

Насоки за зајакнување на родовата еднаквост при упис на земјиште

Југоисточна Европа
2021



ГИЗ и ФАО. 2021. Насоки за зајакнување на родовата еднаквост при упис на земјиште – Југоисточна Европа 2021. Рим.

Вклучените ознаки и претставениот материјал во овој информативен производ не претставуваат изразување на какво било мислење од страна на Германското друштво за меѓународна соработка (ГИЗ) ниту Сојузното министерство за економска соработка и развој на Германија (БМЗ) ниту Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите Нации (ФАО) во поглед на правниот или развојниот статус на која било држава, територија, град или подрачје или нивните власти или во поглед на нивните граници. Наведувањето на конкретни претпријатија или производи на производители, без оглед на тоа дали се патентирани, не наведува дека истите се одобрени или препорачани од ГИЗ или ФАО во споредба со други од слична природа кои не се споменати.

Мислењата изразени во овој информативен производ се тие на авторот(ите) и не мора да бидат одраз на мислењата или политиките на ГИЗ или ФАО, нивниот Одбор на извршни директори или владите кои што ги претставуваат.

ISBN 978-92-5-134570-2 [FAO]

© GIZ and FAO, 2021



Некои права задржани. Ова дело е достапно според Creative Commons Attribution-NonCommercial-ShareAlike 3.0 IGO лиценцата (CC BY-NC-SA 3.0 IGO; <https://creativecommons.org/licenses/by-nc-sa/3.0/igo>).

Во согласност со условите на оваа лиценца, ова дело смее да биде копирано, редистрибуирано и адаптирано за некомерцијални цели, под услов да се даде соодветен цитат на делото. Во секое користење на ова дело не треба да постојат сугестии дека ГИЗ или ФАО поддржуваат која било конкретна организација, производи или услуги. Употребата на логото на ГИЗ и ФАО не е дозволена. Ако се врши адаптација на делото, тогаш таа мора да биде лиценцирана под истата или еквивалентна Creative Commons лиценца и да го вклучува следното одрекување на одговорност со потребниот навод: „Ова е адаптација на оригиналното дело од Германското друштво за меѓународна соработка (ГИЗ) и Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите Нации (ФАО). Гледиштата и мислењата изразени во адаптацијата се исклучива одговорност на авторот или авторите на адаптацијата и не се поддржани од ГИЗ или ФАО. Ако се врши превод на ова дело, истиот мора да го содржи следното одрекување на одговорност со потребниот навод: „Овој превод не е креиран од Германското друштво за меѓународна соработка (ГИЗ) или Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите Нации (ФАО). Ниту ГИЗ ниту ФАО не се одговорни за содржината и точноста на овој превод. Оригиналото издание на англиски јазик ќе се смета за релевантното издание“.

Секоја медијација која настанува под лиценцата ќе се врши во согласност со Правилата за арбитража на Комисијата за меѓународно трговско право на Обединетите Нации (UNCITRAL) кои се тековно на сила.

Материјали на трети страни. Корисниците кои сакаат да користат материјали од ова дело кои се припишуваат на трети страни, како табели, слики или фотографии, се одговорни за утврдување на тоа дали се потребни дозволи за нивна повторна употреба и за добивање на дозвола од сопственикот на авторските права. Ризикот од тужба кој произлегува од прекршувањето на правата на делови во сопственост на трета страна паѓа исклучиво на корисникот.

Продажба, права и лиценцирање. Информативните производи на ФАО се достапни на интернет страницата на ФАО (www.fao.org/publications) и можат да се купат преку publications-sales@fao.org. Барањата за комерцијална употреба треба да се достават преку: www.fao.org/contact-us/licence-request. Прашањата за права и лиценцирање треба да се достават на: copyright@fao.org

Насоки за зајакнување на родовата еднаквост при упис на земјиште

Југоисточна Европа
2021

Ова дело е заедничка публикација на
Германското друштво за меѓународна соработка (ГИЗ) во име на Сојузното министерство за економска соработка и развој
на Германија (БМЗ)
и Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите Нации

ПРИЗНАНИЈА

Насоките за зајакнување на родовата еднаквост при уписот на земјиште во Југоисточна Европа се изготвени со придонеси од Николас Шал, Консултант за управување со земјиште, Ева-Марија Унгер, Катастар на Холандија, Наоми Кени, ФАО, Румијана Тончовска, ФАО, Маргрет Видар, ФАО, Владимир Ефтимов, ФАО, Максим Горган, ФАОРЕУ, Доно Абдуразакова, ФАОРЕУ, Вероника Ефремова, ГИЗ, Јана Шуман, ГИЗ, Маргрит Гоелема, ГИЗ, Адела Латја, ГИЗ, Резарта Веизај, ГИЗ, Паула Дијкстра, Катастар на Холандија, Елке Матеи, ГИЗ, Јоана Келеши, Судијка од Албанија, Мелиха Повлакиќ, Професорка по граѓанско право од Босна и Херцеговина, Мирна Ракиќ Домазетовиќ, Адвокат во Србија, Џој Бејли, Регистар на земјиште за Нејзиното Кралско Височество за Англија и Велс, и Ејми Фигеридо, Економска комисија за Европа на ОН (УНЕЦЕ).

Насоките беа уредени од PIK sh.p.k
Дизајнот е изготвен од PIK sh.p.k

ПРЕДГОВОР

Економското зајакнување на жените е суштинско во промовирањето на еднаквоста меѓу жените и мажите и претставува предуслов за одржлив развој. Тоа може да се постигне преку еднаков пристап и контрола над економските ресурси и можности и преку елиминирањето на структурните родови нееднаквости. Во согласност со законот, пристапот до земјиште во Југоисточна Европа (ЈИЕ) за жените и мажите се регулира преку формален правен систем кој дава родова еднаквост во пристапот до земјиште. Меѓутоа, во пракса, правата на земјиште на жените често се занемаруваат, превидуваат или не им се дава соодветна заштита и извршување. Родовата еднаквост е еден од 10-те главни принципи за имплементација од Доброволните насоки за одговорно владеење применливи за земјиште, рибници и шуми во контекст на националната безбедност на храна (VGGT).

„Родова еднаквост: Осигурување на еднаквото право на жените и мажите за уживање во сите човечки права со истовремено уважување на разликите меѓу жените и мажите и преземање на конкретни мерки насочени кон забрзување на фактичката еднаквост, кога е тоа потребно. Државите треба да се осигурат дека жените и девојчињата имаат еднакви права на закуп и пристап до земјиште, рибници и шуми независно од нивниот граѓански или брачен статус“ (VGGT, Дел 3В Принципи на имплементација, точка 4). Органите за регистрација на имот играат клучна улога во постигнување на родова еднаквост во поседувањето и контролата на земјиштето. Германското друштво за меѓународна соработка (ГИЗ), во име на Сојузното министерство за економска соработка и развој на Германија и Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите Нации (ФАО), заедно со други развојни партнери обезбедува поддршка за владите во државите на ЈИЕ во јакнењето на родовата еднаквост во поседувањето и контролата на земјиште и за постигнување на целта за одржлив развој 5.а на ОН.

