

Прашалник за регистрирање на имот

Драга Госпоѓа Љубица Рубен

Би сакал да ви се заблагодарам за вашиот придонес. Вашата експертиза на полето за Регистрирање на Имот во Македонија е важен за успехот на извештајот за Doing Business, годишна публикација на Светската Банка и Меѓународната Финансиска Корпорација која ги поставува целите, деловните регулативи во 183 економии глобално. Индикаторот за Регистрирање на Имот е еден од 11 индикатори на извештајот за Doing Business.

Последното издание на извештајот, Doing Business 2012: Doing Business in a More Transparent World (Работење во потранспарентен свет) лансирано на 20 октомври 2011 и доби рекорден број од 4,432 медиски цитати за време на еден месец на публикација, вклучувајќи покривање од сите големи глобални, регионални и локални медиуми како ТВ, печат, радио и интернет.

Без вашиот придонес, проектот за Doing Business нема да биде во можност да ги спроведе најдобрите регулаторни практики на владите глобално кои го читаат нашиот извештај со интересирање секоја година. Од создавањето во 2004, Doing Business информираше повеќе од 300 реформи во глобални рамки, правејќи полесно малите и средните претпријатија да склучуваат зделки.

За Doing Business 2013 ние имаме чест да можеме да сметаме на вашата експертиза:

Ве молиме прегледајте ги претпоставките на студијата пред да ја надградиме минатогодишната информација на прашалникот.

Ве молиме опишете во детали било каква реформа која влијаела на процесот на Регистрирање на Имот од 1 јуни 2011.

Ве молиме да ги ажурирате вашето име и адреса за да ви пратиме по мејл комплетна копија на извештајот.

Ве молиме да го вратите прашалникот до dbproperty@worldbank.org . Ви благодариме пак за вашиот непроценлив придонес кон работата на Светската Банка.

Нуриа Де Ока

Беатриз-Межиа Асериа

Дарига Чукмаитова

Информација за Првичен Придонесувач на Информации:

Љубица Рубен

Постар Правен Советник и Водечки Партнер

Детали за контакт:

Менс Легис Правна Фирма

www.menslegis.com.mk

mlegis@t-home.mk

023126462

023115677

Бул: Климент Охридски 54/3-2

Скопје

1000

Македонија

1. Претпоставки на истражувањето:

Ве молиме да ги земете во предвид овие претпоставки и дефиниции кога го опишувате процесот на Регистрирање на Имот: Вие продавате комерцијален магацин, кој е регистриран во Агенцијата за Катастар на Недвижности во Скопје.

Претпоставки на истражувањето:

Страни:

Купувачот и продавачот се локални друштва со ограничена одговорност лоцирани во Скопје.

Тие се во сопственост на приватни лица (без странски и државни компании) и вршат комерцијални активности.

Имот:

Имотот се состои од земјиште и 2-спратни куќи (магацини): земјиштето е 557.4 квадратни метри (6,000 квадратни фити), и магацинот има вкупна површина од 929 метри квадратни (10.000 квадратни фити).

Вредноста на имотот е 10,061,959 МКД (еквивалентно на 226,000 УСД) (еднакво на 50 пати приход по глава на жител).

Имотот е регистриран во Агенција за Катастар на Недвижности; слободен е од спорови во врска со сопственоста и нема хипотеки.

Компанијата продавач го поседуваше имотот последните 10 години.

Трансакција:

Компанијата продавач ја прифати понудата на Компанијата Купувач да го купи имотот.

Страните ќе ја превземат секоја процедура која официјално се побарува и е потребна во пракса да се пренесе сопственоста на имотот.

Користени дефиниции:

Процедура:

Како интеракција меѓу купувачот или продавачот, нивните агенти или имотот со надворешни страни, вклучувајќи ги владините агенции, инспектори, нотари и правници.

Процедурите кои се случуваат истовремено се маркирани со ѕвездичка (*).

Време:

Мерено е во календарски денови.

Минималното време за процедура е 1 ден.

Трошоци:

Ги рефлектираат само официјалните трошоци и давачки и исклучуваат подмитувања.

ДДВ не треба да се вклучи во Трошоците.

