године.

На основу Закона о неважности правних прописа донетих пре 6. априла 1941. године и за време непријатељске окупације од 1946. године („Службени лист ФНРЈ“, бр. 86/46, 105/46 и 96/47) одредбе закона о земљишним књигама и тапијама примењивала су се као правна правила до увођења катастра непокретности.

<sup>4</sup> Владимир Иванишевић, *Развој земљишних књига у Војводини*, Архивски анали 4, Нови Сад 2007, 294.

<sup>5</sup> *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 146 / 1930. године и бр. 281 – ХС од 1. децембра 1931. године.

<sup>6</sup> *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 62/1931.

<sup>7</sup> *Службене новине Краљевине Југославије*, бр. 64/1930.

<sup>8</sup> Раденка Цветић, *Јединствена евиденција непокретности*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду 1-2, Нови Сад 2008, 515.

## КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Иницијативе о потреби увођења система јединствене евиденције почеле су још пре Другог светског рата. Приликом израде Нацрта закона о катастру земљишта од 1919. до 1928. године проф. Драгомир Андоновић залагао се за увођење јединствене евиденције. Међутим, доношењем Закона о катастру и Земљишним књигама у тадашњој Југославији (1930) преовладо је пруско-аустријски систем земљишних књига, јер је, поред многих предности, постојао на већем делу територије и имао за основу скуп геодетски премера и катастар земљишта. Пошто је Војводина била покривена земљишном књигом, у периоду 1929-1933. године премерено је две трећине територије Србије без покрајина, а скоро на трећини њене територије са највећим градовима основана је земљишна књига.<sup>9</sup>

Неуспео покушај спајања земљишне књиге и катастра земљишта био је и после Другог светског рата. Влада НР Србије је 1945. године формирала комисију чији је задатак био да проучи стање, да оцену и предложи мере којима би се регулисало даље вођење катастра земљишта и земљишне књиге као једне евиденције, али комисија ипак није дала предлог за спајање постојећих евиденција у једну. Расправе о јединственој евиденцији интензивирале су се 70-тих година XX века. Иницијативу за обједињавање катастра земљишта и земљишних књига покренуо је Градски геодетски завод Београда 1974. године, а подржао Извршни савет Скупштине града Београда и упутио је Извршном већу Скупштине Србије и Скупштини Србије, са предлогом да то размотре и предузму одговарајуће мере. Извршно веће Скупштине Србије је почетком 1976. године формирало посебну радну групу са задатком да уради целовит извештај о стању и проблемима евиденције непокретности на територији СР Србије. „Становиште комисије Извршног већа Скупштине Србије било је да треба установити јединствену евиденцију коју би водио један орган, да та евиденција садржи у себи и фактичку и правну евиденцију, да служи како фискалним и статистичким циљевима тако и да пружи потпуне информације о правном стању одређене непокретности и да омогући сигурност правног промета непокретностима.“<sup>10</sup> Извршно веће Скупштине Србије је 1977. године образовало посебну комисију чији је задатак био да изврши припремне радње за доношење законских прописа о јединственој евиденцији. У циљу доношења закона вршене су провере новоустановљених образаца, а с обзиром на значај увођења јединствене евиденције о непокретностима и потребу комплексног сагледавања тог питања и изналагања што је могуће бољих решења, било је неопходно да се обаве многе провере и консултације, пре свега у погледу броја и садржине нових образаца који би, поред података из земљишне књиге и катастра земљишта, требало да буду новелирани најнеопходнијим подацима за привредне и статистичке потребе, затим за потребе у вези са изградњом и урбанизацијом градова, југословенском армијом итд., што је и учињено. Током 1979. и 1980. године Републичка комисија у сарадњи са Републичком геодетском управом, Репу-

<sup>9</sup> Миланко Буљугић, *Од катастра до тзв. јединствене евиденције*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 305.

<sup>10</sup> Малиша Живановић, *Катастар земљишта или катастар непокретности*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 281.

бличким секретаријатом за правосуђе и општу управу, Републичким секретаријатом за финансије и другим заинтересованим републичким органима и организацијама, као и са Градом Београдом, интензивно је радила на провери нових образаца у општинама Врање, Неготин, Шабац и Крагујевац, односно на функционисању јединствене евиденције практичном применом. Том приликом је констатовано да је у току провере утврђено да обрасци јединствене евиденције обухватају податке који су садржани у катастру и земљишној књизи, као и друге најосновније податке који ће се користити за привредне, управне и статистичке потребе, за утврђивање катастарског прихода, израду просторних планова и друге потребе органа, радних и других организација, радних људи и грађана.<sup>11</sup>

Иако су идеје о успостављању јединствене евиденције потицале од геодетске струке, разлози за увођење јединствене евиденције своде се на следеће: неслаганост евиденција са фактичким стањем, неажурни подаци катастра земљишта према стварном стању земљишта и непокретности, неслагање података у земљишним књигама и катастру земљишта и „непокривеност“ целе територије Републике са земљишним књигама. Међутим, према мишљењу неких аутора, идеја за успостављање јединствене евиденције извучена је из погрешно представљеног закључка да подаци о усаглашености стања у земљишној књизи, односно књизи тапија, са фактичким стањем указују да земљишна књига, а посебно књига тапија, не одговарају фактичком стању, што даље указује да овом евиденцијом није постигнута одговарајућа сврха, због чега проистичу штетне материјалне последице како по друштвену заједницу, тако и по појединце. Упис у земљишну књигу је добровољан, дакле зависи од воље титулара непокретности. Такође, да би се промена у погледу измене облика парцеле или изграђености могла провести у земљишној књизи она мора бити прво снимљена и проведена у катастру земљишта.<sup>12</sup> Законом о катастру земљишта из 1928. и Правилником о одржавању катастра из 1930. године, одређено је да катастарски операт мора бити у непрекидној и сталној сагласности са фактичким стањем у природи и земљишном књигом (грунтовницим). Уредба о катастру из 1953. године изоставља сагласност са земљишном књигом, а у касније донетим изменама прописа губи се и обавеза сагласности са фактичким стањем. У периоду 1929-1933, значи за пет година, премерено је 2/3, а од 1953. до 1990, за 40 година, само 1/3 територије Србије.<sup>13</sup> Ажурност катастра земљишта није одговорила захтевима, односно фактичком стању које је настајало услед арондације, комасације земљишта као и изграђеним објектима у друштвеној својини. Што се тиче земљишних књига истицано је да на територији Србије без покрајина, од укупно 114 општина, само у 26 постоји земљишна књига или да је од укупно 4.086 катастарских општина, само 790 обухваћено земљишном књигом. То значи да је земљишном књигом обухваћено свега 1.158.230 хектара (око 20,7%). По другим изворима, земљишне књиге су основане и важе на најзначајнијој и најгушће

<sup>11</sup> Богдан Богдановић, *Систем јединствене евиденције „дилеме које то више нису“*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 377.