Институциите во државите на ЈИЕ имаат спроведено неколку реформи кои имаат значително влијание врз правата на земјиште на жените. Во повеќето држави на ЈИЕ, заедничката регистрација на земјиште во сопственост на брачни двојки сега е задолжителна или поттикната со економски стимуланти. Некои од овие држави имаат воведено бесплатна регистрација на заеднички недвижен имот на име на двата брачни партнери. Просечниот процент на регистрирани имоти со сопственици или сосопственици жени се има зголемено на национално ниво во повеќето држави на ЈИЕ во периодот од 2013 до 2019 година и е во опсег од 16 до 27 проценти во Северна Македонија, 26 до 38 проценти во Босна и Херцеговина, 25 до 32 проценти во Црна Гора и 31 до 35 проценти во Србија (ФАО и ГИЗ, 2019). Органите за регистрација на имот во ЈИЕ се посветени кон понатамошно подобрување на родовата еднаквост во сопствеништвото и контролата врз земјиште.

Овие насоки се надоврзуваат на VGGT, Техничкото упатство за управување со земјиште за жени и мажи, Техничкото упатство за креирање на систем за евиденција на закупни права и прва регистрација и Техничкото упатство за подобрување на начините за евидентирање на закупни права и имаат за цел да ги информираат канцелариите за регистрација и да ја подигнат свеста за прашањата поврзани со родова еднаквост во поглед на регистрацијата на имотни права. Овој документ става фокус на одредени клучни аспекти на јакнењето на родовата еднаквост општо во регистрацијата на земјиште и дава практични совети кои можат да ги спроведат канцелариите за регистрација. Тој исто така дава и преглед на добрите практики во регионот и информации за постојните национални законодавства и политики во ЈИЕ кои можат а бидат искористени во други земји и региони во целиот свет. Ова ќе придонесе кон извршувањето на правата на имот и ќе иницира промени во културата.

Развивањето на овие Насоки беше мотивирано од желба за подобрување на ситуацијата на жените во поглед на регистрацијата на имот и земјиште во ЈИЕ. Изразуваме длабока благодарност кон сите кои што дадоа вредни придонеси.

Искрено се надеваме дека овие Насоки ќе ја олеснат работата на оние кои работат на регистрација на земјиште во ЈИЕ и пошироко.

ПРИЗНАНИЈА	5
ПРЕДГОВОР	6
СОДРЖИНА	
1. ВОВЕД	9
2. КЛУЧНИ ДЕФИНИЦИИ	13
3. ЗАКОНСКА ОСНОВА	17
4. УПИС НА ЗЕМЈИШТЕ	21
4.1. Улогата на службениците за упис на земјиште	22
4.2. Улогата на нотарите	23
4.3. Барања за упис на земјиште врз основа на договори заверени од нотар	24
4.3. Барања за упис на земјиште врз основа на договори кои не се заверени од нотар	25
4.4. Измени во уписите на земјиште	25
4.5. Длабинска анализа	26
5. ДОБРИ ПРАКТИКИ	29
5.1 Транспарентност на регистрите на земјиште наспроти приватноста на податоците	30
5.2 Подигнување на свесноста	31
5.3 Пристап до услуги	31
5.4 Стратегии за родова рамноправност	31
5.5 Воспоставување на професионални тела и развој на кодекс на однесување и етички стандарди	32
5.6 Доживотно учење и размена на информации	33
5.7 Прибирање на родово-распределени податоци	33
5.8 Резиме на добри практики во уписот на земјиште во земјите од Југоисточна Европа	34
Анекс – Слики	35
Библиографија	39

ВОВЕД



1. ВОВЕД

Во последните пет децении, законските рамки во земјите од Југоисточна Европа постигнаа огромен напредок во зајакнување на родовата рамноправност, сопственоста и контролата на земјиште. Правото на сопственост и слободата од дискриминација по сите основи се уставно загарантирани, а низа законски реформи го трасираа теренот за елиминирање на родово-заснованата дискриминација и обезбедија законски заштитни мерки за правата на жените на земјиште за време на брак, заедница и наследство (ФАО и ГИЗ, 2019). За да се обезбеди точно заведување и заштита на овие права на земјиште, системите за упис на земјиште треба да ги идентификуваат и да ги отстранат пречките со кои се соочуваат жените при обезбедувањето на своите права. Во овој поглед, потребни се неколку чекори. Прво, националните правни и административни инструменти со кои се регулира администрацијата и уписот на земјиштето треба да се погрижат да нема средства со кои се обесхрабрува упис на правата врз брачниот имот. Исто така, треба да овозможуваат исправка на постоечки податоци кога преку уписот не се обезбедени правно-воспоставени права на сопственост. Националните правни и административни инструменти исто така треба да обезбедат персоналот во службите за упис да ги поседува неопходните знаења и вештини за да придонесе кон елиминирање на дискриминирачки традиционални социјални практики при обработка на барањата. Второ, треба да се охрабри соработката меѓу службите за упис на земјиште и давателите на правна помош за прашања поврзани со земјиште со цел да се обезбеди идентификување и решавање на родовите прашања во различни фази од процесот на упис на земјиште, од утврдување на автентичноста на документите од страна на нотари во земјите во кои тоа е задолжително, па до парнични постапки во судовите.

Клучно прашање во овој контекст е заштитата на законските носители на правото на сопственост чии права се признаваат со закон но не се прикажани (регистрирани) во регистрите на земјиште. Иако законските рамки во Југоисточна Европа обезбедуваат правна заштита на правата на сопственост на сопруги, женски партнери и ќерки, во пракса ова не се преточува во заеднички упис или не се поврзува со повисока стапка на упис на имот на жени. Наследството традиционално се регулира преку машката линија, а податоците од регионот покажуваат дека имотот во голема мера се регистрира само на име на сопругот, машкиот партнер, синот или братот (ФАО и ГИЗ, 2019). Недвижностите со кои се стекнуваат брачните другари за време на бракот, на пример, сè уште честопати се регистрираат на име на сопругот. Жената може да ги загуби своите интереси од трета страна која ќе го добие имотот од нејзиниот сопруг, или поради (машки) наследници во процесот на оставинска постапка доколку сопругот почине. Меѓу другите фактори, јазот во спроведувањето меѓу законот (*de jure*) и практиката (*de facto*) може да доведе до сериозно прекршување на уставно гарантирани права како што се правата на сопственост и индискриминација (ФАО и ГИЗ, 2019).

Овие Насоки се дел од заедничка заложба на Организацијата за храна и земјоделство на Обединетите нации (ФАО) и Deutsche Gesellschaft für internationale Zusammenarbeit

1. Исто така, се поддржува спроведувањето на Конвенцијата за елиминација на сите форми на дискриминација врз жените (CEDAW) и Доброволните насоки за одговорно владеење применливи за земјиште, рибници и шуми во контекст на националната безбедност на храна (VGGT).