2. Ажурирање на реформите:

Ве молиме да не информирате за следното:

2.1 Дали имало административна или правна промена од 1 Јуни, 2011 која се одразува на барањата на постапката за пренос на имот? Да Не x

Ако Да:

2.1.1 Ве молиме да индицирате име и датум на законот или регулативата: []

2.1.2 Ве молиме да закачите копија или да го посчитите линкот до законот или регулативата ако е можно: []

2.1.3 Ве молиме опишете ја реформата: []

2.1.4. Дали оваа реформа ја упростила или комплицирала вашата дневна работа која се однесува на пренесувања на имот?

Ве молиме објасните: []

2.2 Минатата година Doing Business го забележа следниот “иден административен проект/проект за правна реформа“ кој се очекува да има влијание на процесот за пренос на имот:

Постојат неколку проекти кои се актуелни, подржани од неколку меѓународни организации, кои се со цел да се изгради ефикасен катастар на недвижен имот и систем за регистрација како и јакнење на капацитетите на Агенцијата за катастар на недвижности (АКН). Овие проекти може да имаат влијание на времето за регистрација.

Актуелните проекти се по следниот редослед:

1. Зајакнување на капацитетите за имплементација на стратешкиот план на АКН 2009-2012, подржан од Шведската агенција за меѓународен развој СИДА. Проектот започна во ноември 2009 и е планирано да биде завршен до Декември 2012. Главните компоненти на проектот се:

- Воведување на е-Катастар. Агенцијата за катастар на недвижности во Скопје имплементираше нов електронски систем за регистрација на недвижен имот (е-катастар). Започна како пилот проект но од 1 Јуни 2010 системот е целосно оперативен. Овој систем ги пренесува сите книжења од стариот систем за регистрација во новиот, комплексен систем на е-Катастар, кој ќе дозволи полесна промена на податоци со другите партнерски институции како и дополнителни можности кои ќе бидат вклучени во системот во иднина.
- деловни процедури
- менаџмент
- развој на човечки ресурси

2. Трансформација на Државниот координативен Систем во Глобален Координативен Систем кој е подржан од Јапонската Меѓународна Агенција за Соработка (ЈИЦА). ЈИЦА испрати меѓународен експерт од Институтот за Географско истражување до Македонија со цел да ја советува и да и помогне на АКН во дефинирање на оптималниот модел за трансформација на Државниот Координативен Систем во Глобален Координативен Систем.

3. Поддржување на АКН во процесот на создавање на дигитални мапи, деловен развој и ИТ стратегија. Овој проект е заеднички програм помеѓу Холандскиот катастар и Агенцијата за Катастар на недвижности на Македонија и е започнат во Септември 2009 со план за

финализиција во Мај 2010. Преку размена на знаење и искуство Холандските експерти ќе и помогнат на АКН во следните области: дигитализација, деловен развој и менаџмент на ИТ сектор.

3. Претходно наплатуван од Управата за јавни приходи, наплатата на овој данок се пренесе од УЈП до Општините во 2005. Според Законот за данок на имот (Службен весник на РМ, Бр. 61, со датум од 13 Септември 2004), даночните стапки се утврдуваат во секоја општина, и Општинската администрација е овластена да ги утврди и собере даноците на имот согласно локацијата на недвижниот имот. Градоначалникот треба да донесе и достави решение за износот на данокот на имот за време од 30 дена од денот кога даночниот обврзник ја поднел апликацијата.

Ние бевме информирани за времето во кое Општината обезбедува одредување на данокот проценка за време од 3 работни денови. Дали е тоа точно?

2.2.1 Ве молиме известете не за статусот на оваа иницијатива. Дали е стапена во сила?
Да Не

2.2.2 Ако Да тогаш кога?

2.2.3 Ако е применливо, дали оваа реформа ја поедноставила или комплицирала вашата секојдневна работа која се однесува на пренос на имот? Ве молиме објаснете: []

2.3 Дали сте свесни за било каква реформа (во пракса или во законите или регулативите) кои се однесуваат на процесот за трансфер и регистрирање на имот кој е:

2.3.1 Тековен или планиран да биде усвоен ПРЕД 1 Јуни 2012? Да Не

Ако ДА, ве молиме да опишете: [Постои тековен проект „Е-Катастар“ кој се однесува на имплементација на електронски катастар на целосната територија на Република Македонија. Оваа реформа ќе ги намали трошоците и времето на чекање во одделите на катастарот.]
2.3.2 Актуелен и/или планиран да биде усвоен ПОСЛЕ 1 Јуни, 2012? Да Не

Ако да, ве молиме опишете.