<sup>12</sup> Малиша Живановић, *Катастар земљишта или катастар непокретности*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 280.

<sup>13</sup> Миланко Буљугић, *Од катастра земљишта до тзв. јединствене евиденције...*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 304-355.

насељеној територији РС. То су: цела Војводина, што чини 24,3%; Београд, Земун, Лазаревац, Обреновац, Сопот, Младеновац, Крагујевац, Аранђеловац, Баточина, Кнић, Рача, Топола, Смедерево, Велика Плана, Смедеревска Паланка, половина територије Чачка, град Чачак, Горњи Милановац, Гуча, Ваљево, Мионица, Љиг, Лајковац, Уб, Пожаревац, Велико Градиште, Голубац, Жабари, Мало Црниће, Шабац, Богатић, Владимирци, Коцељево, град Ниш и његова околнина - Нишка Бања, Мeroшина, Просек, Горња Вражина, Малча, Кнежица, Палиград, Доња Тополица, Врело и Јасеновик, а што све чини најмање 48% територије Републике Србије без Војводине. Према изложеном, земљишне књиге су основане и важе не на 26%, како се то погрешно узима, него на око 60% територије Републике Србије.<sup>14</sup>

Савезно извршно веће и извршна већа скупштина социјалистичких република и аутономних покрајина бивше СФРЈ, на предлог Кординационог одбора за имовинске односе, 1985. године донели су Ставова о заједничким основама евиденције непокретности и права на непокретностима, у којима су констатоване чињенице да је стварно стање евиденције непокретности и права на непокретностима незадовољавајуће јер због застарелости, неажурности и ограничености не може пратити постојеће промене, да постоји потреба за целовитом, потпуном, савременом и ажурном евиденцијом о непокретностима која би се користила у различите сврхе. Остварењу овог циља може да послужи јединствена евиденција која би обједињавала у себи досадашњу двојну евиденцију (фактичку и правну). Саставни део евиденције морају бити подаци премера, чије прикупљање и обрада треба да се врше на начин који ће омогућити коришћење тих података за целу територију друштвене заједнице. Проверавање и утврђивање носилаца права на непокретностима треба да врши исти орган који врши проверу техничких података, а да ту евиденцију води орган управе и то према управном поступку и посебним процесним одредбама садржаним у законима о евиденцији непокретности и права на непокретностима.<sup>15</sup>

Јединствена евиденција непокретности и стварних права на њима у правни систем Републике Србије уведена је 1988. године када је донет Закон о премеру и катастру и уписима права на непокретностима.<sup>16</sup> Полазне основе за овај Закон биле су одредбе Закона о премеру и катастру земљишта, а унете су и одредбе из правних правила земљишно-књижног права (задржана су основна начела земљишних књига уз извесна одступања). Овим Законом је уведено начело официјелности, тј. уписа по службеној дужности, што представља одступање у односу на систем земљишних књига. Тада је започета регулаторна реформа у области евиденција о непокретностима и стварним правима на њима. Било је предвиђено да се јединствена евиденција непокретности уведе у року од десет година. Тек након уставних промена деведесетих година интензивирају се активности на измени прописа у овој облас-

<sup>14</sup> Радован Чогурић, *Критички осврт на Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 379.

<sup>15</sup> Манојло Миладиновић, *Катастар непокретности у Србији*, Анали Правног факултета у Београду 1-6, Београд 2000, 337.

<sup>16</sup> *Службени гласник СР Србије*, бр. 17/88, 18/90. и *Службени гласник Републике Србије*, бр. 13/90.

ти, па је 1992. године донет нов Закон о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима.<sup>17</sup>

Катастар непокретности је јавна књига која представља основну евиденцију о непокретностима и правима на њима.<sup>18</sup> Републичком геодетском заводу, као посебној организацији Владе Републике Србије, поверено је вођење катастра непокретности.

Катастар непокретности садржи податке о земљишту (назив катастарске општине, број, облик, површина, начин коришћења, бонитет, катастарска класа и катастарски приход катастарске парцеле), зградама, становима и пословним просторијама, као и о посебним деловима зграда (положај, облик, површина, начин коришћења, спратност и собност) и другим грађевинским објектима, али и податке о правима на њима и носиоцима тих права, теретима и ограничењима.<sup>19</sup> Подаци се утврђују и уписују у катастар непокретности у односу на катастарску општину и катастарску парцелу.

Катастар непокретности састоји се од:

- 1) радног оригинала плана (копија архивског оригинала, а служи за одржавање премера и катастра непокретности);
- 2) збирке исправа - оригинали или оверени преписи исправа од значаја за упис права на непокретностима. Исправе у збирци улажу се по годинама, за сваку катастарску општину, и чувају се трајно;
- 3) катастарског операта који се састоји из листова непокретности. Лист непокретности садржи податке о: земљишту (А лист), носиоцу права на земљишту (Б лист), згради, стану и пословној просторији, као посебним деловима зграде и другим грађевинским објектима и носиоцима права на њима (В лист), теретима и ограничењима (Г лист). Катастарски операт израђује се и одржава аутоматском обрадом података. Подаци које садржи катастарски операт уписују се, обрађују и чувају на магнетном медију или на други начин који је погодан за аутоматску обраду података.