(ГИЗ) со цел да им се помогне на земјите да го остварат индикаторот 5.a.2 од конкретната цел 5.a од Агендата за одржлив развој за 2030 година донесена од Обединетите Нации во 2015 година. Конкретната цел 5.a. е „Да се преземат реформи за да им се даде еднакви права на жените на економски ресурси, како и пристап до сопственост и контрола врз земјиште и други форми на имот, финансиски услуги, наследство и природни ресурси, во согласност со националните закони“ и се мери со два индикатора:

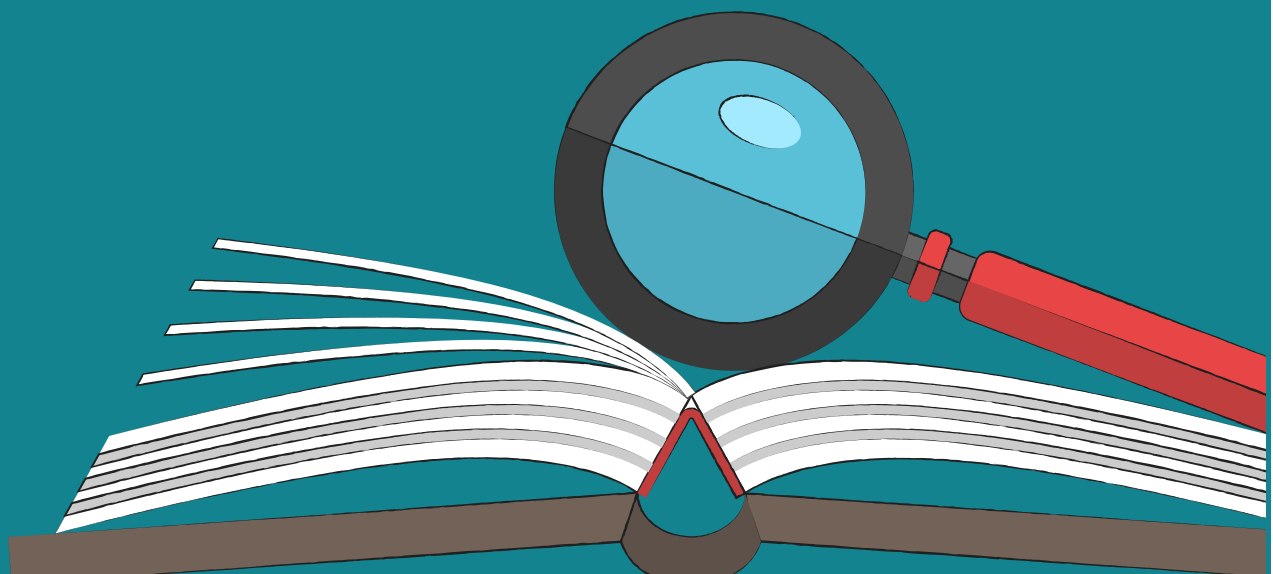
- Индикатор 5.a.1: (а) Процент на луѓе со сопственост или обезбедени права на земјоделско земјиште (од вкупното земјоделско население), по пол; и (б) удел на жени меѓу сопственици или носители на права на земјоделско земјиште, по тип на сопственост.
- Индикатор 5.a.2: Процент на земји во кои законската рамка (вклучително и обичајното право) гарантира еднакви права на жените за сопственост и/или контрола на земјиште.

Вклучувањето на Индикаторот 5.a.2 потврдува дека поголема еднаквост во сопственоста и контролата врз земјиштето придонесува кон економска ефикасност и има позитивни мултипликативни ефекти за постигнување на низа други ЦОР, вклучително и намалување на сиромаштијата (Цел 1), безбедност на храна (Цел 2) и благосостојбата на домаќинствата, заедниците и земјите (Цели, 3, 11 и 16, меѓу другите).

Овие Насоки се базираат на неколкугодишна соработка помеѓу ФАО, ГИЗ и Меѓународната унија на нотари (UINL), што резултираше со објавување на Насоки за зајакнување на родовата рамноправност во нотарските практики во Југоисточна Европа. Оваа соработка ја истакна потребата од соработка меѓу нотарите и службите за упис (Llatja, et al, 2018) и улогата на нотарите во зајакнувањето на родовата рамноправност во правата на сопственост (Kenney, et al, 2019). Насоките нагласуваат некои клучни размислувања за зајакнување на родовата рамноправност при упис на земјиште во Југоисточна Европа (Албанија, Босна и Херцеговина, Србија, Северна Македонија, Црна Гора и Косово*), и некои од научените лекции од соработката помеѓу службите за упис на земјиште и нотарите во регионот.

*Ова именување е без предрасуди со ставовите за статусот и е во согласност со Резолуцијата 1244/1999 на СБ и МСП Мислење за Декларацијата за независност на Косово.

КЛУЧНИ ДЕФИНИЦИ



2. КЛУЧНИ ДЕФИНИЦИИ

Bona fide: Bona fide купувач е оној кој купува имот за одредена противвредност што е поттик за склучување на договор и притоа нема сомневање дека е измамен или излажан од продавачот. Тој или таа нема никакви известувања за какви било недоследности на правото на сопственост. Bona fide купувач плаќа со добра волја целосна вредност за имотот и, без никакви измами, имотот преминува во негова сопственост.

Вонбрачна заедница: Ситуација кога невенчана двојка живее заедно во интимна врска (но не се во брак според законот за брак на земјата). Може, исто така, да се однесува на заедници што ги признава државата, но кои не се сметаат за брак - на пример граѓанско партнерство и de facto однос/врска што е регистрирана со државата. Терминот „невенчани парови“ често се користи наизменично со „de facto заедници“ и „консензуални заедници“. Членовите на невенчана двојка се нарекуваат „партнери“. Законот може да им додели специфични права, обврски и заштита на партнерите кога вонбрачната заедница исполнува одредени услови.

Согласност: Условот другиот сопружник или партнер (во вонбрачна заедница) да се согласи на преносот на земјиште пред да се изврши преносот на земјиштето.

Имот на починат сопружник: Законските права, интереси и правата на имот од кој било вид (не само земјиште) што ги уживал починатиот сопружник или партнер во времето на смртта, намалени за какви било обврски. Во зависност од правниот систем, брачниот имот може целосно да се исклучи од пресметката на имотот на починатиот, или ќе биде вклучен уделот на починатиот во брачниот имот од 50%.

Семеен дом: Куќа која е или била главното место на живеење на семејството. Ова може да биде имот регистриран на име на едниот или на двајцата сопружници и може или не мора да претставува брачен / заеднички имот. Во правни и политички рамки, овој термин често се користи наизменично со „семејно живеалиште“ или „дом на брачна заедница“.

Наследство: Имот што при смртта на сопственикот преминува на наследникот или на оние кои имаат право на наследство.

Имот во заедничка сопственост: Имот што е во колективна сопственост на брачна или вонбрачна двојка. Во некои случаи, ова може да биде сопственост како неподелен удел (позната како сопственост во целост, заедничка сопственост или сосопственост), во други случаи ова може да биде сопственост поделена со специфични удели (позната како заедничка сопственост или сосопственост по удел) или варијација на овие две.