2.4 Колку имоти пренесовте минатата година?
[23]

3.Листа на процедури за пренос и регистрирање на Имот

Ве молиме ги ажурирате податоците за преноси на имот помеѓу две домашни компании кои ги земаат во предвид претпоставките на истражувањето кои се презентирани во оддел 1.

Ве молиме да ги опишете измените во податоците во детали и назначете дали кога измените се случуваат. Би сакале да ги специфицирате промените во истражувањето поради:

а) Податоците беа грешни (преправка), или

б) Има промена во процесот на пренос на имот после 1 Јуни 2011, заради промена на праксата или во законот, (реформа).

3.1 Ажурирање на податоци

Процедура 1: Да се добие сертификат за имотот дека нема никакви оптоварувања

Време:

Време минатата година: 1 ден

Временско ажурирање (календарски денови)

Трошоци: Трошоци минатата година: 125 МКД (имотен лист) + 50 МКД (Даночен печат за копија на имотниот лист)

Ажурирање на трошок:

Агенција:

Минатогодишна Агенција: Агенција за Катастар на Недвижности

Ажурирање на Агенција:

Детали за Процедура:

Детали: Со воведувањето на Законот за катастар на недвижен Имот на 23 март 2008, добивањето на информација за оптоварувања на земјиште и имот беше пренесено од Првостепените Судови на јавните книги на Регистарот на Катастар. Така, страните проверуваат дали земјиштето или имотот се заложени и добиваат потврда за неоптовареност од Катастарот во исто време кога добиваат Имотен лист.

Продавачот треба да обезбеди имотен лист од одделот за катастар и регистрација на недвижности пред формално да започне трансакцијата. Во горенаведениот случај компанијата продавач треба да обезбеди копија на нејзините документи за регистрација со докази дека Генералниот Менаџер е авторизиран да го потпише договорот и заверен образец на потписот пред нотар. Оваа форма ќе биде користена како доказ пред адвокатот и понатаму пред нотар кој ќе го потврди договорот за продажба.

Вашите коментари: Документи од регистрација и потписна форма се бараат исто така и на страната на Купувачот.

Промени: Ако направите промени до минатогодишната информација, ве молиме да индицирате дали оваа е Корекција x или Реформа.

Ве молиме да ги објасните измените и обезбедите правна основа кога е применлива:

Процедура 2 Утврдување и наплата на данок за продажба на недвижен имот

Време:

Време минатата година: 3 недели

Ажурирање на време: 30 дена (календарски денови)

Трошоци:

Трошоци минатата година: 300 МКД (административен трошок) + 3% од вредноста на имотот

Ажурирање на трошок: 300 МКД (административен трошок) + 2%-4% од вредност на имот

Агенција: Минатогодишна агенција: Општина

Ажурирање на Агенција:

Детали за процедура:

Детали: Обврска за плаќање на данок настанува на датумот на склучување на договорот за пренос на сопственост. Основата на данок на продажба на недвижен имот е пазарната вредност на недвижен имот во моментот на даночната обврска.

Претходно наплатуван од Управата за јавни приходи наплатата на овој данок се промени од Управата за јавни приходи до Општините во 2005. Според Законот за Данок на Имот (Службен Весник на РМ, Бр. 61 од 13 септември 2004,) даночните стапки се утврдуваат од секоја Општина и администрацијата на Општината е авторизирана да ги утврди и наплати даноците на имот според локација на недвижен имот. Градоначалникот треба да донесе и достави одлука за износот на данок за имот за време на 30 дена од денот кога даночниот обврзник ја поднел апликацијата.

Даночната стапка за продажба на недвижен имот е пропорционална и е еднаква на 3% од проценатата пазарна вредност на имотот. Ако двете страни и компании се компании регистрирани за ДДВ продавачот ќе плати 18% ДДВ на одредената куповна цена од која износ од 3% платен данок на продажба ќе биде изваден. Законот не обезбедува таква одредба.

Вашите коментари: Според Законот за Данок на Имот (Службен Весник на РМ бр. 61, со датум од 14 Септември, 2004) даночната стапка за продажба на недвижен имот е пропорционална и изнесува помеѓу 2% и 4%. Рокот за процедурата е еден месец според член 221 параграф 1 од Законот за Општа Административна Постапка (Службен Весник на РМ Бр.38, со датум од 26 мај 2005.)