На основу података унетих у листове непокретности формирају се списак катастарских парцела, сумарник катастарског прихода, збирни преглед површина и катастарског прихода према начину коришћења и катастарским класама и азбучни преглед власника, носилаца права коришћења и држалаца непокретности.

Израда катастра непокретности обухвата утврђивање катастарске територијалне јединице, прикупљање података о непокретностима и правима на њима које не садржи катастар земљишта, катастарско класирање и бонитирање земљишта, излагање на јавни увид података из катастра земљишта, података премера и катастарског класирања земљишта и утврђивање података о правима на непокретностима, као и израду катастарског операта и устројавање збирке исправа.

<sup>17</sup> *Службени гласник Републике Србије*, бр. 83/92, 53/93, 67/93, 48/94, 12/96, 15/96, 15/96, 34/01, 25/02. и 101/2005.

<sup>18</sup> Члан 4. *Закона о државном премеру и катастру и уписима права на непокретностима*.

<sup>19</sup> *Исто*, члан 37.

У катастарској општини за коју је израђен катастар непокретности, даном почетка његове примене престају да важе земљишне књиге, књиге тапија и катастар земљишта. Земљишна књига, књига тапија и остала документација коју преузима Републички геодетски завод предају се по истеку три године Архиву Србије, односно Архиву Војводине, као документа трајне вредности. Одредбе које прописују да се земљишна књига, књига тапија и остала документација предају Архиву Србије и Архиву Војводине изостављена је у каснијим изменама и допунама Закона.

Подаци о основним геодетским радовима, архивски оригинали плана и карте, технички извештаји о формирању база података плана и карте, оригинали карата бонитирања земљишта, са описима педолошких профила и резултатима лабораторијских анализа узорака и оригинални записници о омеђавању катастарских општина, чувају се у посебном архиву Републичког геодетског завода. Подаци премера, катастра непокретности и катастра вода чувају се у посебно обезбеђеним просторијама код Републичког геодетског завода. Планови, геодетски елаборати и катастарски операт не могу се износити из просторија Републичког геодетског завода.<sup>20</sup>

Септембра 2009. године донет је нови Закон о државном премеру и катастру.<sup>21</sup> Закон имао је низ измена и допуна на претходна законодавна решења, а које се односе на организацију геодетских радова, уписа у катастар, измене у погледу усаглашавања са е-управом и додавањем других регистара. У том смислу, Законом уређују се стручни послови и послови државне управе који се односе на државни премер, катастар непокретности, катастар вода, основне геодетске радове, адресни регистар, топографско-картографску делатност, процену вредности непокретности, геодетско-катастарски информациони систем и Националну инфраструктуру геопросторних података и геодетски радови у инжењерско-техничким областима.<sup>22</sup>

Регулатива састава катастра непокретности садржана у Закону о државном премеру и катастру из 2009. године израз је тежње законодавца да се превазиђе дугогодишњи изглед јединствене евиденције непокретности као механичког споја катастра земљишта и земљишне књиге. Према Закону о државном премеру и катастру, катастар непокретности састоји се од елабората премера, збирке исправа и базе података катастра непокретности. Њено суштинско појмовно обележје које је разликује у односу на друге системе евиденције непокретности је обједињавање фактичког и правног стања непокретности на једном месту у надлежности једне институције и то управне власти.<sup>23</sup> Док је катастарски операт као скуп листова непокретности на неки начин опонашао главну књигу земљишне књиге као скуп земљишно-књижних уложака, база података катастра непокретности представља потпуно нову концепцију вођења података о непокретностима и правима на њима. Састав катастра непокретности, уређен дерогираним Законом о државном премеру

<sup>20</sup> Исто, члан 127-129.

<sup>21</sup> Службени гласник Републике Србије, бр. 72/09.

<sup>22</sup> Исто, члан 1.

<sup>23</sup> Раденка Цветић, *Састав катастра непокретности*, Зборник радова Правног факултета у Новом Саду 2, Нови Сад 2011, 155-165.

и катастру и уписима права на непокретностима из 1992. године, представљао је практично механички спој катастра земљишта и земљишне књиге. Међутим, важећим Законом састав катастра непокретности измењен је у правцу стварања у правом смислу речи јединствене евиденције о непокретностима и правима на њима у виду базе података која приказује комплетно (фактичко и правно) стање непокретности.<sup>24</sup>

Катастар непокретности је основни јавни регистар о непокретностима и стварним правима на њима. У катастар непокретности уписују се стварна права на непокретностима и непокретности.

Права која се уписују су право својине, право сусвојине, право заједничке својине, право коришћења, право закупа, право службености, хипотека и друга стварна права на непокретностима прописана законом. Својина и друга стварна права на непокретностима се стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар непокретности (конститутивно дејство уписа), а престају брисањем уписа.

Непокретности које се уписују у катастар непокретности су:

- земљиште (катастарске парцеле пољопривредног, шумског, грађевинског, водног и другог земљишта);
- надземни и подземни грађевински објекти (зграде свих врста, привредни објекти, објекти културе, спорта и рекреације, склоништа и други грађевински објекти);
- посебни делови објеката који чине грађевинску целину (стан, пословни простор, гаража и други).

Катастар непокретности састоји се од:

- 1) елабората премера – скупа докумената и података насталих у поступку пројектовања и реализације катастарског, комасационог премера или постојећег премера, на основу којих се оснива или обнавља катастар непокретности;
- 2) збирке исправа – скуп исправа на основу којих је извршен упис или брисање уписа на непокретностима;
- 3) базе података катастра непокретности.<sup>25</sup>

База података катастра непокретности јесте скуп геопросторних и других података о непокретностима, стварним правима и одређеним облигационим правима на њима, и нарочито садржи податке о парцелама, објектима, посебним деловима објеката, имаоцима права на непокретностима.<sup>26</sup> Подаци приказују комплетно (фактичко и правно) стање непокретности. Из базе података катастра непокретности издаје се катастарски план у дигиталном или аналогном облику, за

<sup>24</sup> Исто.