Заеднички упис: Каде што имињата на двајцата брачни другари - или двајцата партнери во вонбрачна заедница - се запишуваат во регистарот на земјиште како сопственици или главни корисници на земјиштето што се упишува. Заедничкиот упис претставува форма споделено право на сопственост над земјиштето - обично или заедничко право на сопственост или заедничка сопственост. Во правните системи

2. Дефиниција од West's Encyclopedia of American Law, edition 2. (2008), <https://legal-dictionary.thefreedictionary.com/Bona+Fide>, пристапено на 6 јули 2020.

кои вклучуваат рамка за станарско право на земјиште, заедничкиот упис најчесто се нарекува заедничко станарско право.

Пренос: Промена на сопственоста или правата поврзани со земјиштето, обично го вклучува сопственикот и друго лице, како што се пренос на права од едно на друго лице, закуп на имотот или хипотека на имотот.

Брачна сопственост: Имот во заедничка сопственост на брачните другари по склучување на брак. Содржината на оваа сопственост ќе зависи од уредувањето на брачната сопственост што се применува во бракот. Оваа сопственост понекогаш се нарекува и „сопственост на брачна заедница“. Во законодавството, брачната сопственост може да се нарекува и со следниве термини: „заедничка сопственост“, „сопственост на заедница“, „сосопственост“ или „заеднички имот“.

Режим на брачната сопственост: Режимот на брачната сопственост помеѓу брачни другари со кој се овозможува создавање или отсуство на брачен имот, и доколку се утврди брачна сопственост, се наведуваат стварите што се вклучени во имотот, како и кој управува со стварите, и како ќе се поделат и наследат при завршување на бракот. Уште се нарекува и „уредување на брачна заедница“ или „системи“ на брачна сопственост.

Брак/брачни другари: двојки кои се во полноважна брачна заедница согласно законот за брак на земјата што се проценува. Иако критериумите за валиден брак се разликуваат кај различни правни системи, во многу правни системи брачната церемонија се одржува пред органите на власта, за да се спроведе бракот на одредена локација или за да се потпишат одредени документи.

Начело на законитост: Начелото на законитост е камен-темелник на кривичните правни системи во Европа. Ова начело е кодифицирано во меѓународните инструменти, на пр. член 7 од ЕКЧП и член 22 од Римскиот статут на Меѓународниот кривичен суд, националните уставы и кривични закони, како и член 1 од GCC, член 16 од Уставот на Холандија. Основата на ова начело е дека ниедно лице не може да се казни за дело што не е криминализирано според акон, со други зборови, „нема кривично дело без закон“ (Peristeridou, 2015).

Имот: сите недвижни ствари – на пример кука, земјиштето на кое е изградена куќата и земјиштето што се користи за други намени, како на пр. земјоделско производство. Исто така, вклучува и каква било друга трајна градба на земјиштето. Во законските рамки се користат поимите „недвижна ствар“ или „недвижност“ кога се укажува на земјиште.

ЗАКОНСКА ОСНОВА



3. ЗАКОНСКА ОСНОВА

Во повеќето законски рамки во Југоисточна Европа, имотот стекнат во брачна заедница и кохабитација се смета за имот во заедничка сопственост. Имотот стекнат во договорна/вонбрачна заедница се смета за сосопственост или заедничка сопственост во Босна и Херцеговина, Црна Гора, Србија и Северна Македонија. Задолжителна е согласност од брачниот другар за каков било пренос на брачната сопственост. Брачните другари заеднички и спогодбено управуваат и располагаат со имотот на брачната заедница во Албанија, Северна Македонија, Црна Гора и Србија (ФАО и ГИЗ, 2019). Иако носителите на правата се заштитени со закон преку признавање на сопственичките права, правата на сопственост не се секогаш упишани на имињата на двете страни (брачни другари или партнери) во регистарот на земјиште. Иако законот за упис на земјиште во Албанија и Србија наметнува задолжителен упис на двајцата брачни другари како сосопственици/заеднички сопственици на имотот на брачната заедница (ФАО и ГИЗ, 2019), но некои правни рамки во други земји овозможуваат или овозможувале упис на земјиштето на име на само еден сопственик како исклучок од општото правило за заеднички упис.

Нецелосен или застарен регистар создава правни несигурности за двајцата брачни другари/партнери, бидејќи брачниот другар/партнер кој не е вклучен во процесот ќе се стекне со права над недвижниот имот согласно законот, но таквите права нема да се прикажат или потврдат преку уписот, а другиот брачен другар/партнер (како единствена договорна страна) може да не е свесен дека неговото/нејзиното право на сопственост на имотот всушност се споделува со неговиот/нејзиниот брачен другар/партнер. Со оглед на тоа што средствата што се користат за купопродажба се заеднички имот, брачниот другар/партнер кој не дал изречна согласност за купопродажбата има основа за покренување на парнична постапка.

Во Југоисточна Европа наследството традиционално се регулира преку машката линија, така што вдовици и ќерки се соочуваат со ризик од притисок или се наведуваат да веруваат дека недвижниот имот треба да се пренесе на нивните синови, браќа и соодветно да се упише на тој начин (ФАО и ГИЗ, 2019). Во Северна Македонија, Србија и Црна Гора, на пример, брачниот другар на оставителот добива корисничко право на семејниот дом доживотно (право на доживотна употреба) доколку брачниот другар е втор во наследниот ред (ФАО и ГИЗ, 2019). Конфликтот меѓу старите обичаи и новиот закон создава значителна група на носители на права со прекршени права и во преносите на недвижниот имот и во оставинските постапки со тоа што нивните права на земјиште се признаени со закон, но не се прикажани или упишани во регистрите на земјиште. Ова создава верижна реакција во претстојните преноси на земјиште, со тоа што послабата страна се изложува на правни несигурности и судската постапка останува како единствен правен лек за заштита на законското право на сопственост (ФАО и ГИЗ, 2019). Неупишаното право на земјиште може да е валиден доказ за сопственост меѓу страните во парнична постапка, но нема ефект на барањата од bona fide трета страна се додека не се прикаже или упише, освен ако таквите ситуации не се утврдат и решат пред преносот на земјиште. Во сите јурисдикции, регистрите

на земјиште се сметаат дека се вистинити и целосни според закон, и *bona-fide* трети страни треба да се во можност да се потпрат на целосноста и точноста на регистарот. Како резултат на ова, неупишаниот сопственик може да ги изгуби своите интереси поради трета страна која се стекнува со земјиштето од упишан сопственик.

