Република Северна Македонија
Агенција за катастар на недвижности

[redacted]

КОМОРА НА ОВЛАСТЕНИ АРХИТЕКТИ
И ОВЛАСТЕНИ ИНЖЕНЕРИ
РЕПУБЛИКА СЕВЕРНА МАКЕДОНИЈА

Примено:	21.09.2022		
Орг. единица	Број	Прилог	Вредност
03	917/1	/	/

Бр. 0311-12828/1
Датa 05 SEP 2022

Република Северна Македонија
Агенција за катастар на недвижности

Трифун Хаџи Јанев бр.4
1000 Скопје,
Република Северна Македонија
Тел. (02) 3204 800
Факс: (02) 3171 668
Е-пошта: info@katastar.gov.mk
Сајт: www.katastar.gov.mk

До

-Министерство за транспорт и врски

-Државен инспекторат за градежништво и урбанизам

-Заедница на единиците на локалната самоуправа на РСМ

-Комората на овластени архитекти и овластени инжинери на РСМ

Предмет: Известување со укажување

Почитувани,

Агенцијата за катастар на недвижности како надлежен орган за запишување на правата на недвижностите, во постапките на запишување на објектите во јавната книга, уредена согласно одредбите од Законот за катастар на недвижности и Законот за градење, утврди одредени недоследности при примената на одредбите од Законот за градење, па од тие причини сакаме да укажеме за следново:

Согласно член 59 став (2) алинеја 5 од Законот за градење е уредено дека, за добивање на одобрение за градење, помеѓу другото инвеститорот поднесува и *„геодетски елаборат за нумерички податоци за градежното земјиште или геодетски елаборат за нумерички податоци за градежното земјиште односно градежната парцела во кој е запишано правото на сопственост на барателот од најмалку 90% од градежната парцела а преостанатиот дел од градежната парцела е сопственост на Република Северна Македонија, доколку површината за градење и пристапот до површината за градење е во делот од градежната парцела што е во сопственост на барателот.“*

Согласно членот 87 став (2) од истиот закон е уредено дека *„Во случаите од членот 59 став (2) алинеја 5 од овој закон, кога градежната парцела е најмалку 90% сопственост на барателот во постапката за одобрение за градење,* ***градбата ќе се стави во употреба*** *по регулирање на имотноправните односи на целата градежна парцела, најдоцна до поднесување на одобрението за употреба односно до подготвување на извештајот за извршен технички преглед од надзорен инженер со доставување на доказот за сопственост за целата градежна парцела согласно со изводот од урбанистички план и геодетскиот елаборат за нумерички податоци до надлежниот орган.“*

Согласно член 96 од истиот закон е уредено дека постапката за запишување на објектот во јавната книга на недвижности ја спроведува

надлежниот орган кој го издал одобрението за градење. Имено, надлежниот орган за запишување на правата на недвижности, градежниот објект ќе го запише во јавната книга на недвижности по поднесено барање од надлежните органи кон кое се поднесува основен проект или проект на изведена состојба доколку се извршени измени во текот на изградбата, **геодетски елаборат од извршен премер на објектот**, како и **одобрение за употреба за градбите од прва категорија**, **извештај за извршен технички преглед од надзорен инженер за градбите од втора категорија** односно изјава заверена од нотар дадена под полна материјална и кривична одговорност од изведувачот со која е потврдено дека објектот е изграден во согласност со одбрението за градење и основниот проект или проектот на изведена состојба, за градбите наменети за индивидуално домување со бруто развиена површина до 300 м2 .

До надлежните одделенија во Агенција за катастар на недвижности, се доставуваат барања за запишувања на објекти од страна на надлежните органи (најчесто општините), кон кои е доставена комплетна документација уредена со членот 96 став (6) од Законот за градење. При постапување по предметите од страна на надлежните одделенија во АКН, се констатира дека во практичната примена на погоренаведените одредби од Законот за градење, не се применети доследно одредбите од погорецитираниот член 87 став (2) од истиот закон. Имено, од приложената документацијакон барањата кои се поднесени од страна на општината, покрај останатите потребни документи, се доставуваат и **одобренија за употреба за градбите од прва категорија**, односно **извештаи за извршен технички преглед од надзорен инженер за градбите од втора категорија,** а при увидот во приложениот геодетски елаборат за нумерички податоци се констатира дека ***градбата е ставена во употреба,*** ***<u>и покрај тоа што не се регулирани имотноправните односи на целата градежна парцела,</u>*** <u>иако согласно одредбата од законот оваа обврска треба да се изврши најдоцна до поднесување на одобрението за употреба односно до подготвување на извештајот за извршен технички преглед</u> од надзорен инженер.

Агенцијата за катастар на недвижности, при запишувањето е должна да внимава дали се исполнети условите за запишување пропишани со Законот за катастар на недвижности (ЗКН) како *lex specijalis,* а согласно член 146 од ЗКН е уредено дека при запишувањето во катастарот на недвижности *не се испитува законитоста и вистинитоста на содржината на правните основи што се поднесуваат при запишувањето, не се испитува законитоста на постапката во која тие се донесени и не се испитува дали правните основи се вистинити и во согласност со закон.* ***За вистинитоста и законитоста на правните основи одговара лицето односно лицата определни со закон.***

Република Северна Македонија
Агенција за катастар на недвижности

Од тука, Агенцијата за катастар на недвижности, ги спроведува правните акти односно врши запишување по правните основи доколку се исполнети условите согласно ЗКН, без да ја испитува законитоста на правните основи и законитоста на постапката во која тие се донесени, а одговорноста за поднесените пријави, за законитоста на правни основи и постапката во која тие се донесени **одговараат органите кои за тоа се надлежни со закон**.

Заради се напред наведеното, УКАЖУВАМЕ за потребно, Вие како надлежни органи да превземете соодветни дејствија за правилна и целосна примена на законските одредби, односно да се обезбеди целосна примена на Законот за градење од страна на надлежните органи пред поднесување на пријавите за запишување во јавната книга.

За сите дополнителни информации и податоци Ви стоиме на располагање.

Со почит,

Директор

м-р Борис Тунџев

Изработиле:
Елеонора Стефановска, државен советник
Митко Лекоски, државен советник
Зоранчо Муканов , државен советник