<sup>25</sup> Члан 67. Закона о државном премеру и катастру, Службени гласник Републике Србије, број 72/09, 18 / 2010, 65/ 2013, 15/ 2015 - УС, 96 / 2015, 47 / Аутентично тумачење, 113 / 2017 - др. закон, 27 / 2018 - др. закон, 41 / 2018 - др. закон, 9 / 2020 - др. Закон.

<sup>26</sup> Исто, члан 70.

једну или више парцела и лист непокретности, за непокретност или имаоца права (подаци о свим непокретностима које припадају једном лицу).

У бази података катастра непокретности воде се подаци Адресног регистра<sup>27</sup> и Регистра просторних јединица.<sup>28</sup>

Катастарски премер врши се у циљу оснивања или обнове катастра непокретности. Катастарски премер је геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима и имаоцима права на непокретностима. Геодетско мерење врши се геодетским методама за хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности у државном референтном систему. Подаци добијени геодетским мерењем и прикупљањем података чине елаборат премера. Елаборат премера и збирка исправа чувају се трајно.

Катастарске територијалне јединице јесу катастарска парцела, катастарска општина и катастарски срез. Катастарска парцела је основна катастарска територијална јединица и представља део земљишта у катастарској општини одређен границом (међом) и означен јединственим бројем, на коме постоји право својине. Катастарска општина је територијална јединица која, по правилу, обухвата подручје једног насељеног места за коју се законом утврђује назив и која представља основну јединицу за коју се врши катастарски премер и оснива, обнавља и одржава катастар непокретности. Катастарски срез јесте територијална јединица за катастарско класирање земљишта. Катастарски премер врши се у катастарској општини или њеном делу и садржи постављање допунских геодетских референтних тачака за хоризонтално и вертикално позиционирање непокретности и одређивање њихових координата, идентификацију и обележавање границе катастарске општине, обележавање граница катастарске парцеле, геодетско мерење и прикупљање података о непокретностима према фактичком стању, прикупљање података о имаоцу права на непокретности и катастарско класирање земљишта. У поступку катастарског премера може се вршити и бонитирање земљишта.<sup>29</sup>

<sup>27</sup> *Закон о Регистру просторних јединица и Адресном регистру*, Службени гласник Републике Србије, број 9 од 4. фебруара 2020, 32. Регистар просторних јединица је јавна евиденција која садржи алфанумеричке и геопросторне податке о просторним јединицама. Врсте просторних јединица су: Република Србија, аутономна покрајина, управни округ, јединица локалне самоуправе (Град Београд, град, општина), градска општина, катастарски срез, катастарска општина, насељено место, месна заједница, статистички круг, пописни круг и подручје бирачког места, као и просторне јединице дефинисане номенклатуром статистичких територијалних јединица.

<sup>28</sup> *Исто*, 32. Адресни регистар је јавни регистар који садржи податке о улицама утврђеним одлукама јединице локалне самоуправе и кућним бројевима. Адресни регистар садржи изворне податке: назив улице, матични број улице, врста улице, кућни број, јединствени адресни код, као и геопросторне и историјске податке о улицама и кућним бројевима, као и преузете податке: назив и матични број општине; назив и матични број насељеног места; назив и матични број катастарске општине; број катастарске парцеле; број дела катастарске парцеле под објектом за објекте који су уписани у базу података катастра непокретности.

<sup>29</sup> Члан 45. *Закон о државном премеру и катастру*, Службени гласник Републике Србије, број 72/09, 18 / 2010, 65/ 2013, 15/ 2015 - УС, 96 / 2015, 47 / Аутентично тумачење, 113 / 2017 - др. закон, 27 / 2018 - др. закон, 41 / 2018 - др. закон, 9 / 2020 - др. Закон.

За упис стварних права на непокретностима, предбележбе и забележбе, прописани су општи услови који увек морају бити испуњени. То су: постојање уписане непокретности и правног претходника (имаоца права у погледу којег се упис захтева или је предбележено као имаоца тог права) у катастру непокретности и исправе за упис. Ако се врши упис стварних права на новоизграђеном објекту или на стану стеченом уговором о откупу стана у друштвеној, односно државној својини, не захтева се постојање уписаног претходника.

Упис се врши на основу јавне и приватне исправе за упис која је по садржини и форми подобна за упис.<sup>30</sup> Исправа за упис мора да садржи место и датум састављања, односно овере, означање непокретности на коју се исправа односи према подацима катастра непокретности (катастарска општина, број и површина парцеле, број и површина објекта, број и површина посебног дела објекта), презиме, име и име једног родитеља, односно назив, пребивалиште, односно боравиште или седиште и јединствени матични број грађана, односно матични број уписаног претходника и лица у чију корист се упис захтева. Исправа за упис прилаже се у оригиналу или овереној копији или у другом облику прописаном законом, а ако је исправа на страном језику уз њу треба доставити и оверен превод.

Приватна исправа, односно исправа о правном послу, поред општих услова који важе за исправу за упис, да би била подобна за упис, мора бити сачињена у писаној форми уз оверу потписа лица између којих се исправа сачињава и садржати изјаву о дозволи уписа која није условљена нити орочена (традиционално означавања као *clausula intabulandi* у земљишно-књижном систему).

Јавна исправа је исправа коју је у прописаном облику издао суд, надлежни државни и други орган у границама својих овлашћења, као и исправа коју је у таквом облику издала, односно сачинила, у вршењу јавних овлашћења, друга организација или лице. Она мора бити правоснажна, односно извршна, да би била подобна за упис. Јавне исправе су и јавнобележничке исправе и одлуке које су сачинили, издали, донели или потврдили јавни бележници.

## ОСНИВАЊЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Катастар непокретности оснива се у катастарским општинама у којима је на снази катастар земљишта, односно земљишна књига, књига тапија и интабулациона књига. По правилу, оснива се за целу катастарску општину.