Можностите за упишување на легитимен сопствен се разликуваат во различни законодавства, поради што измената (на уписот) е тешка па дури и невозможна. Како одговор на оваа ситуација, Србија ја поедностави постапката за *ex officio* заеднички упис на двајцата брачни другари (заедничка сопственост), врз основа на извод од матична книга на венчани и изјава од двајцата брачни другари за последователен упис на неупишан брачен другар за ствари стекнати во брак во Србија (ФАО и ГИЗ, 2019). Сепак, во повеќето земји, неупишан сопственик декларативно е заштитен според законот, но во пракса нема никакви права без судска одлука со која му се дава право да се упише во регистарот на земјиште. Ова е една од најслабите точки во системот не само во однос на жените сопственици на земјиште, туку и во однос на *bona fide* трети страни кои се потпираат на претпоставена точност на јавниот регистар.

Големите проблеми кои произлегуваат од упис на недвижност само на име на еден сопственик, кога има повеќе од еден сопственик, укажуваат дека треба целосно да се забрани праксата за делумен упис (слика 1) и да се поедностави исправката на делумните уписи (слика 2). Сепак, ваква правна реформа би наметнала административни промени, кампањи за подигнување на свесноста и други мерки со кои би се гарантирало дека со воведување на новата пракса не би се предизвикала ненамерна штета на корисниците. За да се гарантира дека реформите ќе одговорат на потешкотиите со кои се соочуваат службениците за упис на земјиште при нивното секојдневно работење, овие службеници треба да се вклучени во процесот.

УПИС НА ЗЕМЈИШТЕ



4. УПИС НА ЗЕМЈИШТЕ

Во поголемиот дел од правните системи во регионот, воведен е интегриран систем за упис за соединување на регистарот на земјиште и катастарот. Неколку правни системи сè уште имаат двоен систем на администрација на земјиште заснован на катастар (управуван од катастарските единици во рамките на општинската администрација) и регистар на земјиште (управуван од општинските судови). Иако постојат разлики помеѓу системите за упис, во сите правни системи во регионот, регистрите се регулираат според истите или слични основни начела утврдени во правната рамка. Начелото на законитост - со кое се утврдува дека треба да се исполнат одредени предуслови за упис - е основен и заеднички именител на сите земји. Освен тоа, се истакнува начелото на точност на податоците, односно информациите за упис од регистрите се земаат здраво за готово во правниот систем. Оттука се јавува прашањето до кој степен службениците за упис на земјиште имаат право и одговорност да утврдат законитост во корист на родово-правично право на сопственост на земјиште врз основа на уставни начела за рамноправност.

4.1 Улогата на службениците за упис на земјиште

Регистрите на земјиште играат значајна улога при обезбедување информации за правата и луѓето кои се носители на тие права. Нивните функции поддржуваат значајни цели, како што се:

- заштита на легитимните права на сопственост на сите носители без дискриминација;
- управување со природните ресурси, земјоделски развој (вклучително и субвенции), управување со државно земјиште, просторно планирање и заштита на животната средина; оданочување;
- економско-социјално планирање и донесување одлуки;
- распределбата на права на јавно земјиште, рибници и шуми;
- реформи за прераспределба, вклучително и програми за подобрување на состојбата на групи како што се сиромашни, жени и маргинализирани и ранливи категории на луѓе;
- права на тргување, хипотека и проценување на права, и
- решавање спорови, судски постапки, ликвидациони и кривични постапки (ФАО, 2017).

Персоналот во регистрите треба да евидентираат права што се дефинирани во закон. Оттука, тие делуваат во рамки утврдени со закон. Во сите правни системи, службениците за упис на земјиште се јавни службеници кои упишуваат права на земјиште по барање. Ех оффицио упис или не евозможен или е исклучок утврден со закон. Службениците за упис на земјиште мора да проценат дали поднесените барања се целосни, односно дали се согласно сите документи потребни за процесот според националниот закон. Исто така, треба да ги советуваат барателите за важноста на законските барања имотот да се регистрира на двете имиња. Нотарската заверка на сите или скоро сите документи има за цел да гарантира дека овие документи се вистинити. Законот утврдува дека страните треба да се информираат за сите аспекти на имотниот лист, како и за постапката за упис, од нотар како независен или непристрасен јавен службеник на законот.

Во регионот, службите за упис се поделени на шалтерски дел (каде што клиентите

доаѓаат за да добијат информации и формулари, да поднесат барања и да извршат плаќања), и позадински (административни канцеларии каде што се обработуваат барањата и каде што се чува архивата) (ФАО, 2017). Персоналот од шалтерите директно работи со барателите; персоналот во позадинските канцеларии работи само со барањата. Ваквата поделба нуди различни предизвици и можности за зајакнување на родовата рамноправност во праксите на упис, и секоја родо-респонзивна мерка треба да е прилагодена на конкретните функции на овие два сегмента во службите за упис. Шалтерските службеници се во можност да им ги пренесат информациите на клиентите, и да ја подигнат свесноста за важноста од заеднички упис. Персоналот во позадинските канцеларии кои ги обработуваат информациите може да го проверат личниот статус на барателот и да обезбедат утврдување и упишување на правата на брачниот другар или партнерот во регистарот. Канцеларискиот персонал не се даватели на правни услуги и не го извршуваат законот. Сепак, имаат улога во обезбедување на усогласеност на барателите со законот, од самото обезбедување на информации на клиентите, до прегледување на документите, исправка на податоците за да бидат усогласени со законските барања, па се до застапување на законските барања. Сепак, важно е да се спомене дека персоналот за упис работи во границите на законот и административната рамка, и подлабоки промени се можни само преку законски или административни реформи. На пример за исправка на податоците потребна е законска основа. Исто така, персоналот може да го провери личниот статус на барателот само ако има пристап до регистарот на матични книги. За ова потребни се законски или административни промени, како и технички промени за поврзување на регистрите.

4.2 Улогата на нотарите

Во земјите од Југоисточна Европа, нотарите се јавни службеници назначени од државата да доделуваат автентичност на документи за сопствеништво и договори содржани во документи што тие ги составуваат или да ги советуваат лицата кои ги бараат нивните услуги. Овие услуги ги опфаќаат сите судски активности во вонпарнични прашања, со тоа што им даваат правна сигурност на клиентите.

Нотарите имаат обврска да применат длабинска анализа од родова перспектива при преноси на земјиште и оставински прашања. Утврдувањето на личниот статус на засегнатите страни е клучен елемент. Нотарите се охрабруваат, кога е важно, да утврдат постоење на претходни бракови на клиенти кои не се во брак, да ги заштитат правата на партнерите во заедница, и да одредат каков режим на брачен имот може да се примени кај нивните клиенти при преноси на земјиште.

Во прашања поврзани со наследство, нотарите се охрабруваат да го утврдат личниот статус на оставителот, да ги идентификуваат, информираат и поканат сите наследници на оставинска постапка, да ги заштитат правата и интересите на законските наследници во наследните редови, да ги информира надживеаните брачни партнери дека може да побараат одделување на нивниот дел од заедничкиот имот од имотот на починатиот, да ги информираат останатите надживеани членови на семејството дека сè уште имаат корисничко право на недвижниот имот, кое подлежи на одобрување од сите

со-наследници, и да ги информираат наследниците за последиците од откажување од нивното право на наследување на нивниот дел од имотот (ФАО и ГИЗ, 2019).