Промени: Ако направивте промени на минатогодишната информација, ве молиме да назначите дали ова е Корекција x или Реформа.

Ве молиме да ги објасните промените и обезбедите правна основа каде што е применливо.

Видете го горенаведеното објаснување.

Процедура 3: Нотар подготвува договор во форма на Нотарски Акт и исто така го верификува

Потребно време минатата година: 1 ден

Временско ажурирање: (календарски денови)

Трошоци: Минатогодишни трошоци: купопродажен договор според новата нотарска цена која е на сила:

-ако вредноста на имотот е до 100,000 МКД цената е 800 МКД.

-ако вредноста на имотот е 100.001 до 200.000 МКД цената е 1,200 МКД.

-ако вредноста на имотот е 200.001 до 300.000 ден цената е 2,000 МКД

-и додатни 100 МКД за секои 300,001 МКД до 3,000,000 износот е 2,000 МКД, и додатни 100 МКД за секои 10,000 МКД ама нема да бидат поголеми од 8,000 МКД.

Оваа цена се применува ако Нотарот подготви договор во форма на Нотарски Акт и исто така го верификува.

Во случај ако договорот за продажба е подготвен од Адвокат и Јавен Нотар само го верификува договорот (прави Солеmnизација-потврдување на договорот) цената е 20% помала од горенаведените износи.

Промените во цената се поради реформите во тарифата за нотарски услуги кои се со датум од 22.01.2011

Меѓутоа според член 17 од Нотарскиот Тарифен Акт нотарската цена е 50% од цената наведена во Член 12.

Ажурирање на трошоци: корекцијата на трошоците за солеmnизација наместо 20% е 50%. Според Нотарската Тарифа (Службен Весник Бр. 19/2011 со датум од 1 јануари 2011), Член 11, нотарските трошоци за подготовка на купопродажен договор се конзистентни со горенаведените. Додатно ако вредноста на имотот е 3.000.001,00 МКД до 5.000.000 МКД до 9.000.000 МКД, износот е 12.000,00 МКД, во случај да вредноста на имотот е од 9.000.001 МКД до 20.000.000 МКД износот е 20.000.00 МКД, во случај да вредноста на имотот е од 20.000.001,00 МКД до 60.000.000,00 МКД цената е 30.000,00 МКД, ако вредноста на имотот надмине 60.000.000,00 цената е 30.000,00 МКД, ако вредноста на имотот не може да биде одредена, цената на нотар ќе биде според вредноста која е одредена од страната, но не помала од 800,00 МКД.

Агенција

Минатогодишна Агенција: Нотар

Ажурирање на агенција:

Детали на процедура:

Детали: Нотарот подготвува и нотаризира купопродажен договор. Бидејќи продавач е Компанија, мора да достави сертификат кој покажува дека Компанијата не е во стечај. Овој сертификат треба да биде презентираан до нотарот за подготовка и нотаризација на договорот за продажба,

Компанијата која купува треба да издаде Одлука за купување на магацинот, потпишана од Менаџерот на Компанијата. Оваа одлука ќе биде користена од Нотарот за подготвување и нотаризација на договорот за купување.

Според Законот за нотаријат, нотарот е задолжен да ги поднесе овие документи до Катастарот со цел да го информира Катастарот за промената на сопственоста. Компанијата која продава мора да обезбеди сертификат кој покажува дека кон неа не е поведена стечајна постапка и компанијата која купува мора да покаже документ кој е потпишан од Директорот на компанијата кој ја покажува одлуката да се купи магацинот.

Вашите коментари: јавниот нотар поднесува до катастарот Нотарски Акт кој е продружуван не само од документите кои се погоре наведени, туку исто така други задолжителни прилози кои треба да се приложат на Нотарскиот Акт (извадоци од Централниот Регистер за сите и Продавачот и Купувачот, Имотниот Лист итн.)