Поступак оснивања катастра непокретности спроводи се кроз излагање на јавни увид података о непокретностима и стварним правима на њима од стране комисије за излагање на јавни увид података о непокретностима и стварним правима на њима. У том поступку се правни подаци (подаци из земљишне књиге или књиге тапија) и фактички подаци (подаци из катастра земљишта) излажу на јавни увид и међусобно се усклађују. Као резултат тога формира се база података катастра непокретности која садржи и фактичке и правне податке о непокретностима. Од дана почетка оснивања катастра непокретности промене везане за непокретности и имаоца права на непокретностима не проводе се у катастру земљишта, земљишној књизи и књизи тапија.

<sup>30</sup> Исто, члан 86.

Надлежни судови су дужни да Републичком геодетском заводу предају земљишну књигу и књигу тапија, као и нерешене захтеве за упис промена, а имаоци права на непокретности, државни и други органи, предузећа, установе и друге организације дужни су да на захтев Завода доставе податке о непокретностима које имају у својим евиденцијама.

Јавни оглас о оснивању катастра непокретности објављује се јавним огласом и на интернет страници Републичког геодетског завода у којем се лица која сматрају да имају правни интерес позивају да учествују у поступку оснивања катастра непокретности и одређује рок за оснивање катастра непокретности. О поступку излагања води се записник на који се може уложити приговор. Поступак излагања сматра се завршеним истеком рока за оснивање катастра непокретности утврђеног у јавном огласу. Када Републички геодетски завод утврди да је катастар непокретности основан у складу са законом, да има прописан састав и садржину, потврђује га решењем које се објављује на интернет страници Републичког геодетског завода. Од дана доношења овог решења примењује се катастар непокретности и почиње фаза одржавања катастра непокретности.

Катастар непокретности оснива се према подацима:

- 1) катастра земљишта, земљишне књиге и књиге тапија, односно интабулационе књиге и података комасације која није проведена у катастру земљишта, односно земљишној књизи (непроведена комасација) и према подацима књиге продатих друштвених станова сахипотеком;
- 2) катастарског или комасационог премера.

Када се оснивање катастра непокретности врши према подацима катастра земљишта, земљишне књиге, књиге тапија, односно интабулационе књиге и непроведене комасације, подаци о непокретности уписују се према подацима катастра земљишта, подацима земљишне књиге, књиге тапија, односно интабулационе књиге, књиге продатих друштвених станова са хипотеком, непроведене комасације и накнадно прикупљеним подацима о непокретностима. Упис података о непокретностима, према катастру земљишта, врши се у катастарским општинама где не постоји земљишна књига, односно књига тапија.

За упис права својине на парцели, објекту и делу објекта, законом су таксативно набројани услови у случају када се упис својине врши према подацима из катастра земљишта.

За имаоца права својине на парцели уписује се, према стању последњег уписа у катастру земљишта, лице које је у катастру земљишта уписано до 6. априла 1941. године, лице које је у катастру земљишта уписано после 6. априла 1941. године, ако је тај упис извршен на основу исправе која је у време уписа била пододобна за стицање права својине на парцели и лице које је уписано у катастар земљишта у поступку првог премера који је израђен после 6. априла 1941. године.

Као држалац се уписује лице које је последње уписано у катастру земљишта ако је парцела у његовом поседу, а није се могло уписати као имаоца права својине, а ако нема лица које испуњава те услове, као држалац уписаће се лице које није уписано у катастру земљишта ако се утврди да је парцела у његовом поседу.

За имаоца права својине на објекту уписује се једно од следећих лица: градитељ који има право својине, односно градитељи који имају право сусвојине или заједничке својине на парцели, изузетно се могу уписати и сувласник или заједничар на парцели који је од свих осталих стекао право које га овлашћује да на парцели изгради објекат; градитељ који је ималац другог одговарајућег стварног права на парцели ако је за објекат издата грађевинска дозвола или је објекат изграђен у време кад грађевинска дозвола није била услов за градњу; градитељ коме је издата грађевинска и употребна дозвола.

Као држалац се уписује градитељ објекта или држалац парцеле који се не може уписати као носилац својине и лице коме је издата грађевинска дозвола за градњу објекта привременог карактера.

522 За имаоца права својине на посебном делу објекта уписује се једно од следећих лица: лице које је ималац права својине на објекту, лице које приложи уговор о откупу стана у друштвеној, односно државној својини, сачињен у складу са законом и лице које има исправу за упис права својине ако своје право изводи од имаоца права својине на објекту.

Као држалац уписује се лице које се не може уписати као ималац права својине на посебном делу објекта, ако има исправу која води стицању својине на посебном делу објекта.

У катастарским општинама у којима, поред катастра земљишта, постоји и земљишна књига, књига тапија, односно интабулациона књига за имаоца права својине на парцели, објекту и посебном делу објекта уписује се лице које је последње уписано у земљишној књизи, односно књизи тапија и лице које има основ за упис права својине, ако то право изводи од лица које је последње уписано у земљишној књизи, односно књизи тапија. За имаоца права својине посебног дела објекта уписује се лице које приложи уговор о откупу стана у друштвеној, односно државној својини сачињен у складу са законом.

Ако нема лица које се може уписати за имаоца права својине, као држалац на објекту или посебном делу објекта уписује се лице које се не може уписати као носилац права својине, ако је у поседу објекта, односно посебног дела објекта, и ако има исправу која води стицању права својине.

На објектима или посебним деловима који нису уписани у земљишну књигу, упис права својине врши се сходном применом одредаба о упису права својине и упису држаоца на објекту и посебном делом објекта према подацима катастра земљишта.

На непокретностима које нису уписане у књигу тапија, а уписане су у катастар земљишта, упис права врши се сходном применом одредаба о упису права својине и упису држаоца на парцели, објекту и посебном делу објекта према подацима из катастра земљишта.

У катастарским општинама у којима постоји интабулациона књига, подаци о теретима из те књиге уписују се у катастар непокретности, ако је право на непокретности уписано према подацима из земљишних књига, књиге тапија, односно катастра земљишта.

Упис непокретности и стварних права на непокретностима према подацима непроведене комасације врши се на основу решења о расподели комасационе масе.

