

ЗАКОН ЗА ГРАДЕЖНОТО ЗЕМЈИШТЕ

“Сл. весник на Р Македонија” бр.53 од 12.07.2001 год.

I. ОСНОВНИ ОДРЕДБИ

Член 1

Со овој закон се уредуваат правата и обврските во поглед на градежното земјиште и уредувањето на тоа земјиште.

Член 2

Градежното земјиште е добро од општ интерес за Републиката и ужива посебна заштита, на начин и услови утврдени со овој закон.

Уредувањето на градежното земјиште е дејност од јавен интерес.

Член 3

Градежно земјиште во смисла на овој закон е изграденото и неизграденото земјиште планирано за градење со просторни и урбанистички планови и актите што ги заменуваат тие планови.

Изградено градежно земјиште во смисла на став 1 на овој член е градежното земјиште на кое е изграден објект од траен карактер, согласно со закон и земјиштето што служи за редовна употреба на објектот.

Член 4

На градежно земјиште може да се стекнува право на сопственост и други права определени со овој и друг закон.

На правото на сопственост на градежното земјиште и на другите права врз тоа земјиште, се применуваат прописите за сопственоста и другите права врз стварите, како и прописите за евиденција на правата врз недвижностите.

Член 5

Сопственоста врз градежното земјиште создава права и обврски и служи за доброто на сопственикот и на заедницата.

Член 6

Градежно земјиште може да биде во сопственост на Република Македонија и на домашни физички и правни лица, под услови утврдени со овој и друг закон.

Член 7

Сопственоста на градежното земјиште ја опфаќа неговата површина и се она што со него е трајно поврзано, а се наоѓа на површината или под неа, ако со закон поинаку не е определено.

Член 8

Прометот со градежно земјиште е слободен, под услови утврдени со овој и друг закон.

По исклучок од став 1 на овој член на градежно земјиште во сопственост на физички и правни лица на кое е планирана изградба на објекти од јавен интерес на Републиката, утврден со закон, првенствено право на купување има Република Македонија.

Условите и начинот на остварување на правото на првенствено купување од став 2 на овој член се остваруваат согласно со одредбите на Законот за облигационите односи.

Член 9

Градежна парцела претставува дел од градежно земјиште утврдена со плановите и актите што ги заменуваат плановите од член 3 на овој закон.

Градежна парцела може да се состои од една или и од повеќе катастарски парцели, или од делови на катастарски парцели утврдена со детален урбанистички план, односно заверен урбанистички проект и нумерички податоци за површината на градежната парцела.

Член 10

Објектите изградени на површината на градежното земјиште или под површината со намена таму трајно да останат, се дел од тоа градежно земјиште се додека од него не се одделат, освен ако правно ги одделува од тоа земјиште стварно право, кое носителот на тоа право го овластува на туѓо земјиште да има објект во своја сопственост, или ако врз основа на концесија носителот на тоа право го овластува на него да има објект во своја сопственост.

Објектите од времен карактер во смисла на став 1 на овој член не се делови на градежното земјиште.

II. ПРАВА НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Член 11

Секое физичко и правно лице има право да користи градежно земјиште во сопственост на Република Македонија наменето за општа употреба.

Начинот и условите на користење на земјиштето од став 1 на овој член се определува со овој и друг закон.

Со градежното земјиште од став 1 на овој член во име на Република Македонија управува Владата на Република Македонија.

Правото на управување на градежното земјиште наменето за општа употреба, Владата на Република Македонија може да го пренесе на друг орган.

Член 12

Носителот на правото на сопственост на градежно земјиште, може земјиштето да го отуѓи и даде под долготраен и краткотраен закуп.

На градежно земјиште може да се заснова хипотека.

Градежно земјиште може да се експроприра на начин и под услови определени со прописите за експропријација.

Член 13

Градежното земјиште во сопственост на Република Македонија, може да се отуѓи, да се даде под концесија и под закуп.

Градежното земјиште од став 1 на овој член се отуѓува и дава под закуп со јавно наддавање и со непосредна спогодба.

Отуѓувањето и давањето под закуп од став 1 на овој член ги врши органот на државната управа надлежен за работите што се однесуваат на градежното земјиште.

Начинот и постапката на отуѓувањето на земјиштето од став 1 на овој член преку јавно наддавање и со непосредна спогодба, давањето под закуп, висината на посебните трошоци на постапките за отуѓување и давањето под закуп, како и висината на надоместокот ги пропишува Владата на Република Македонија.