Промени: Ако направивте промени во минатогодишната информација ве молиме да наведете дали ова е Корекција или Реформа

Ве молиме да ги објасните промените и обезбедите правна основа каде што е применлива: Видете го објаснувањето погоре

Процедура 4: Апликација за регистрирање во катастар

Време:

Време потребно минатата година: 5-20 денови

Временско ажурирање: 1-3 (календарски денови)

Трошоци

Трошоци минатата година: 250 МКД (за промена на сопственост) + 125 МКД (за нов имотен лист) + 50 МКД (административна такса)

Агенција

Минатогодишна агенција: Катастар за Недвижности

Ажурирање на агенција:

Детали за Процедура:

Детали: Страните поднесуваат барање за промена на сопственоста до Катастарот. Правникот или купувачот обезбедува од Катастарот нов Имотен Лист во кој новиот сопственик ќе биде регистриран. Правата за сопственост за недвижниот имот се воспоставени во моментот на регистрација на тоа право во Јавната Книга на Катастарот, инако во пракса ќе се бара документација која ќе биде потребна за имотот повторно да се продаде или да се добие заем.

Документацијата ќе вклучува: договор за продажба заверен на нотар (обезбеден преку Процедура 5.)

Вашите коментари:

Промени:

Ако направивте промени во минатогодишните информации, ве молиме да наведете дали има Корекција или Реформа

Ве молиме да ги објасните промените и да ја обезбедите правната основа каде што е применливо. Според членот 172 од Законот за Катастар на Недвижности (Службен весник Бр. 40, со датум од 26 Март 2008), исто така достапен како официјална информација која е објавена на веб страната на Агенцијата на Катастар на Недвижен Имот на Република Македонија

(<http://www.katastar.gov.mk/en/Default.aspx>).

3.2 Додатни процедури во процесот на регистрирање на имот:

Ве молиме да потенцирате било какви нови или постоечки процедури кои не биле вклучени во горенаведената листа.

Процедура:

Време:

Цена:

Агенција:

Коментари:

Дали оваа додатна процедура е Корекција или Реформа?

Од кога оваа процедура е стапена во сила? Ве молиме да ја наведете правната основа и доколку е можно обезбедете ни копија на правниот текст []

Дали оваа процедура може да се случи последователно со друга процедура? Ако да со која (и)? []

подолго од три дена и ако елаборатот не е потребен промената треба да се имплементира за еден ден.

Дали временската рамка е испочитувана? Да Не, најчесто е потребно []

б) Дали мислите дека правната временска мерка е ефективна алатка Регистарот да направи комплетна регистрација за разумно време? Да Не доколку НЕ, ве молиме објаснете зошто []

4.3.2 Дали страните може да го следат статусот на барањето за регистрација во Агенцијата за Катастар на Недвижности? Да Не

а) ако ДА, како? (повеќекратни одговори може влезат)

На веб страницата Ве молиме наведете ја страницата на веб страницата:
[www.katastar.gov.mk]

Телефонски повик Ве молиме да го наведете бројот: [080080800]

Имејл: Ве молиме наведете контакт информации: []

Текст порака: Ве молиме да наведете контакт информации: []

Друго: Ве молиме да објасните: []

б) ако ДА дали опцијата за следење е ефективна алатка за Регистарот да ја комплетира регистрацијата во разумно време? Да Не Ве молиме објаснете зошто: []

4.3.3 Дали Агенцијата за катастар на Недвижности ги информира страните или нивните нотари и правници, за завршување на регистрацијата? Да Не

а) ако НЕ, тогаш објаснете како страните знаат дека регистрацијата е завршена []

б) ако ДА, како? (можат да се означат повеќе одговори)

Извештајот се праќа по пошта или и факс Ако е возможно ве молиме да ги наведете контакт информациите: []

Телефонски повик: Ако е возможно ве молиме да ги наведете контакт информациите:

Имејл: Ако е возможно ве молиме да ги наведете контакт информациите:

Друго: Ве молиме да објасните: []

Додатни коментари: []

Препораки

Ве молиме да ни помогнете да ја рашириме нашата листа на придонесувачи преку ваша препорака до нас за други експерти кои можат да одговорат на Прашалникот за регистрација на имот.

Име	Презиме	Позиција	Фирма	Адреса	Телефон	Имејл
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]
[]	[]	[]	[]	[]	[]	[]

Многу ви благодариме за комплетирање на прашалникот

Искрено го цениме вашиот придонес на извештајот за проектот Doing Business.

Резултатите ќе се појават во Doing Business 2013 и на нашиот вебсајт:<http://www.doingbusiness.org>

Вашата работа благодарно ќе биде признаена во двете.