Како се у поступку оснивања катастра врши усаглашавање података о фактичком и правном стању непокретности, могуће је да постоји несагласност података у катастру земљишта и земљишним књигама, односно књизи тапија. У случају несагласности података у наведеним евиденцијама, упис права својине уписаће се према подацима из земљишне књиге, књиге тапија и интабулационе књиге, а остали подаци о непокретностима сходно подацима из катастра непокретности. Ако је у катастру земљишта касније извршен упис на основу исправе или у обнови премера катастра у односу на упис у земљишне књиге, упис права својине извршиће се према одредбама за упис својине на парцели, објекту или делу објекта према подацима из катастра земљишта.

Оснивање катастра непокретности према подацима катастарског премера врши се у поступку излагања. Када у поступку излагања нису оспорени подаци о парцели и стварним правима на парцели и подаци о објекту и посебном делу објекта који су привремено уписани у базу података катастра непокретности, ти подаци утврђују се као коначни. Подаци нису оспорени ако се уредно позвано лице не одазове позиву, сматра се да је сагласно са подацима привремено уписаним у базу података катастра непокретности. Стварна права на објекту и посебном делу објекта коначно се утврђују сходном применом одредаба о упису права својине према подацима катастра земљишта. Терети и ограничења уписани у земљишној, односно у интабулационој књизи, преузимају се и уписују у базу података катастра непокретности.

Ако имаоци права нису сагласни са привремено уписаним подацима о непокретностима проверавају се и отклањају евентуалне грешке у прикупљању података о непокретностима, исправљају подаци привремено уписани у базу података катастра непокретности и коначно утврђују прави подаци. У случају да имаоци права нису сагласни са привремено уписаним подацима о стварним правима на непокретностима, ти подаци се упоређују са подацима из катастра земљишта, земљишне књиге, књиге тапија и интабулационе књиге и утврђивање стварних права врши се сходном применом одредаба о упису права својине према подацима катастра земљишта и одредаба о упису права својине према подацима земљишне књиге, књиге тапија и интабулационе књиге.

У поступку излагања води се записник у који се уписују подаци о непокретностима и стварним правима на њима. На записник учесници у поступку могу уложити приговор у року од осам дана од дана уручења записника, а лица која нису учествовала у поступку излагања, односно имаоци правног интереса, могу поднети приговор најкасније до завршетка оснивања катастра непокретности.

Подаци о непокретностима и стварним правима на њима уписани у записнику који нису оспорени у поступку излагања уписују се у катастар непокретности без доношења решења о упису. Подаци који су оспорени уписују се у катастар непокретности даном доношења решења по приговору, уз упис по службеној дужности забележбе ради чињења видљивим да решење није коначно.

Подаци о непокретностима и стварним правима на њима уписују се у катастар непокретности и на основу другостепеног решења или на основу судске одлуке из управног спора.

Катастар непокретности примењује се од дана доношења решења о утврђивању катастра непокретности. Промене настале после оснивања катастра непокретности спроводе се у поступку одржавања катастра непокретности.

## ОДРЖАВАЊЕ КАТАСТРА НЕПОКРЕТНОСТИ

Одржавање катастра непокретности је прикупљање, утврђивање и провођење насталих промена на непокретностима и стварним правима на њима, које су од утицаја на податке катастра непокретности настале после потврђивања катастра непокретности у складу са одредбама овог закона. Одредбама Закона такстативно су наведене промене на непокретностима и стварним правима које су предмет одржавања катастра непокретности.<sup>31</sup> Ималац права на непокретности дужан је да у року од тридесет дана од настанка промене поднесе захтев за провођење промене Служби. Завод по службеној дужности прати промене на непокретностима. Праћење се врши упоређењем података катастра непокретности са подацима добијеним периодичним снимањем територије Републике Србије из ваздуха или подацима добијеним другим методама и поступцима.

## ПОСТУПАК УПИСА У КАТАСТАР НЕПОКРЕТНОСТИ

Законом о поступку уписа у катастар непокретности и водова<sup>32</sup> уређена су правила поступка уписа у катастар непокретности и катастар водова у њиховом одржавању, предмет и врсте уписа у том поступку и правила поступка издавања извода из наведених регистара. Циљ овог закона је успостављање и одржавање тачне и потпуне евиденције о непокретностима у интересу сигурности правног промета, који се постиже ажурним уношењем потпуних и тачних података о непокретностима и правима на њима у катастар непокретности и катастар водова.<sup>33</sup> Поред тога, одредбе које се односе на поступке уписа и објављивања података прилагођене су захтевима електронске управе.

<sup>31</sup> Промене у поступку одржавања, у смислу овог закона, јесу промене на непокретностима и стварним правима на њима настале: 1) деобом, спајањем парцела, променом граница парцела или реализацијом пројекта парцелације; 2) изградњом, реконструкцијом, доградњом, уклањањем објекта и формирањем посебних делова објекта; 3) реконструкцијом и доградњом посебног дела објекта, деобом или спајањем посебних делова објекта; 4) променом начина коришћења објекта и посебног дела објекта; 5) променом врсте и начина коришћења земљишта; 6) утврђивањем и променом кућног броја као и променом назива улице и трга; 7) променом граница, назива и матичних бројева просторних јединица; 8) променом лествице катастарског прихода; 9) променом вредности непокретности; 10) променом која се односи на стицање, пренос, ограничење и престанак стварног права или држаоца непокретности; 11) променом личних, статусних и других података о имаоцу права на непокретности (члан 114).

<sup>32</sup> *Службени гласник Републике Србије*, бр. 41 /2018, бр. 95/ 2018, 31/2019, 15/2020.

<sup>33</sup> *Исто*, члан 1, 2.

Законом је потврђено начело уписа које подразумева да се својина и друга стварна права на непокретностима и водовима стичу, преносе и ограничавају уписом у катастар, а да престају брисањем тог уписа, те да се само у случајевима одређеним законом својина и друга стварна права на непокретностима и водовима могу стећи и пре уписа у катастар, али да и тада тек уписом производе правно дејство према савесним трећим лицима. Начело законитости подразумева да Завод, одлучујући о упису у катастар, проверава да ли су испуњени услови за упис прописани овим законом и другим прописима, осим ако се промена врши на основу пресуде суда, јавнобележничке и друге јавне исправе, у ком случају не врши проверу законитости те промене, с обзиром на то да се о законитости промене води рачуна у поступку доношења, састављања, односно потврђивања (солемнизације) те исправе.<sup>34</sup>

Врсте уписа у катастар непокретности су упис непокретности, упис права, предбележби и забележби.

Упис непокретности је упис података о парцели, објекту и посебном делу објекта. За сваку непокретност појединачно одређује се и уписује јединствени матични број непокретности. Подаци о парцели уписују се на основу елабората геодетских радова, као и исправе за упис када је то прописано законом. Подаци о објекту уписују се на основу елабората геодетских радова и података о објекту из употребе дозволе, односно грађевинске дозволе.<sup>35</sup>

У катастар непокретности уписују се стварна и друга права на непокретностима у складу са законом. О имаоцу права уписују се следећи подаци: име, име једног родитеља и презиме, адреса пребивалишта, односно боравишта и јединствени матични број грађана, а за странца уместо јединственог матичног броја грађана идентификациони број из важеће путне исправе коју је издао надлежни орган, односно за правно лице пословно име, адреса седишта и матични број, односно број уписа у регистар или евиденцију ако нема матични број, а за страном правно лице уместо матичног броја број уписа у регистар државе седишта и назив тог регистра.

Право својине на непокретности уписује се као својина, сусвојина и(ли) заједничка својина. Законом су формално наведени услови за упис стварних права, са нагласком на упис заједничке брачне својине.<sup>36</sup>

Предбележба је упис којим се условно стичу, преносе, ограничавају или престају стварна права на непокретностима, а забележба је упис којим се у катастар непокретности уписују чињенице које су од значаја за заснивање, измену, престанак или пренос стварних права на непокретностима, које се односе на личност имаоца права, на саму непокретност или на правне односе поводом непокретности.

О упису у катастар непокретности у првом степену одлучује Служба, надлежна организациона јединица Републичког геодетског завода, док у другом степену по жалби одлучује Завод.

<sup>34</sup> Исто, члан 3.

<sup>35</sup> Исто, члан 5.

<sup>36</sup> Види члан 7.

Законом се уводи обавезност доставе поднесака, доказа и аката у електронској форми кроз *e*-шалтер. Изузетно, жалбу и друге правне лекове, као и доказе који се уз њих прилажу, странка може доставити у форми папирног документа. Захтев за упис у катастар непокретности, односно катастар водова, може се поднети у форми папирног документа до 31. децембра 2020. године.

Упис у катастар непокретности врши се по службеној дужности и по захтеву странке.

Поступак уписа по службеној дужности покреће се одмах по пријему исправе коју јој по службеној дужности доставља обвезник доставе, по ступању закона на снагу, односно у року прописаном законом, ако се упис у катастар непокретности врши по сили закона. Обвезник доставе су лица, односно органи који су ради уписа у катастар непокретности дужни да по службеној дужности Служби преко *e*-шалтера доставе исправе које доносе, састављају, потврђују или оверавају. То су:

- судови, који достављају извршне одлуке донете у првостепеном поступку а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;
- јавни бележници, који достављају јавнобележничке исправе које састављају, потврђују или оверавају, односно извршне одлуке које доносе, у оквиру законом поверених јавних овлашћења, а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;
- јавни извршитељи, који достављају извршне одлуке у случајевима и на начин прописан законом који уређује извршни поступак, а које представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности;
- органи јавне управе и други органи и организације који у вршењу јавних овлашћења доносе одлуке које представљају основ за упис у катастар непокретности, достављају извршне одлуке и друга акта која представљају подобан правни основ за упис у катастар непокретности.<sup>37</sup> Ако исправу доставља јавни бележник, он доставља и пореску пријаву.

Законом су одређени рокови за достављање исправе која је правни основ за упис промене у катастру и то:

- јавни бележник, у року од 24 часа од тренутка састављања, потврђивања, односно оверавања јавнобележничке исправе, тј. од дана извршности одлуке коју је донео у повереном послу, о чему издаје потврду странкама;
- суд, у року од три радна дана од извршности одлуке коју је донео у предмету у ком води првостепени поступак;
- јавни извршитељ, у року прописаном законом којим се уређује извршење и обезбеђење;
- државни орган, орган јединице локалне самоуправе и други субјекти, у року од 24 часа од дана извршности одлуке која је основ за упис.

<sup>37</sup> Исто, члан 22.

У случају да се поступак уписа води по захтеву странке, странка је дужна да преко е-шалтера достави захтев по прописаном обрасцу и исправу која је основ за упис у катастар. Странка у захтеву изричито наводи ако жели да јој се решење достави препорученом поштиљком, односно у папирном облику, јер је правило да се одлука доставља у форми електронског документа преко електронског сандучета.

Документи који су основ за упис у катастар достављају се у електронској форми (то су документи који су изворно настали електронски), а документи који су настали у папирном облику се дигитализију, а истоветност се потврђује електронским потписом и електронским печатом јавног бележника, односно другог овлашћеног лица (адвоката, предузетника који обавља геодетске радове...). Лице које је дигитализовало документ оригинални документ чува у складу са законом. Уз захтев се достављају исправе за упис у оригиналу, овереном препису или овереној копији, као и доказ о уплаћеној такси. Захтев за упис и документа достављена у папирној форми Служба је дужна да дигитализује и да електронским квалификованим потписом овлашћеног лица потврди истоветност електронске копије оригиналу, чиме та копија добија исту доказну снагу као оригинал у поступку уписа у катастар, а изворни документи у папирној форми чувају се у складу са законом.

О захтеву за упис Служба одлучује решењем, ако су испуњени формални услови: да је надлежна за поступање по достављеној исправи, да је достава исправе извршена од стране обвезника доставе, као и да је исправа која је основ за упис промене донета, састављена, потврђена, односно оверена у оквиру законом утврђене стварне надлежности обвезника доставе (осим за јавне бележнике), да достављена исправа представља правни основ за упис у катастар непокретности по службеној дужности, да је документација прописана законом, да су чињенице о непокретности и лицима које су наведене у исправама које су основ за упис у складу са стањем катастра непокретности у тренутку одлучивања о упису. Служба не проверава законитост промене у исправи која је основ за упис јер се она проверава у поступку и јер о томе води рачуна обвезник доставе у поступку солемнизације. У случају да је странка поднела захтев, потребно је и да су успуњени следећи услови: да постоји правни интерес за подношење захтева и да захтев садржи све прописане податке.

Решење о упису у катастар доноси се у форми електронског документа, у року од пет дана ако је захтев поднео обвезник доставе, односно у року од петнаест дана ако је захтев поднела странка. Доставља се лицима на која се односи упис и обвезнику доставе који је Служби доставио исправу за упис. Достава се врши преко јединственог електронског сандучића у складу са правилима електронске управе. Лицу које нема јединствени електронски сандучић решење се доставља у форми одштампаног примерка електронског документа, овереног у складу са законом који уређује електронско пословање, препорученом поштиљком преко поштанског оператора. Након експедовања решења, Служба решење оглашава и на веб презентацији Завода. Достава странци ће се сматрати извршеном даном пријема решења (преко електронског сандучића или поштом) и истеком рока од 30 дана од

дана оглашавања решења на веб презентацији Завода, ако достава није извршена на претходно описан начин.

У складу са правилима електронске управе Завод преко своје интернет странице [www.rgz.gov.rs](http://www.rgz.gov.rs) обезбеђује јавност података катастра и приступ подацима ГКИС-а.<sup>38</sup> Приступ подацима се обезбеђује непрекидно и без накнаде, на начин који не повређује заштиту података о личности, јавну доступност основних података катастра непокретности који се односе на непокретност и основних података о имаоцима права на непокретности и то за физичко лице. Приступ подацима се остварује преко сервиса *еКатастар јавни приступ*, а за регистрованој кориснике (који имају уговор са Заводом) преко веб апликације *еКатастар*. За регистроване кориснике могуће је претраживати проширен сет података о непокретностима. На веб презентацији је успостављена и огласна табла катастра која служи за потребе јавног саопштавања, односно објављивања решења која су експедована преко електронског сандучета или поштом. За сва лица којима се достава врши преко огласне табле катастра, Завод је дужан да обезбеди претраживост решења по броју под којим је то решење донето, као и по следећим критеријумима: имену и презимену физичког лица на које се упис односи и његовом јединственом матичном броју грађана, односно другом евиденционом броју тог лица унетом у исправу на основу које је то решење донето, ако се достава врши физичком лицу; по називу, односно пословном имену правног лица и његовом матичном броју, односно другом евиденционом броју тог лица, унетом у исправу на основу које је то решење донето.

У сврху успостављања ажурног катастра, промене података о имаоцима права на непокретностима које се уписују у катастар аутоматски се преузимају из централног система за електронско вођење матичних књига, односно регистра које води агенција надлежна за вођење регистра привредних субјеката и евиденције о пребивалишту, односно боравишту, коју води орган надлежан за унутрашње послове. Завод по службеној дужности прати промене на непокретностима на основу података добијених периодичним снимањем из ваздуха, као и података добијених другим методама и поступцима, у складу са законом који уређује државни премер и катастар. Утврђене промене на непокретностима евидентирају се у посебну евиденцију која је саставни део део ГКИС-а.

Из ГКИС-а и документације у аналогном облику издају се подаци, уверења, потврде, извештаји и исправе у електронској форми, а на захтев странке могу се издати и у форми папирног документа, у року од пет радних дана, односно тридесет дана од дана пријема захтева. Извод из листа непокретности и листа вода

<sup>38</sup> *Геодетски катастарски информациони систем* је централизована електронска база података коју води Републички геодетски завод, а која садржи просторне и описне податке Катастра непокретности и Катастра водава, податке о основним геодетским радовима, премеру непокретности, државним границама, геодетским радовима за посебне потребе, вредности непокретности, као и топографске карте, регистар просторних јединица, адресни регистар и регистар цена.

издају се сваком заинтересованом лицу. Обавеза Завода је да омогући и јавним бележницима, предузетницима и правним лицима уписаним у регистар геодетских организација да издају изводе из ГКИС-а до 31. децембра 2020. године, који имају исту правну снагу као изводи које издаје Завод.

## ЗАКЉУЧАК

Катастар непокретности је јединствена евиденција о непокретностима и правима на њима коју води једна управна организација, Републички геодетски завод, која одлучује о уписима непокретности и стварних права у првом степену и по жалби. Катастар непокретности води се као централизована база података у оквиру Геодетског информационог система. Документација на основу које се оснива (катастарски елаборати и збирка исправа) чувају се трајно у архиву Завода. Поступак уписа је усаглашен са захтевима електронске управе, а документација се, по правилу, доставља и ствара у електронском облику. Уведени су нови учесници у поступку - обвезници доставе који са кратким роковима за одлучивање Завода олакшавају грађанима упис права на непокретностима и повећавају правну сигурност. Земљишне књиге и књиге тапија, које су престале да важе успостављањем катастра непокретности, доспеле су за преузимање у архиве.

**Milena POPOVIĆ SUBIĆ**

**REAL ESTATE CADASTRE –  
THE CONCEPT AND CREATION**

**Summary**

530

Real Estate Cadastre is a unique register of real estates and the ownership rights over real estates that is kept by one, administrative organization, the Republic Geodetic Authority. The Republic Geodetic Authority decides about registering of properties and real property rights in the first instance and on the appeals. Real Estate Cadastre is kept as a centralized database within geodetic information system. Documentations on which it is based (collection of documents and cadastral surveys) is kept permanently in the archive of the Geodetic Authority. Registration procedure is in accordance with requests of e-government, as a rule documentation is delivered and created in an electronic form. New participants are introduced in the procedure – public notary that, with short-term decisions by the Geodetic Authority, facilitate registering property rights and enhance legal security. Land registries and registers of deeds that ceased to be valid by the establishment of the Real Estate Cadastre have arrived for archives' acquisition.