

The background of the slide is a detailed architectural drawing or blueprint, rendered in a light green color. It shows various structural elements, pipes, and mechanical components, creating a complex, technical pattern.

Правниот режим на неправните објекти во македонскиот правен систем

Проф. д-р Тина Пржеска
Правен факултет „Јустинијан Први“ Скопје
Универзитет „Св. Кирил и Методиј“, Скопје

Правни прописи кои го уредуваат правниот режим на бесправните објекти

- Закон за сопствениот и други стварни права, Сл. Весник на РМ, бр. 18/2001
- Закон за градење, Сл. Весник на РМ, бр. 130/2009
- Закон за постапување со бесправно изградени објекти, Сл. Весник на РМ, бр. 23/2011
- Закон за извршување, Сл. Весник на РМ, бр. 72/2016
- Кривичен законик, Сл. Весник на РМ, бр. 37/1996
- Закон за управување со конфискуван имот, имотна корист и одземени предмети во кривична и прекршочна постапка, Сл. Весник на РСМ, бр. 64/2024

Закон за сопственост и други стварни права

Определување на предметот на правото на сопственост

- „Предмет на правото на сопственост се сите ствари, коишто **можат да припаѓаат** на физички и правни лица, **освен оние** што според својата природа или врз основа на закон **не можат да бидат предмет на ова право.**“
- „Ствар, во смисла на овој закон, **е дел од материјалната природа** што може да биде во **власт на човекот** и што може да се индивидуализира.“ (чл. 12, ст. 1 и 2)

Заклучок:

Само стварите кои се дел од материјалниот свет, за кои правниот поредок допушта да се востанови право на сопственост можат да бидат предмет на правото на сопственост и на други стварни права (ствари во стварно-правна смисла).

Закон за сопственост и други стварни права

Определување на градењето како начин на стекнување право на сопственост
врз основа на закон

- „(1) Сопственик на земјиште предвидено **со закон или врз основа на закон** за градежни објекти, стекнува право на сопственост и на градежниот објект кој го изградил на земјиштето **согласно со градежните прописи и со запишување на правото во јавните книги** за запишување на правата на недвижностите.
- (2) Градителот на градежниот објект со согласност на сопственикот на земјиштето, стекнува сопственост врз објектот **под условите од став 1** на овој член.“ (чл. 116)

Заклучок:

Градењето води кон стекнување на сопственост на изградениот градежен објект само доколку е законито (е во согласност со прописите кои го уредуваат градењето) и доколку објектот е запишан во катастарот на недвижности (во имотен лист).

Закон за сопственост и други стварни права

Правен третман на неправните објекти

„(1) На градежен објект изграден без одобрение за градење градителот со самата градба **не стекнува сопственост**, а до легализација или рушење на тој објект врз основа на одлука на надлежен орган **ужива соодветна судска заштита** која му припаѓа на сопственик, ако со закон поинаку не е определено.

(2) Градителот на објектот од став 1 на овој член кој гради на свое или туѓо земјиште под услови утврдени во овој закон, може да стекне сопственост на таков објект, односно градбата да **се легализира...**“ (чл. 121).

Заклучок:

Градители на неправни објекти не стекнуваат право на сопственост по пат на градење.

По исклучок градител на неправилен објект може да стекне сопственост доколку неправилен објект се „легализира“.

Закон за градење

Дефинирање на градење, градба, објект

- „**Градење** е изведување на претходни работи, изработка на проектна документација, вршење на подготвителни работи, изградба на нова градба, доградба и надградба на постојна градба, реконструкција и адаптација на постојната градба што опфаќа земјени работи, изведување на градежна конструкција, вршење на градежно-инсталатерски работи и градежно-завршни работи, вградување постројки или опрема и други работи со кои се оформува целината на градбата;“ (чл. 2, ст. 1, т. 1)
- „**Градба** е се што настанало со изградба и е поврзано со земјиштето, а претставува физичка, техничко-технолошка и градежна целина заедно со изградените инсталации, односно опрема“ (чл. 2, ст. 1, т. 2)
- „**Времен објект** е монтажно-демонтажен или типски објект кој се поставува на градежно неизградено земјиште, заради привремена употреба на просторот, до реализацијата на урбанистички план за градежното земјиште на кое е поставен времениот објект“ (чл. 2, ст. 1, т. 3)
- „Под **урбана опрема**, во смисла на овој закон, се смета опрема за продажба на билети за јавен превоз, весници, сувенири, цвеќиња, храна, сладолед, телефонски говорници, автобуски постојки“ (чл. 2, ст 1, т. 4)

Заклучок:

Законот за градење не дефинира прецизно што е градежен објект, но може да се констатира дека изведената градба во моментот на примопредавање станува градежен објект. (Види: чл. 95)

Правото на сопственост на градежниот објект се стекнува во моментот на запишување во катастарот на недвижности (Види чл. 96)

Закон за градење

Носител на правото на градење (инвеститор) (чл. 13)

1. правно или физичко лице сопственик на земјиштето на кое се гради градбата,
2. лице кое стекнало право на долготраен закуп на градежно земјиште,
3. концесионер,
4. носител на правото на службеност заради градба,
5. лице на кое сопственикот на земјиштето или носителот на правото на долготраен закуп на градежно земјиште го пренел правото на градење со правно дело,
6. лице кое се стекнало со право на градење со решение на стечаен судија при продажба на правото на градење во стечајна постапка и
7. лице кое се стекнало со право на градење согласно со закон

Закон за градење

- Одобрение за градење
- „1) Изведувањето на градби од членот 57 на овој закон **може да започне со издавањето на одобрение за градење** кое е правосилно во управната постапка.“ (чл. 56, ст. 1)“

„(1) Одобрението за градење се издава за целата градба и **на име на инвеститорот**, а може да се издаде и за дел од градбата, ако делот од градбата претставува посебна градежно-техничка и функционална целина.“ (чл. 62, ст. 1)

„(1) Одобрение за **доградба и надградба** може да се издаде и за објект на кој има изградени делови, односно нивоа кои не претставуваат функционална целина, доколку за постојниот објект е издадено решение за утврдување на правен статус согласно со Законот за постапување со бесправно изградени објекти, а со планската документација со која е извршено вклопување на делот од објектот за кој е донесено решение за утврдување на правен статус предвидени се услови за идна градба.“ (чл. 62-б)

Заклучок:

Лицето кое има статус на носител на правото на градење (инвеститор) може да прибави одобрение за градење.

Одобрение за градење (доградби и надградби) може да се издаде на лице кое по пат на „легализација“ стекнало право на сопственост на бесправен објект.

Закон за градење

Изведување на градбата

- „(1) Инвеститорот може да започне со изградба на градбата врз основа на *правосилно одобрение за градење*.
- (2) По исклучок од ставот (1) на овој член инвеститорот на сопствена одговорност и ризик **може да започне со изградба и врз основа на конечно одобрение** за градење.“ (чл. 65-а, ст. 1)
- „(1) Одобрението за градење престанува да важи доколку инвеститорот не почне со изградба **во рок од две години** од денот кога одобрението за градење станало правосилно.“ (чл. 66, ст. 1)
- „(1) Инвеститорот е должен градбите од прва и втора категорија да ги изградат **во рок не подолг од десет години**, од денот на правосилноста на одобрението за градење.“ (чл. 68, ст. 1)

Закон за градење

Заклучок:

Услови за стекнување право на сопственост по пат на градење согласно Законот за градење се:

1. Лицето да е носител на правото на градење
2. Да има одобрение за градење
3. Да ја изведува градбата согласно издаденото одобрение за градење
4. Да започне со изградбата во рок од 2 години од правосилноста на одобрението за градење
5. Да заврши со изградбата во рок не подолг од 10 години.
6. Да изврши примопредавање на градбата во градежен објект
7. Да запише градежниот објект во катастарот на недвижности (во имотен лист)

Закон за градење

Определување што се подразбира под „бесправно градење“

- (2) Градбите и деловите од градби изградени **без одобрение** за градење се бесправни градби. Деловите од градбата изградени **спротивно на заверениот проект и одобрението за градење** се основ за ништовност на одобрението за градење.
- (3) Во случаите од ставот 2 на овој член надлежниот орган што го издал одобрението за градба донесува **акт за ништовност** на одобрението за градење, кој се доставува до органот надлежен за водење на јавната книга за запишување на правата на недвижностите и истиот е основ за бришење на сите прибележувања и предбележувања поврзани со недвижноста.“ (чл. 56, ст. 2 и 3).
- „(3) Доколку градбата започнала да се гради по истекот на рокот од ставот 1 на овој член (не почне со градење во рок од 2 години од правосилноста на одобрението за градење) , се смета дека **градењето е бесправно.**“ (чл. 66, ст. 3)

Заклучок:

- Градењето е бесправно доколку:
 1. Се гради без одобрение за градење
 2. Се гради спротивно на одобрението за градење
 3. Градењето не започне во рок од 2 години од правосилноста на одобрението за градење
- Градбата која настанала по пат на бесправно градење претставува бесправна градба.

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

Поимот бесправен објект (чл. 1)

- Објект изграден без одобрение за градење или спротивно на одобрението за градење
- Помошни градби, базени, времени објекти наменети за домување, објекти за примарна обработка на земјоделски производи, објекти и посебни делови од објекти пренаменети без одобрение за пренамена.
- Објектот треба да претставува функционална целина и да изграден пред влегување во сила на Законот (4.3.2011)
- Предмет на утврдување правен статус (легализација) не е кабелската канализација за електронските комуникациски мрежи и средства, која врз основа на одлука на Владата се запишува со право на сопственост на државата. (чл. 2-а)

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

- Утврдувањето правен статус (во понатамошниот текст: легализација) подразбира запишување на бесправниот објект во имотен лист врз основа на Решение за утврдување правен статус на бесправен објект, при што подносителот на барањето се запишува како носител на правото на сопственост на бесправниот објект.
- Надлежни органи за спроведување на постапката за легализација се:
- Органот на државната управа надлежен за вршење на работите од областа на уредување на просторот (за објекти од значење за државата) – Министерството за транспорт
- Единиците на локалната самоуправа (за објекти од локално значење)

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

- Постапката за легализација по својата природа е управна постапка
- Се поведува по барање на имателот на бесправен објект.
- По приемот на барањето Комисија задолжително врши увид на лице место со цел да се утврди фактичката состојба на бесправниот објект, објектот се фотографира, се собираат технички и други податоци и се составува записник. (исклучок - подземни инфраструктурни објекти) (чл. 9)
- Прибавување урбанистичка согласност (доколку урбанистичката согласност не биде прибавена се носи решени со кое се одбива барањето за легализација) (чл. 11)
- Прибавување согласност за легализација (за бесправни објекти во заштитени подрачја, национални паркови, споменици на природата, заштитен предел, повеќенаменско подрачје, заштитен крајбрежен појас на природни езера, прва и втора санитарно-заштитна зона на извори на вода за пиење, заштитено недвижно културно наследство, подрачја на кои се врши експлоатација на минерални сировини, заштитни зони на аеродроми, гранични премини, подрачја на кои е планирана изградба на инфраструктурни објекти и други објекти од јавен интерес, заштитен појас на државни и локални патишта, железничка инфраструктура. (чл. 18)
- Исполнување на стандардите за вклопување на бесправниот објект во урбанистичко планската документација (чл. 19)
- Плаќање на надоместок за легализација (станбени објекти 61, 00 денар по м², линиски инфраструктурни објекти 1 км 50 евра, 1-10 км 100 евра, над 10 км 150 евра (чл. 20)
- Постапката завршува со донесување решение за утврдување правен статус на бесправен објект или со донесување решение за одбивање на барањето за утврдување правен статус на бесправен објект. (чл. 21)
- Против решението е дозволена жалба во рок од 15 дена од приемот до органот на државната управа надлежен за работите од областа на уредувањето на просторот, односно до Државната комисија за одлучување во управна постапка и постапка од работен однос во втор степен.

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

Промена на барател на легализација (чл. 5-б)

- Се врши врз основа на барање кое може да се поднесе до донесувањето на решението за легализација.
- Барањето го поднесува лицето кое се стекнало со правото врз бесправниот објект врз основа на судска пресуда, заклучок за извршена продажба или оставинско решение. За бесправни доградби и надградби - договор за купопродажба, договор за дар, договор за отстапување на имот во време на живот, договор за доживотна издршка (ако во договорот е утврдено дека се стекнува и со правото врз бесправниот дел од објектот за кое е поднесено барање за легализација)
- За барањето се одлучува со заклучок
- Против заклучокот е дозволена жалба,

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

Стекнување право на сопственост на бесправниот објект

- Правен основ за стекнување право на сопственост на бесправниот објект е правосилното решението за утврдување правен статус на бесправен објект
- Врз основа на решението се запишува правото на сопственост во катастарот на недвижности - во имотен лист.
- Од моментот на уписот барателот станува носител на правото на сопственост на објектот.

Закон за постапување со бесправно изградени објекти

Отстранување на бесправни објекти (чл. 24)

- Решение со кое се одбива барањето за легализација се носи за бесправни објекти:
 - ✓ За кои не е издадена урбанистичка согласност
 - ✓ На кои по поднесување на барањето за легализација се извршени доградби и надградби

Лицата кои по поднесено барање за легализација извршат доградби и надградби на бесправниот објект, како и службените лица кои ќе донесат решение за легализација во вакви случаи **подлежат на кривична одговорност** согласно Кривичниот законик.

Закон за извршување

Преземање извршни дејствија над недвижен имот кој останал со незапишани сопственички права (чл. 239-а)

- „(1) Ако недвижниот имот или дел од недвижниот имот, доградби, надградби или објекти над кои се спроведува извршување **не се запишани во јавна книга**, извршителот врши попис на предметната недвижност или на тој дел од недвижноста, за што се составува **записник кон кој се прилага геодетски елаборат за посебни намени - теренска идентификација...**
- (4) Записникот се прибележува во имотниот лист на катастарската парцела запишана со право на сопственост, а на која катастарската парцела се наоѓа објектот од ставот (1) на овој член, односно во имотниот лист каде е запишан постојниот објект доколку станува збор за попис на дел од недвижност-доградба или надградба.
- (5) Со прибележување на записникот за попис во имотен лист согласно со ставот (4) на овој член, не се ограничува правото на сопственост на друго лице различно од должникот.
- (6) Записникот за попис од ставот (1) на овој член извршителот го доставува до носителот на правото на сопственост запишано во Агенцијата за катастар на недвижности.

Кривичен законик

Кривично дело - бесправно градење (чл. 244-а)

- „(1) Тој што **гради или изведува градба или врши надзор над градба** на сопствено или туѓо земјиште без одобрение за градење или спротивно на одобрението за градење издадено од надлежен орган, ќе се казни **со затвор од три до осум години**.
- (2) Ако делото од став 1 е сторено **заради продажба**, ќе се казни со затвор **најмалку четири години**.
- (3) Со казната од став 2 ќе се казни и тој што **изведува градежни работи спротивно на основниот проект или врши реконструкција на конструктивните елементи на градбата без основен проект** и ја нарушува механичката отпорност, стабилноста на градбата и сеизмичката заштита.
- (4) **Службено лице** во локална самоуправа или во орган на државна управа надлежен за вршење на работите од областа на уредување на просторот кое ќе донесе решение за локациски услови спротивно на важечки урбанистички план или ќе издаде одобрение за градење спротивно на решението за локациски услови и стори нарушување на планираниот простор, со што за себе или за друг прибави противправна имотна корист или на друг му нанесе штета, ќе **се казни со затвор од три до осум години**.
- (5) Ако делото од овој член го стори **правно лице**, ќе се казни со **парична казна**.
- (6) Изградените недвижности **се одземаат**.

ЗАКОН ЗА УПРАВУВАЊЕ СО КОНФИСКУВАН ИМОТ, ИМОТНА КОРИСТ И ОДЗЕМЕНИ ПРЕДМЕТИ ВО КРИВИЧНА И ПРЕКРШОЧНА ПОСТАПКА

Постапување со одземен или конфискуван имот што е бесправно изграден (дивоградба) (Чл. 66)

- Во случаите кога со правосилна одлука е **одземен или конфискуван** недвижен имот кој е бесправно изграден (дивоградба), тогаш Агенцијата по предлог на Управниот одбор врз основа на одлука на Владата на Република Северна Македонија **го предава на единицата на локална самоуправа на нејзина натамошна надлежност.**
- Единицата на локална самоуправа е **должна да поведе постапка истиот имот да го легализира или да го урне во рок од шест месеци** од приемот. Доколку имотот се легализира, единицата на локална самоуправа има право да стопанисува со недвижноста согласно со одлука на Владата на Република Северна Македонија.
- Стекнатата недвижност според ставот 1 од овој член **не смее да биде предмет на комерцијална продажба од страна на единиците на локална самоуправа**, но може да биде отстапена на други органи на власта или на здруженија коишто се регистрирани за давање помош и заштита на социјално ранливите категории на граѓани на Република Северна Македонија.

Статистика според ДЗС

Во 2023 година

- регистрирани 780 бесправно изградени објекти (172 објекти за домување или (22.1 %); 134 доградби, надградби и адаптации или 17.2 %; 62 деловни објекти или 7.9 %; 33 гаражи или 4.2 %; 60 огради или 20.5 %; 3 скалила или 0.4 %; 12 тераси или 1.5 %; 9 летни тераси или 1.2 %; 63 натстрешници или 8.1 %; 54 времени објекти ичи 6.9 и 78 помошни објекти или 10.0 %.

Најголем број бесправно изградени објекти (93.1 %) се во приватна сопственост.

Во 2022 година

- Регистрирани 662 бесправно изградени објекти (111 објекти за домување или 16.8 %; 101 доградба, надградба и адаптација или 15.3 %; 58 деловни објекти или 8.8 %; 94 гаражи или 14.2%; 125 огради или 18.9 %; 5 скалила или 0.8; 19 тераси или 2.9 %; 5 летни тераси или 0.8%; 50 натстрешници или 7.6 %; 15 времени објекти или 2.3 %; и 79 помошни објекти или 11.9 %.

Најголем број бесправно изградени објекти (96.2 %) се во приватна сопственост.

Во 2021 година

- регистрирани 739 бесправно изградени објекти (210 објекти за домување или 28.4 %; 102 доградби, надградби и адаптации или 13.8 %; 73 деловни објекти или 9.9 %; 29 гаражи или 3.9 %; 128 огради или 17.3 %; 6 скалила или 0.8 %; 6 тераси или 0.8 %; 6 летни тераси или 0.8 %; 71 натстрешник или 9.6 %; 23 времени објекти или 3.1 % и 85 помошни објекти или 11.5 %.

Најголем број бесправно изградени објекти (95.7 %) се во приватна сопственост.