Градежното земјиште од ставот 1 на овој член може да се даде под концесија на начин и услови утврдени со овој закон и Законот за концесии.

1. Концесија

Член 14

Владата на Република Македонија може градежно земјиште во сопственост на Република Македонија да даде под концесија на домашно и странско правно и физичко лице, ако намената на тоа земјиште е поврзана со дејност или добро во општ интерес на Републиката за кои со Законот за концесии и овој закон е предвидено давање на концесија.

Член 15

Градежното земјиште од член 14 на овој закон се дава под концесија по претходно спроведен јавен конкурс.

Ако на објавениот конкурс од став 1 на овој член не се јави заинтересирано лице, градежното земјиште може да се даде под концесија во постапка со прибирање на понуди кои се поднесуваат до органот на државната управа надлежен за работите на управување со градежното земјиште.

Член 16

Постапката на јавниот конкурс и постапката на прибирање на понуди од член 15 на овој закон се спроведува согласно со Законот за концесии и овој закон.

Член 17

Висината на надоместокот за користење на концесијата на градежно земјиште се утврдува во договорот за концесија, согласно со најповолната понуда од јавниот конкурс, односно прибраните понуди.

Член 18

Стручните и административни работи за давање на користење на градежно земјиште под концесија ги врши органот на државната управа надлежен за работите на управување со градежното земјиште.

2. Право на долготраен и краткотраен закуп

А. Право на долготраен закуп

Член 19

На градежно земјиште може да се основа право на долготраен закуп во корист на домашни и странски физички и правни лица.

Закупот од став 1 на овој член може да трае најмногу 99 години.

Член 20

Носител на право на долготраен закуп на градежно земјиште е лице во чија корист тоа право е основано или преминало на него.

Сопственикот на градежно земјиште може да биде носител на право на долготраен закуп на своето земјиште, кое го дал под долготраен закуп.

Член 21

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.

Член 22

Носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште е сопственик на објектот изграден на тоа градежно земјиште, а во поглед на градежното земјиште кое е оптоварено со право на долготраен закуп има права и обврски на плодоуживател.

Секоја одредба на договорот, спротивна на став 1 на овој член е ништовна.

Носителот на правото на долготраен закуп е должен на сопственикот на градежното земјиште да му плаќа закупнина.

Член 23

Промена на содржината на правото на долготраен закуп може да се врши само во согласност со сопственикот на оптовареното градежно земјиште, а ако со тоа би се променил дотогашниот начин на извршување на останатите стварни права на оптовареното земјиште, тогаш и во согласност со носителите на тие права, на начин определен за основање на право на долготраен закуп врз основа на правно дело.

Член 24

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште не може да се оддели од градежното земјиште што го оптоварува и секое лице кое на која и да е правна основа стекне право на сопственост на оптовареното земјиште, стекнало земјиште оптоварено со право на долготраен закуп, ако со закон поинаку не е определено.

Член 25

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште може да се оттуѓи и да се наследи со закон или со договорот за долготраен закуп, доколку со закон или договорот поинаку не е определено.

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште може да се оптовари со службености, заложно право и реални товари.

Објектот кој е изграден врз основа на правото на долготраен закуп, се пренесува, наследува и оптоварува заедно со правото на долготраен закуп.

а. Стекнување

Член 26

Врз основа на валидно правно дело чија цел е стекнување на право на долготраен закуп, правото на долготраен закуп се стекнува со изведување од правото на сопственост на градежното земјиште кое со тоа се оптоварува, на начин определен со овој и друг закон.

Член 27

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште се стекнува со договор и со одлука на суд.

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште во сопственост на Република Македонија се стекнува со договор.

Член 28

Договорот за стекнувањето на право на долготраен закуп на градежно земјиште се склучува во писмена форма.

Со договорот, правото на долготраен закуп може да се ограничи на секој начин што евозможен, допуштен и не е спротивен на природата на тоа право.

Кога градежното земјиште е во сопственост или во заедничка сопственост, право на долготраен закуп може да се стекне само ако за тоа се согласат сите сосопственици, односно заеднички сопственици.

Член 29

Правото на долготраен закуп задолжително се запишува во јавната книга за запишување на правата на недвижностите (во натамошниот текст: јавна книга), како товар на земјиштето што се оптоварува и како посебно право.

Договорот за долготраен закуп произведува правно дејство од денот на запишувањето во јавната книга.

Запишувањето на правото на долготраен закуп во јавна книга како товар се врши врз основа на договорот за долготраен закуп.

Доколку правото на долготраен закуп би наштетило на веќе запишаните ограничени права на земјиштето, тоа може да се запише само со согласност на носителите на тие права.

Објектот кој е изграден, ќе се запише во јавната книга како објект изграден на земјиште оптоварено со право на долготраен закуп.

Член 30

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште со одлука на суд може да се стекне во постапка за делба на имотот и во оставинска постапка, кога судот може во таа постапка да основа службеност, како и во други случаи определени со закон.

На стекнувањето на правото на долготраен закуп со одлука на суд на соодветен начин се применуваат одредбите од Законот за сопственост и другите стварни права кои се однесуваат за засновање на службеност со одлука на суд.

Член 31

На градежно земјиште во сопственост на Република Македонија, право на долготраен закуп на градежно земјиште се заснова по претходно одржано јавно наддавање, во корист на лицето кое понудило највисока цена. По исклучок кога е тоа во интерес на Република Македонија за изградба на објекти од јавен интерес утврдени со закон право на долготраен закуп може да се заснова и со непосредна спогодба.

Општините, односно градот Скопје засноваат право на долготраен закуп на градежно земјиште во сопственост на Република Македонија, по пат на непосредна спогодба, без надоместок.

Член 32

На преносот на правото на долготраен закуп на соодветен начин се применуваат одредбите за стекнување на право на сопственост на недвижности врз основа на правно дело, одлука на суд и наследување ако со закон поинаку не е определено.

Со правото на долготраен закуп истовремено се пренесува и правото на сопственост на објектот изграден на земјиштето на кое објектот е изграден врз основа на право на долготраен закуп.

Договорот спротивен на став 2 на овој член е ништовен.

б. Заштита

Член 33

Правото на долготраен закуп, додека објектот не е изграден, а и по тоа се заштитува со соодветна примена на одредбите за заштита на стварните права од Законот за сопственост и другите стварни права.

в. Престанок

Член 34

Правото на долготраен закуп престанува со пропаѓање на објектот, откажување од правото од страна на носителот на правото на долготраен закуп и со исполнување на условите за раскинување на договорот.

Престанокот на правото на долготраен закуп се запишува во јавната книга и произведува правно дејство од денот на запишувањето.

Член 35

На престанокот на правото на долготраен закуп со пропаѓање на објектот, на соодветен начин се применуваат одредбите за престанок на правото на сопственост со пропаѓање на ствари од Законот за сопственост и другите стварни права.

На престанокот на правото на долготраен закуп со откажување и со исполнување на условите за раскинување на договорот, на соодветен начин се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи.

Член 36

Правото на долготраен закуп на градежно земјиште на кое бил изграден објектот, кој е уништен до таа мера да не може да се употребува за целта за која бил наменет, е основа за раскинување на договорот, ако во рок од три години од уништувањето, не биде повторно изграден барем во мера колку е неопходно да служи за својата поранешна главна намена.

Рокот од став 1 на овој член почнува да тече првиот ден од годината што следи по годината кога објектот е уништен, но не тече додека постојат околностите под кои застанува да тече рокот за одржувачка.

Член 37

Со истекот на рокот на договорот за долготраен закуп, она што со тоа право било правно одвоено од земјиштето, станува прирасток на градежното земјиште, односно сопственост на сопственикот на земјиштето.

На односот меѓу сопственикот на градежното земјиште и лицето на кое му престанало правото на долготраен закуп на соодветен начин се применуваат одредбите од Законот за сопственост и другите стварни права според кои се проценуваат односите по престанокот на правото на плодуживање, ако со правното дело не е нешто друго определено.

Член 38

Туѓите стварни права со кои било оптоварено правото на долготраен закуп на градежно земјиште престануваат со престанокот на тоа право, ако со правното дело не е нешто друго определено.

Службеностите, заложните права и реални товари во корист и на товар на правото на долготраен закуп со објектот, остануваат како службености и реалните товари во корист, односно на товар на градежното земјиште со објектот, со дотогашниот ред на првенство.

Б. Право на краткотраен закуп

Член 39

На изградено градежно земјиште може да се основа право на краткотраен закуп заради поставување на урбана опрема. На неизградено градежно земјиште може да се основа право на краткотраен закуп за намени од времен карактер во функција на урбано живеење.

На изградено градежно земјиште краткотрајниот закуп може да трае до пет години со можност за продолжување, а на неизградено градежно земјиште до две години со можност за продолжување до реализација на урбанистичкиот план .

Член 40

Правото на краткотраен закуп се стекнува со договор во писмена форма.

На договорот од став 1 на овој член соодветно се применуваат одредбите од Законот за облигационите односи.

На градежно земјиште сопственост на Република Македонија, право на краткотраен закуп се стекнува со јавно наддавање и со непосредна спогодба.

Општините, односно градот Скопје стекнуваат право на краткотраен закуп на градежно земјиште во сопственост на Република Македонија, по пат на непосредна спогодба.

Начинот и условите под кои изграденото и неизграденото градежно земјиште се дава под краткотраен закуп ги пропишува министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски.

3. Хипотека

Член 41

На градежно земјиште може да се заснова судска, законска и договорна хипотека, согласно со Законот за сопственост и другите стварни права и Законот за договорна хипотека.

III. УРЕДУВАЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Член 42

Под уредување на градежно земјиште во смисла на овој закон се подразбира изградба на објекти на инфраструктурата, заради обезбедување на непречен пристап до градежната парцела од јавен пат, поставување на водоводна, канализациона (фекална и атмосферска), електрична, ПТТ и друга инсталација со приклучоци до градежната парцела.

Планирањето, проектирањето и изведувањето на инфраструктурата од ставот 1 на овој член се врши според просторните и урбанистичките планови и актите што ги заменуваат тие планови како и според коефициентот на искористување на земјиштето утврден со плановите.

Уредувањето на градежното земјиште од ставот 1 на овој член може да биде извршено целосно или делумно, што го определува општината односно градот Скопје.

Степенот на уреденост на градежното земјиште поблиску го пропишува министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски.

Член 43

Градење на објект се врши на уредено градежно земјиште.

Уредувањето на градежното земјиште во рамките на подрачјето утврдено со генерален урбанистички план за населено место и детален урбанистички план го вршат општините.

Уредувањето на градежното земјиште утврдено со урбанистичка документација на населено место и со актите што ги заменуваат плановите може да врши општината, а доколку општината не го уредува земјиштето, истото го врши инвеститорот на сопствен трошок за што не плаќа надоместок за уредување на градежно земјиште.

За подрачјето на градот Скопје, уредувањето на градежното земјиште за инфраструктурата од значење за градот утврдена со генералниот урбанистички план на Скопје го врши градот Скопје.

Уредувањето на градежно земјиште се врши врз основа на Програма.

Програмата од став 5 на овој член ја донесува советот на општината, односно советот на градот Скопје.

Експропријација на сопственоста и правата кои произлегуваат од неа, на земјиште, згради и други објекти (недвижности), заради изградба на објекти на инфраструктурата предвидени со Програмата за уредување на градежното земјиште, се врши во корист на Републиката, а за сметка на општините, односно градот Скопје.

На експроприраната недвижност од ставот 7 на овој член, општината, односно градот Скопје не плаќа надоместок за закуп во однос на Републиката.

Член 44

Уредувањето на градежното земјиште за изградба на објекти надвор од урбаниот опфат на населено место, како и во случаите кога уредувањето не е предвидено со Програмата, го врши инвеститорот на сопствен трошок.

Член 45

Програмата за уредување на градежното земјиште особено содржи:

- просторот кој е предмет на уредување;
- обемот на работите за подготвување и расчистување на градежното земјиште;
- обемот и степенот на опремување на градежно земјиште со објекти на основната и секундарната инфраструктура;

- изворите за финансирање на Програмата;
- пресметување на трошоците за уредување на градежното земјиште;
- висина на надоместок за уредување на градежното земјиште и неговата распределба;
- начин на распределба на средствата за финансирање за изградба и одржување на инфраструктурата;
- средства наменети за изработка на урбанистички планови и средства за изработка на документација за градење на инфраструктурни објекти;
- динамика на извршување на Програмата и
- објекти на инфраструктурата од јавен интерес на Републиката и оцена за нивното влијание врз животната средина и природата, согласно со закон, што ги финансира Републиката, односно инвеститор на кого земјиштето му го доделила Републиката.

Начинот на пресметување на трошоците за уредување на градежно земјиште според степенот на уреденост поблиску го пропишува министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски.

Член 46

За целосно уредено градежно земјиште инвеститорот плаќа надоместок до висината на реалните трошоци за уредување- целосен надоместок.

Во случај кога градежното земјиште делумно ќе се уредува или воопшто не ќе се уредува инвеститорот на објектот плаќа надоместок до висината на трошоците за делумното уредување на земјиштето- делумен надоместок, или воопшто не плаќа надоместок.

Во случај кога неуредено, односно делумно уредено градежно земјиште ќе се доуредува, надоместокот го плаќаат корисниците на објектите на инфраструктурата и субјектите кои стопанисуваат со нив.

Висината на надоместокот од ставовите 1 и 2 на овој член ја утврдува советот на општината, односно советот на градот Скопје, согласно со прописот од членот 45 став 2 на овој закон.

Во уредувањето на градежното земјиште учествува и општината, како и субјектите кои стопанисуваат со објектите на инфраструктурата.

Надоместокот од ставовите 1 и 2 на овој член не може да биде повисок од вистинските трошоци за уредувањето на градежното земјиште и може да се определи тој да се плаќа на рати.

Општината, односно градот Скопје за надоместокот од овој член, како и за начинот на плаќањето на надоместокот, со инвеститорот склучуваат договор.

Договорот од ставот 2 на овој член општината, односно градот Скопје, е должна да го склучи во рок од 15 дена од поднесувањето на барањето на инвеститорот, после кој рок, ќе се смета дека инвеститорот ќе гради на неуредено градежно земјиште и ќе се издаде одобрение за градење на објектот.

Одобрение за градење на објект не може да се издаде без склучен договор за плаќањето на надоместокот за уредување на градежното земјиште, освен за случаите од член 44 на овој закон и став 8 од овој член.

Средствата од надоместокот од ставовите 1 и 2 на овој член се приход на општината, односно градот Скопје и се користат за реализирање на Програмата за уредување на градежното земјиште од членот 43 на овој закон.

Член 47

Уредувањето на градежното земјиште во границите на градежната парцела со комунална и сообраќајна инфраструктура и партерно уредување го врши инвеститорот.

Член 48

Одржувањето на објектите на инфраструктурата на уреденото градежно земјиште, го вршат субјектите кои стопанисуваат со објектите на инфраструктурата.

Програма за одржување на уреденото градежно земјиште донесува советот на општината, односно градот Скопје.

IV. ТРАНСФОРМАЦИЈА НА ПРАВОТО НА КОРИСТЕЊЕ НА ГРАДЕЖНО ЗЕМЈИШТЕ

Член 49

Носителите на правото на користење на градежно земјиште со денот на влегување во сила на овој закон можат да стекнат право на сопственост на градежно земјиште под услови, начин и постапка утврдени со овој закон.

Член 50

На корисниците на градежното земјиште по основа на поранешна сопственост на земјиштето, правото на користење се трансформира во право на сопственост на градежното земјиште, со поднесување на барање од корисникот, а по барањето Министерството за транспорт и врски донесува решение за трансформација на ова право.

Корисници по основа на поранешна сопственост во смисла на став 1 на овој член се лицата кои биле сопственици на земјиштето на денот кога земјиштето е национализирано, односно поопштествено врз основа на акт донесен од надлежен орган (закон, одлука на околиски народен одбор или одлука на собрание на општина) и корисници на кои им е пренесено правото на трајно користење на градежно неизградено земјиште согласно член 39 од Законот за национализација на наемните згради и градежно земјиште ("Службен лист на ФНРЈ" број 52/58) и задолжителните толкувања на членот 39 став 1 од овој закон ("Службен лист на ФНРЈ" број 24/59, 24/61 и 1/63), во периодот од 15 февруари 1968 година како ден кога е влезен во сила Сојузниот закон за определување на градежно земјиште во градовите и населбите од градски карактер ("Службен лист на СФРЈ" број 5/68 и 20/68), доколку според членот 5 од тој закон пренесеното трајно право на користење на градежното неизградено земјиште во овој период ги исполнува еден од следниве услови: договорот за пренос е заверен од орган надлежен за заверување, или е договорената цена исплатена преку банка и или ако лицето на кое му е пренесено правото на користење ги извршувало обврските спрема заедницата во однос на тоа земјиште.

Член 51

На корисниците на градежното земјиште по основа на купени станбени и други објекти на земјиште во општествена сопственост, односно сопственост на Република Македонија (со или без дефинирано дворно место), кои платиле надоместок за земјиштето, правото на користење на градежно земјиште се трансформира во право на сопственост со денот на влегувањето во сила на овој закон, ако поднесат валидни докази дека надоместокот за земјиштето е платен.

Во случај надоместокот од став 1 на овој член да не е платен, правото на користење се трансформира во право на сопственост доколку корисникот плати надоместок утврден со овој закон, во спротивност правото на користење се трансформира во право на долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија.

На корисниците на градежното земјиште кое им е доделено во општествена сопственост, односно сопственост на Република Македонија во трајно користење и изградиле објект, правото на користење се трансформира во право на сопственост на градежно земјиште целото или дел од тоа земјиште.

На трансформацијата според ставот 3 на овој член, соодветно се применуваат одредбите од Уредбата за начинот и постапката за утврдување на вредноста на имотот кој е предмет за денационализација, донесена согласно со одредбите на Законот за денационализација.

Член 52

На корисниците на градежното земјиште на кои им е доделено градежно земјиште за изградба на објект, за кое е платен надоместок и објектот е изграден, правото на користење се трансформира во право на сопственост по денот на влегувањето во сила на овој закон, врз основа на валидни докази дека надоместокот е платен.

Правото на користење од став 1 на овој член се трансформира во право на сопственост само во рамките на градежната парцела дефинирана со урбанистичкиот план или акт за планирање на просторот кој важел на денот на купувањето на објектот, но во согласност и со фактичките или правни промени на градежната парцела настанати врз основа на акти донесени од надлежни органи.

Член 53

Трансформацијата на градежното земјиште го опфаќа и користењето на градежното земјиште во сопственост на Република Македонија на кое е изграден објект или стан продаден според Законот за продажба на станови во општествена сопственост и делови од згради и деловни простории продадени според Законот за продажба на деловните простории во сопственост на Република Македонија, или по друга основа овие објекти биле продадени, односно на друг начин отуѓени од државата, а пред изградбата на овие објекти не биле определени градежните парцели.

Со договорот за трансформација на правото на користење се утврдува површината на градежното земјиште на објектите од став 1 на овој член врз основа на урбанистички план, врз основа на кој се основаат права според одредбите на овој закон.

Во случај на спор, при утврдувањето на површината на градежното земјиште од став 2 на овој член разграничувањето на одделните површини го врши со решение Министерството за транспорт и врски.

Ако спорот од ставот 3 на овој член се однесува за утврдување на површина, односно граница на градежното земјиште на кое се основаат права согласно со став 1 на овој член и градежното земјиште на кое постои право на сопственост, спорот се решава во вонпарнична постапка за уредување на меѓи.

Правото на градежното земјиште што се трансформира во сопственичко право или во право на долготраен закуп се утврдува во идеални делови ако има повеќе сопственици на објектите изградени на него, сразмерно на големината на сосопственичкиот дел, односно на сопственоста на посебен дел од објектот.

Правото трансформирано во смисла на став 1 на овој член на кое постои објект или постојат делови од објект во заедничка сопственост се утврдува како заедничка сопственост.

Член 54

Правото на користење на градежното земјиште кое било стекнато со општествен капитал по основа на доделување или по основа на користење на објект изграден на градежно земјиште, за вршење на стопанска или друга дејност на општествено правно лице и друго лице, а кое не можело да биде носител на правото на сопственост независно дали извршило или не трансформација на општествениот капитал, со денот на влегувањето во сила на овој закон се трансформира во право на долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија.

На корисниците на земјиштето од став 1 на овој член може со договор да им се пренесе во сопственост целото или дел од тоа земјиште по решавањето на денационализацијата на градежното земјиште, на начин утврден со овој закон.

Член 55

На корисниците на градежното земјиште на кои земјиштето им е доделено по пат на јавно наддавање, односно непосредна спогодба (платено), правото на користење се трансформира во право на сопственост со денот на влегувањето во сила на овој закон, со приложување на валидни докази за начинот на плаќање.

На странски лица на кои градежното земјиште им е доделено на начин утврден во ставот 1 на овој член, согласно со Законот за сопственост и другите стварни права, правото на користење на градежното земјиште се трансформира во право на долготраен закуп, со приложување на валидни докази за начинот на плаќање.

Член 56

Со денот на влегувањето во сила на овој закон, градежното земјиште во општините, односно градот Скопје на кое има изградено објекти кои со делбен биланс се пренесени на општините, односно градот Скопје, правото на користење на земјиштето кое служи за редовна употреба на тие објекти, се трансформира во право на долготраен закуп на градежно земјиште сопственост на Република Македонија.

Член 57

За трансформација на правото на користење на градежното земјиште во право на сопственост, сопственикот со Република Македонија склучува договор. Договорот во име на Република Македонија го склучува министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски.

Договорот за трансформација на правото на користење има правно дејство само ако е склучен во писмена форма и е правна основа за стекнување на

правото на сопственост, односно право на долготраен закуп на градежното земјиште.

Носителот на правото на користење на основа на договор за трансформација на правото на користење според став 2 од овој член може да бара запишување на правото на сопственост на градежно земјиште во јавната книга. Запишувањето во јавната книга е законски начин за стекнување на право на сопственост на градежното земјиште.

Член 58

Со договорот за трансформација на правото на користење се утврдува површината на градежното земјиште и на објектите врз основа на урбанистички план.

Во случај на спор, при утврдување на површината на градежното земјиште од ставот 1 на овој член разграничувањето на одделните површини го врши со решение Министерството за транспорт и врски. Против решението е дозволена жалба до второстепената комисија во Владата на Република Македонија.

Доколку не се постигне спогодба за утврдување на површина, односно граница на градежното земјиште спорот се решава во вонпарнична постапка за уредување на меѓи.

Кога надоместокот за трансформација на градежното земјиште се плаќа на рати договорот од ставот 1 на овој член задолжително содржи клаузула дека отуѓувањето на земјиштето и на објектот врз основа на правно дело со надомест (цена), може да се изврши само доколку се платат сите рати од членот 61 на овој закон.

Член 59

Договорот за трансформација на правото на користење на градежното земјиште склучен спротивно на одредбите на овој закон е ништовен.

Тужба за поништување на договорот од ставот 1 на овој член поднесува јавниот правобранител на Република Македонија и лице кое има правен интерес.

Член 60

При трансформацијата на правото на користење во право на сопственост, односно право на долготраен закуп, градежното земјиште кое не припаѓа на градежната парцела предвидена со урбанистички план ќе се оформи во посебна градежна парцела со акт за планирање на просторот.

Ако вишокот од градежно земјиште не може да се формира како посебна градежна парцела, ќе се трансформира во право на сопственост односно право на долготраен закуп на сопственикот на градбата, ако тој тоа го

бара, но за тој вишок е должен да плати зголемен надомест за градежно земјиште, од надоместокот определен согласно со одредбите на овој закон.

Член 61

Висината на надоместот за трансформацијата на градежното земјиште се определува во зависност од зоната и подзоната во која тоа се наоѓа; како и опременоста на земјиштето со примарна и секундарна инфраструктура. Висината на надоместот се определува според методологија што ја донесува Владата на Република Македонија.

Надоместокот за трансформација на градежното земјиште може да се плаќа и на рати. Ратите се полугодишни кои можат да изнесуваат најмногу 40, во зависност од вкупната цена на градежното земјиште што се определува со методологијата од ставот 1 на овој член.

Член 62

Надоместокот за трансформација на градежното земјиште се изразува во девизи, а доколку со овој закон поинаку не е определено се плаќа со:

-денари и

-обврзници на Република Македонија издадени за намирување на побарувањата на граѓаните по основа на депонираните девизни влогови или по други основи определени со закон.

Во договорот за трансформација задолжително се наведува висината на надоместокот за градежното земјиште изразена во девизи и со кои средства надоместокот е платен, односно ќе се плаќа.

Член 63

Средствата остварени со плаќање на надомест за трансформација на градежното земјиште според овој закон и припаѓаат на Република Македонија и се уплатуваат на посебна сметка.

Член 64

Правните лица покрај со средствата определени од член 62 на овој закон, надоместокот за градежно земјиште можат да го платат и со:

-акции што тие ги издале според нивната номинална вредност при издавањето и

-претворање на износот на надоместот во сопственички удели на Републиката до висината на надоместокот.

Плаќањето на надоместокот од ставот 1 на овој член можат да го вршат правните лица откако се целосно трансформирани според одредбите на Законот за трансформација на претпријатијата со општествен капитал и е завршена постапката за денационализација на градежното земјиште.

Член 65

Со стекнувањето на правото на сопственост на градежното земјиште по пат на трансформација се воспоставува правно единство меѓу земјиштето и на него изградениот објект кои правно постојат само како еден предмет.

Ако со трансформацијата правото на сопственост го стекнале повеќе лица на идеални делови (сопственици на идеални делови), идеалниот дел на земјиштето и објектот е предмет во смисла на став 1 на овој член.

Службеностите, хипотеката и другите стварно- правни оптоварувања на објектот изграден на градежно земјиште кое се трансформирало, се протегаат и на земјиштето, ако со договорот за трансформација или со закон поинаку не е определено. На барањето од носителот на службеноста, хипотеката или друго стварно- правно оптоварување, оваа промена се запишува во јавната книга.

При продажбата на објектот во смисла на ставовите 1 и 2 на овој член, продавачот е должен да го плати надоместот за градежното земјиште во целост ако е единствен сопственик, а доколку има и други сопственици, само на делот што одговара на идеалниот дел на продавачот кога се продава тој дел.

Одредбата од став 4 на овој член важи и за заедничките сопственици на објектот што се продава.

Член 66

Начинот и условите за трансформација на правото на користење на градежното земјиште сопственост на Република Македонија, ги пропишува Владата на Република Македонија.

По барањето за спроведување на трансформацијата на правото на користење на градежното земјиште, одлучува министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски.

Министерот кој раководи со Министерството за транспорт и врски формира една или повеќе комисии за одлучување по барањата од ставот 2 на овој член.

Трансформацијата на правото на користење на градежното земјиште ќе се спроведе во рок од десет години од денот на влегувањето во сила на овој закон.

На барање од носителот на правото на користење на градежното земјиште органот од став 2 на овој член е должен да постапи по барањето за трансформација.

Член 67

Отуѓување на објект може да се врши со отуѓување и на градежното земјиште врз кое е изграден објектот, по извршена трансформација на правото на користење на градежното земјиште.

V. ПРЕОДНИ И ЗАВРШНИ ОДРЕДБИ

Член 68

Лице кое користи земјиште пренесено од поранешен сопственик може да стекне право на сопственост на неизградено градежно земјиште според одредбите на овој закон ако земјиштето го користи врз основа на договор склучен со поранешниот сопственик повеќе од 20 години и доколку плати данок на промет на градежно земјиште.

Ако земјиштето од ставот 1 на овој член до денот на влегувањето во сила на овој закон е изградено градежно земјиште, корисникот на земјиштето во сопственост на Република Македонија може да стекне право на сопственост на земјиштето на начин, под услови и во постапка предвидени со Законот за просторно и урбанистичко планирање и Уредбата за условите, начинот и постапката за доделување на градежно земјиште.

Член 69

Прописите предвидени со овој закон Владата на Република Македонија ќе ги донесе во рок од три месеци од денот на неговото влегување во сила.

До донесување на прописот од членот 45 став 2 на овој закон важат програмите за уредување на градежно земјиште на општините, односно градот Скопје.

Член 70

Започнатите управни постапки за одземање од владение на градежното неизградено земјиште, со денот на влегувањето во сила на овој закон се запираат.

Започнатите постапки за доделување на градежно земјиште и предимственото право на користење на градежно неизградено земјиште на поранешниот сопственик за изградба на станбен и деловен објект, согласно со урбанистичкиот план, со денот на влегувањето во сила на овој закон продолжуваат по Законот согласно со кој е започната постапката.

Член 71

Објектите од времен карактер поставени на градежното земјиште врз основа на акт од надлежен орган до денот на влегувањето во сила на овој закон, продолжуваат да постојат до истекот на рокот утврден во актот за давање на времено користење на земјиштето, односно до реализацијата на урбанистичкиот план.

Член 72

Со влегувањето во сила на овој закон престануваат да важат Законот за градежно земјиште ("Службен весник на СРМ" број 10/79, 18/89, 21/91 и "Службен весник на Република Македонија" број 71/96 и 18/99), член 26, алинеја 5 на член 27, глава ИИИ " Доделување на градежно земјиште" и членовите 28, 29 и 30 од Законот за просторно и урбанистичко планирање ("Службен весник на Република Македонија" број 4/96, 28/97 и 18/99).

Член 73

Овој закон влегува во сила осмиот ден од денот на објавувањето во "Службен весник на Република Македонија", а ќе се применува од денот на примената на Законот за сопственост и други стварни права.