Иако нотарот може генерално да им верува на странките и да се потпре на информациите кои му/и се презентираат, како јавен службеник на законот, тој/таа мора да провери дали претставените факти соодветствуваат со расположливите податоци од јавните регистри што му се достапни и дали се веродостојни (ФАО и ГИЗ, 2019). Статусот на упис на имотот во регистарот на земјиште, името (имињата) што се појавуваат на документот за упис на земјиште, датумот на стекнување на имотот, и правната основа за претходно стекнување се клучни документи во секоја постапка. За информации за брачниот статус потребен е пристап до матичните книги. Во случај на сомнеж, нотарите имаат обврска да постават дополнителни прашања и ако сомнежите не исчезнат, мора да преземат соодветни мерки. При сериозни сомнежи, нотарот може да одлучи да ги наведе овие сомнежи во актот па дури и да одбие заверка (ФАО и ГИЗ, 2019).

Ако нотар кој спровел длабинска анализа е вклучен во барање за упис (слика 1), јавните службеници за упис може да имаат поголема доверба во содржината на поднесените документи. Ова посебно е случај кога нотарот ги претставува страните во постапката за упис, односно ги поднесува барањата и придружните документи и гарантира дека уписот се извршува во интерес на страните.

За да го процени исполнувањето на утврдените предуслови, службеникот за упис на земјиште треба да ги спореди регистрираните податоци со поднесените документи. Ова вклучува проверка дали регистрираното лице е идентично на преносителот наведен во поднесените документи и дали податоците за недвижниот имот утврдени во поднесените документи се идентични со регистрираниот недвижен имот. Службениците за упис на земјиште исто така се обврзани да проверат дали преносителот има дадено изречна согласност за пренос или товар врз основа на дозволи или одобренија, доколку е потребно.

4.3 Барања за упис на земјиште врз основа на договори заверени од нотар

Ако барањата се засновани на договори заверени од нотари, службениците за упис немаат дискреционо право да бараат дополнителни документи во врска со квалитетот или за суштинска проверка или преглед на поднесените јавни документи, или да ги советуваат барателите *ex post*. Улогата на службениците за упис при упис на потврди за наследство, на пример, е ограничена на формална проверка на документот или формална проверка на изјавата за откажување.

Едно од клучните барања на системот за упис на земјиште е третата страна да е

сигурна дека може да се стекне земјиштето од регистрираниот сопственик. Според тоа, не е препорачливо да се охрабрува персоналот да одбива упис на продажба од еден регистриран сопственик на трета страна откако продажбата била заверена врз основа на информациите од регистарот на земјиште за брачниот статус на единствениот сопственик. Оттука, соработката меѓу нотарите и службите за упис на земјиште е значајна за да се обезбеди точност на информациите во регистрите на земјиште. Преку соработка, може да се зголеми свесноста кај нотарите за важноста на длабинската анализа од родова перспектива за заштита на правата и интересите на сите страни, а персоналот за упис може да ги пренесува овие информации и да се вклучи во застапување на овие аспекти за да дојде до промена (ФАО, 2020).

4.3 Барања за упис на земјиште врз основа на договори кои не се заверени од нотар

Во некои земји, до службите за упис на земјиште може да се достават барања кои не се заверени од нотар. Поради тоа, службениците за упис треба да ги утврдат интересите на страните врз основа на документите поднесени од страните. Во вакви случаи, службениците за упис на земјиште треба да ги земат предвид Насоките за зајакнување на родовата рамноправност во нотарските практики во земјите од Југоисточна Европа за да ги заштитат правата на послабите страни во согласност со уставно гарантираното право на сопственост и индискриминација на каква било основа. Сепак, степенот до кој службениците за упис може активно да ги заштитуваат правата и интересите на послабата страна во голема мера зависи од овластувањата и обврските што им се доделени со законските и административните инструменти со кои се регулира нивното работење.

За пристап до информации за личниот статус на барателите и други засегнати страни потребен е пристап до регистрите на матични книги, доколку двата пристапа не се комбинирани, а таков пристап подлежи на законот за заштита на податоци. Ако службениците за упис на земјиште имаат пристап до релевантни податоци и се во позиција да обезбедат соодветна поддршка, потребно е да се дефинира длабинската анализа, во спротивно потребна е административна реформа. Дали службениците за упис на земјиште можат и би требало да ги информираат послабите страни за упис и да им дадат време на барателите да достават докази? Со оглед на тоа што пристапот на службениците за упис на земјиште до матичните книги е веќе голем проблем, дефинирањето на длабинската анализа веројатно ќе оди рака под рака со административна реформа со која од една страна ќе се овозможи службениците за упис на земјиште да ја заштитат родовата рамноправност во сопственичките права, но од друга страна ќе се оневозможи злоупотреба на овластувањата.

4.4 Измени во уписите на земјиште

Според гореспоменатото, можностите за упис на нерегистриран сопственик се различни во различни јурисдикции. Генерално, сопственик кој не е сигурен за својот статус, најпрво треба да може да провери дали е упишан како сопственик. За ова потребен е јавен пристап до имињата на сопствениците на соодветниот недвижен имот. Ако нема таков пристап, состојбата треба да се поправи со законска и/или административна реформа во согласност со законите за заштита на податоци.

Ако сопственикот утврдил дека не е регистриран сопственик, тој/таа треба да биде во можност да поднесе барање за заеднички упис на правото на сопственост врз основа на документација утврдена со закон, но без согласност од упишаниот сопственик и без судска одлука со која му се дава право да се регистрира во регистарот на земјиште. Сепак, при отсуство на законски одредби со кои ќе им се овозможи на службите за упис на земјиште да ја направат промената, најверојатно за таква постапка ќе биде потребна правна или административна реформа. Во Албанија, генералниот директор на Агенцијата за катастар издаде Уредба бр. 1150 од 2019 “За постапката за исправка на документите за недвижен имот за имот во сопственост на брачни другари” во која се утврдува постапката за исправка на податоци за недвижен имот. Регистрите на земјиште се овластени да исправат информации на барање на сопругник кога информациите во регистарот на земјиште е во спротивност со одредбите за упис на сопственост на заедница од Закон 111/2018 „За катастар“ во кои се утврдува дека имотот стекнат од брачни другари во брак заеднички се упишува (член 45).

Треба да се размисли дали службеник за упис на земјиште треба да има можност да внесе белешка за временна заштита во однос на овие права или потенцијални права. На пример, или (а) кога службеникот за упис на земјиште ќе стане свесен, без разлика на кој начин, дека имотот е или можно е да е брачна сопственост, и (б) кога се поднесува барање од незаштитен брачен другар, но сè уште не е донесена одлука.

Можно е брачен другар да аплицира за итна заштита, на пример кога брачен другар или партнер ќе дознае дека регистрираниот брачен другар или партнер се обидува да го продаде имотот или да го стави под хипотека. На незаштитениот брачен другар ќе му треба време да ги собере потребните докази за да го докаже интересот во имотот. Ако службеникот за упис на земјиште смета дека се работи за случај за кој се потребни докази дека незаштитениот брачен другар има интерес во имотот, иако страната не може во моментот да ги обезбеди потребните докази, службеникот треба да има можност да внесе белешка за заштита. Со ова ќе се алармира купувачот или доверителот пред да е премногу доцна за незаштитениот брачен другар. Некои јурисдикции дозволуваат известувања за ризици, ограничувања или белешки во регистарот. Ова се можни средства за заштита на интересот на неупишаниот брачен другар, додека неупишаниот брачен другар не го комплетира барањето.

Во случајот (а), може да се достави известување за уписот до двајцата брачни другари, и да им се даде можност на двајцата да потврдат дека имотот треба да биде на двете имиња или да изјават поинаку.

Во случајот (б), барателот може да добие одредено време за да собере докази кои ќе го поткрепат барањето.

4.5 Длабинска анализа

Иако е можно подетално да се дефинира длабинската анализа што ја вршат нотарите од родова перспектива во Насоките за зајакнување на родовата рамноправност во нотарските практики во Југоисточна Европа, за соодветните препораки за службениците за упис на земјиште потребна е рамка што ќе им овозможи надлежност во поддршката на родовата рамноправност во имотните права врз основа на јасно дефинирани права и одговорности. Таквата рамка треба да е специфична за секоја земја и, како што споменавме, може да бара законски и административни измени. Следните препораки имаат за цел да ја заштитат послабата страна (обично ќерки, сестри, сопруги, жени партнери / разведени или вдовици) во барањата до службите за упис на земјиште што произлегуваат од наследство или трансакции со земјиште.

За да се утврди личниот статус на барателот(-ите), законската и административната рамка треба да им даде на канцелариите за упис на земјиште надлежност за следното:

- да прашаат за личниот статус на барателот именуван во формуларот за упис,
- да побараат извод од матичните книги од барателот,
- да ги споредат податоците од регистарот на земјиште со регистарот за лични податоци.

Доколку има индикации за постоење на сопственици кои не се вклучени во барањето, законската и административната рамка треба да им даде надлежност на службите за упис на земјиште да бараат дополнителни докази и документи за да се потврди законитоста и валидноста на барањето.

Другите размислувања за заштита на правата и интересите на послабите страни за кои е можно да има потреба од законски и административни измени вклучуваат можност службите за упис на земјиште да го вршат следново:

- да доставуваат известување за упис до послабата страна за да и се даде можност да интервенира,
- да им даде на барателите разумно време да достават докази,
- да постават забелешка за привремена заштита / заштитен упис.

Конечно, за да помогне во проценката на идните барања, законската и административната рамка треба да им овозможи на канцелариите за упис на земјиште:

- да вклучат информации за правниот документ за стекнување имот, вклучително и датумот на неговото издавање, во уписите,
- да ја информираат јавноста за правата и обврските на сопствениците во врска со уписот на земјиштето.

Иако маргината за длабинска анализа од службениците за упис на земјиште е ограничена, вработените во службите за упис треба да бидат во позиција да обезбедат јасни и сигурни информации за личниот статус и имотната состојба, со цел да се заштити послабата страна. Затоа, вработените во регистарот на земјиште треба да бидат во можност да побараат доставување на дополнителни информации, доколку тоа е потребно за да се утврди законитост и валидност на трансакцијата. Законот треба да им овозможи на вработените во службите за упис да побараат дополнителни докази и документи и да достават известување за барањето до кого било, доколку тоа се смета дека е потребно или пожелно. Дополнително, персоналот во канцелариите за упис треба да размисли дали запишувањето на имотот на име на еден сопружник, кога законот наложува имотот да биде заеднички запишан на двете имиња претставува форма на измама, со што преносот може да се смета за незаконски.

ДОБРИ ПРАКТИКИ



5. ДОБРИ ПРАКТИКИ

5.1 Транспарентност на регистрите на земјиште наспроти приватноста на податоците

Доброволните насоки за одговорно управување со владеењето на земјиштето, рибниците и шумите во контекст на националната безбедност на храната (VGGT) препорачуваат државите да воспостават соодветни и сигурни системи за евидентирање - како што се регистри на земјиште - кои обезбедуваат достапни информации за правата и обврските што произлегуваат од сопственоста со цел да се зголеми безбедноста на сопственоста и да се намалат трошоците и ризиците од трансакциите. И што е поважно, VGGT посочуваат дека државите треба да воспостават заштитни мерки за заштита на легитимните права на сопственост на сопружниците, членовите на семејството и останатите кои не се прикажани како носители на правото на сопственост во системите за евидентирање, како што се регистри на земјиште. Дополнително, VGGT ги охрабруваат државите да обезбедат лесен пристап до информации за правата на сопственост, согласно ограничувањата за заштита на приватноста. Таквите ограничувања не треба да го забрануваат јавниот надзор за утврдување на коруптивни и незаконски трансакции. Освен тоа, државните и недржавните чинители треба да настојуваат да спречуваат корупција во евидентирањето на правата на сопственост со тоа што јавно ќе ги објавуваат процесите, критериумите, таксите и какви било ослободувања, и роковите за одговор на барањата за услуги (CFS, 2012).

Во практика, за поддршка на родовата рамноправност во сопственост и контрола на земјиште потребно е споделување на податоци на две нивоа. Родово-распределените податоци за сопственици споделени во согласност со законите за заштита на податоци се покажаа како значајна алатка за политички одлуки и процена на потребите од законски и административни измени наменети за заштита на сопственичките права и искоренување на родова дискриминација. Пристапот до информации за личниот статус на засегнатите страни во контекст на трансакции на земјиште, наследство или делумен упис во регистарот на земјиште е исто така многу важен, како и пристапот до информации за основните имотни листови на кои се заснова стекнувањето со соодветниот имот, вклучително и датумот на склучување или издавање на тој документ. Сепак, пристапот до такви информации треба да се обезбеди во согласност со законите за заштита на податоци.

Од една страна, уписот на земјиште треба да се базира на јасни и сигурни информации за личниот статус и имотниот статус, но од друга страна треба да се заштити приватноста на сопствениците и да се спречи злоупотреба на лични податоци. Се чини дека е разумно имињата на сопствениците и адресата или описот на имотот да бидат јавно достапни па на тој начин неупишаните сопственици ќе може да го проверат статусот на упис, но да се ограничи пристапот до информации за брачен статус и датумите на раѓање на упишаните сопственици. Службите за упис на земјиште имаат општа одговорност во однос на уписот според која треба да ги проверат личните информации на барателите. Со пристап до регистрите на матични книги ќе можат да ги проверат дадените информации, па дури и да преземат чекор повеќе во заштитата на правата и интересите на страните, вклучително и за целта на заштита на родовата рамноправност (слика 3).

Вкрстување на регистрите на матични книги, регистрите на земјиште и архивата на регистрите на земјиште заради транспарентност ќе го олесни процесот, но ќе бидат

потребни законски измени како и стратегија за заштита на приватноста и податоците. Во Албанија и Северна Македонија на пример, регистрите на матични книги и регистрите на земјиште се интероперабилни (ФАО и ГИЗ, 2020). Европската Комисија дава совети за практики на меѓусебно поврзани регистри низ различни сектори и прекугранично поврзување (ЕУ, 2013).

5.2 Подигнување на свесноста

Во Југоисточна Европа се спроведоа кампањи за подигнување на свесноста во корист на упишување на двајцата сопружници, но статистичките податоци покажуваат дека сè уште не е постигнат посакуваниот ефект (види Вовед). Иако треба целосно да се процени длабинската анализа од страна на службениците за упис на земјиште за потребите на поединечни барања, службите за упис може да ги шират информациите (на пр. летоци, брошури, веб-страници) за релевантноста на постапките за упис за родово-рамноправното право на сопственост на граѓаните, нотарите, адвокатите и персоналот на соодветните владини агенции. Овие активности би требало да опфатат мажи и жени за да им се обезбеди доволно поддршка на жените од нивните семејства доколку сакаат да реагираат врз основа на добиените информации. Во Република Северна Македонија, на пример, нотарите и Агенцијата за катастар на недвижности, организираат отворени денови за давање бесплатна правна и професионална помош на граѓаните (ЕУ, 2013).

5.3 Пристап до услуги

Пристапот до услугите на службите за упис на земјиште игра значајна улога во родовата рамноправност во сопственоста и контролата над земјиште. Таксите за упис на земјиште кои се променливи врз основа на бројот на сопственици кои се упишуваат, се демотивирачки фактор. Србија го има подобро пристапот до услугите на службите за упис на земјиште со воведување на стимулација (симболична такса од 3 евра), ако брачните другари/партнери се регистрираат како со-сопственици на имот. Србија исто така има воспоставено мобилни центри за услуги за упис за да го подобри пристапот до службите за упис на земјиште кај жените, сиромашните и ранливите групи во Србија (ФАО и ГИЗ, 2020).

5.4 Стратегии за родово рамноправност

Општо, стратегии чија цел е зајакнување на родовата рамноправност во правата на сопственост може да вклучуваат примена на посебни мерки во форма на квоти за да се обезбеди дека жените се застапени во администрацијата со земјиште. Таквите мерки може да ги охрабрат жените да ги користат овие услуги, како и да помогнат во надминување на родовите стереотипи во однос на сопственост на земјиште. Исто така, со обуки може да се овозможи добро разбирање кај персоналот за одредени предизвици со кои се соочуваат сопругите, партнерите и ќерките при обезбедување на нивниот имот и последиците по родовата рамноправност. Освен тоа, може да го охрабрат персоналот за упис во комуницирањето со мажи-баратели, особено кога се работи за претставување на придобивките од заеднички упис на брачни другари или партнери. Според тоа, регистарот или телото за водење на регистарот треба:

- да спроведе кампања за подигнување на свесноста и обука на службениците за да се разберат пречките со кои се соочуваат жените, посебните чекори што се потребни, и како да се надминат овие пречки;
- да обезбедат постапките да вклучуваат чекори за заштита на правата на сите, простор на обрасците да се заведат сите носители (не само главата на домаќинството) и деловите на брачниот имот да се заведуваат на име на двајцата сопружници.
- да обезбедат родов баланс во персоналот;
- да развијат и обезбедат информативни сесии за жени и мажи и да се погрижат жените да бидат таргетираны во сите комуникациски активности и публикации;
- да отворат линија за поддршка за обезбедување на бесплатен правен совет на жени и ранливи категории на носители на права;
- да го земат предвид ограниченото време што им е на располагање на жените и да го олеснат пристапот до услугите преку обезбедување на мобилни услуги и време (ФАО, 2017).

Службите за упис на земјиште исто така треба да се вклучени во ширењето на информациите. Објавувањето на водичи на разбирлив јазик може да им помогне на корисниците да ги разберат придобивките од заеднички упис и да се информираат за стимулациите што им се на располагање.

5.5 Воспоставување на професионални тела и развој на кодекс на однесување и етички стандарди

Професионалните здруженија на национално и меѓународно ниво се клучни за поттикнување на социјален идентитет на професионално ниво, развој на професионална етика и стандарди, и кодекси на однесување, како и за размена на информации и тесна соработка со други релевантни професионални тела, особено коморите на нотари, здруженијата на судии и адвокатските комори. На пример, регионална мрежа низ земјите од Југоисточна Европа која охрабрува соработка меѓу службениците за упис на земјиште и академици специјализирани во законодавство за упис на земјиште, би можело да доведе до солидно, униформирано толкување и спроведување на националните закони во корист на родовата рамноправност.

Органите за упис на земјиште и катастар во регионот активно учествуваат во Работната група на UNECE за управување со земјиште (WPLA), која е меѓувладина група на креатори на политики и експерти. WPLA промовира сигурност на сопственоста и создава поефективни регистри на земјиште, како и одржливи политики за земјиште. Обезбедува неутрална платформа за споделување на знаење и дискусија меѓу владите и другите засегнати страни, за развивање на добра практика при упис на земјиште, консолидација на земјиште и управување со неформални населби.

Регистрите на земјиште во Југоисточна Европа се членки на Еурогеографикс, како што се Националните агенции за картографија, катастар и регистар на земјиште во Европа. Еурографикс обезбедува низа производи и услуги и експертиза со која се поддржува навигацијата, итните одговори, сигурен и безбеден пазар на земјиште и имот и многу други владини и деловни одлуки и услуги. Службениците за упис на земјиште во Југоисточна Европа исто така може да се приклучат кон Меѓународната федерација на геометри (FIG). Во Бугарија, службениците за упис на земјиште се признати како судии и во некои Европски земји, надлежностите на службениците за спроведување на законот (Rechtspfleger на германски) во вонпарнична јурисдикција

го вклучуваат законот за регистар на земјиште (ЕУ, 2008). Внатрешните насоки за усогласени постапки како што се Зелената книга за Европскиот Rechtspfleger (ЕУ, 2008) може да обезбедат упатство, но нивната меѓународна унија не ја исполнува улогата на меѓународно здружение на службеници за упис на земјиште во споредба со улогата на UINL за нотарите.

5.6 Доживотно учење и размена на информации

Прашањата поврзани со родовата рамноправност во сопственост и контрола на земјиште треба да се дел од професионалната обука која е задолжителна за квалификација на службениците за упис на земјиште и треба да се вклучени во можностите за доживотно учење, како дел од стратегијата за администрација на земјиште. Дополнително на ова, правните факултети, академиите за судии или центрите за образование на судии или државни службеници треба да ја земат предвид улогата на службите за упис на земјиште и да размислат за можности за соработка во заеднички истражувачки проекти, пилот-проекти, семинари и обуки за олеснување на соработката во областа на родовата рамноправност. Учењето на далечина би можело да одигра значајна улога и на национално и на меѓународно ниво. Учество на конференции, работилници и семинари би им овозможило на службениците за упис на земјиште да споделат искуство и мислења со колеги и членови на комисији за креирање закони. