



Република Србија
ВЛАДА РЕПУБЛИКЕ СРБИЈЕ
САВЕТ ЗА БОРБУ ПРОТИВ КОРУПЦИЈЕ

72 Број:
24. фебруар 2010. године
Београд

МИНИСТАРСТВО ЖИВОТНЕ СРЕДИНЕ И ПРОСТОРНОГ ПЛАНИРАЊА
- Министар Оливер Дулић -

Београд

Предмет: анализа Уредбе о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају права на конверзију уз накнаду

Поштовани,

Влада Републике Србије је усвојила Уредбу о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају права на конверзију уз накнаду. Овлашћење за доношење ове Уредбе садржано је у чл. 108 Закона о планирању и изградњи («Сл. гласник РС» бр. 72/09 и 81/09), којим је предвиђено да Влада прописује ближе критеријуме и поступак за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права коришћења грађевинског земљишта у право својине уз накнаду.

Савет за борбу против корупције сматра да је Уредба неуставна, несагласна са Законом и економски штетна, из следећих разлога:

1. Наш Устав не дозвољава доношење уредби са законском снагом. Уредбе су подзаконски акти којим се ближе разрађују одредбе закона и не могу садржати одредбе којима се регулише материјално право, нити уредбе могу бити супротне одредбама закона.

Чланом 3. наведене Уредбе регулисано је да се накнада за конверзију утврђује тако што се тржишна вредност грађевинског земљишта у моменту конверзије права коришћења у право својине умањује за трошкове прибављања права коришћења грађевинског земљишта, као што је прописано и чланом 103. став 1. Закона. Међутим, чланом 4. Уредбе не прописују се ближе одредбе за утврђивање трошкова прибављања права коришћења, већ се као трошак прибављања признаје ревалоризована цена капитала.

Када је Законом прописано да ће се накнада за конверзију утврђивати тако што ће се од тржишне вредности одбити трошкови прибављања грађевинског земљишта, онда се Уредбом не могу ови трошкови поистоветити са ценом имовине или капитала. Обавеза Владе је била да ближе пропише који трошкови прибављања земљишта се признају и на који начин се утврђује њихова висина. Законом није прописано да су трошкови прибављања земљишта једнаки цени капитала и имовине, па то не може бити прописано ни Уредбом Владе. Поступајући на овај начин, Влада је, уствари, у материјално-правном смислу променила одредбу Закона.

2. Уредбом се у члану 8. став 5. даје могућност конверзије права коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у право својине за привредна друштва и друга правна лица на које су се примњивале одредбе Закона којим се уређује приватизација, својинска трансформација, стечајни и извршни поступак. Закон о планирању и изградњи не даје могућност конверзије неизграђеног земљишта за ове субјекте, па се то право није могло прописати ни Уредбом. Закон није прописао право на конверзију на неизграђеном земљишту, јер у поступку приватизације и у осталим наведеним поступцима није било могуће прибавити право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту, које је било у државној својини и није било у промету. Ради се о грађевинском земљишту за које је Закон о планирању и изградњи („Сл. гласник РС“ бр. 47/03 и 34/06) прописао да се не може отуђити из државне својине.

Право коришћења на изграђеном градском грађевинском земљишту се стицало преносом права својине на легално изграђеним објектима на том земљишту, односно земљиште је пратило правну судбину објекта. На неизграђеном градском грађевинском земљишту се у поступку приватизације није могло стећи право коришћења, јер није било објекта на којима се могло стећи право својине и супсидијарно право коришћења на том земљишту.

3. Признавање цене капитала које је правно лице платило у поступку приватизације за предузеће у целини, у трошкове прибављања права коришћења грађевинског земљишта, економски је недопустиво и у суштини значи поклањање велике вредности власницима приватизованих предузећа који за грађевинско земљиште у државној својини нису ништа платили, јер је оно у поступку приватизације и процене вредности капитала, вредновано са нулом. Цена капитала је накнада за предузеће без грађевинског земљишта

у државној својини и ако се она укључује у трошкове прибављања права коришћења грађевинског земљишта, што нема никаквог економског смисла, долазимо у ситуацију да се купцима приватизованих предузећа у целисти поклања грађевинско земљиште које је било у државној својини, или се грађевинско земљиште делимично плаћа, али се предузеће, које је приватизовано, поклања у целини. Дobar пример је случај Луке «Београд»: власници имају могућност да изврше конверзију права коришћења у право својине над око 120 хектара градског грађевинског земљишта, уз плаћање извесне надокнаде за ових 120 хектара, али ће им целокупна имовина Луке «Београд» остати бесплатно, јер је садашња тржишна вредност овог земљишта већа од укупне цене капитала која је плаћена за Луку «Београд». Или хипотетички пример: ако је предузеће Х у поступку приватизације плаћено 10 милиона евра, а власник је стекао право коришћења грађевинског земљишта чија је тржишна вредност сада 2 милиона евра, он ће добити земљиште бесплатно, пошто му се у трошкове прибављања права коришћења признају свих 10 милиона евра, које је платио за предузеће у целини. Очигледно се ради о чистом апсурду, који, нажалост, има веома велику цену и значи недопустиву прераспodelу средстава, и то претежно у корист оних који су у трансакције приватизације свесно улазили са намером, не да преструктурирају и учине економски ефикасним купљена предузећа, већ да дођу до скупог грађевинског земљишта, а да за њега ништа не плате и тако незаконито дођу до велике користи, наравно, на штету државе, односно грађана.

4. Уредбом се, и то чланом 7. даје могућност да се право коришћења на неизграђеном грађевинском земљишту у државној својини које је стечено ради изградње, конвертује у право својине. Применом ове одредбе створена је могућност да се конвертује право коришћења у право својине и на земљишту коме је рок за привођење планираној намени истекао, али право коришћења на земљишту није одузето, или због неажурности државних органа, или због корупције. Уредба даје могућност да се незаконити послови легализују – у многим случајевима ће се моћи стећи право својине на неизграђеном земљишту за које је основ за право коришћења одавно престао.

Савет за борбу против корупције предлаже Влади да у што краћем року стави ван снаге Уредбу о критеријумима и поступку за утврђивање висине накнаде по основу конверзије права за лица која имају право на конверзију уз накнаду, јер би примена ове Уредбе представљала нарушавање општег интереса и поступање супротно Закону о планирању и изградњи. Уредба омогућава прераспodelу огромног државног богатства на рачун привилегованих појединаца.

Савет предлаже Влади да донесе нову Уредбу у складу са Уставом и Законом и то тако што ће се накнада за конверзију права коришћења у право својине на грађевинском земљишту утврдити на начин да се тржишна вредност грађевинског земљишта умањи за све стварне трошкове прибављања права

коришћења. Под стварним трошковима прибављања права коришћења може се сматрати и вредност права коришћења грађевинског земљишта уколико је она била евидентирана у књиговодству, или у елаборату о процени вредности предузећа на основу које је оно приватизовано. Тржишну вредност треба умањити и за евентуалне трошкове које је подносилац захтева за конверзију имао у периоду од стицања права коришћења до момента подношења захтева за конверзију, а који су се односили на уређење тог земљишта, на изградњу његове инфраструктуре, као и на евентуалне друге издатке који су резултирали повећањем вредности тог земљишта. Наравно, сви ови трошкови се могу признати до нивоа стандардних трошкова за ове намене.

С поштовањем,

ПРЕДСЕДНИК

Верица Бараћ

Достављено: Влади Републике Србије, председнику др Мирку Цветковићу
Министру животне средине и просторног планирања Оливеру Дулићу
Министру финансија др Дијани Драгутиновић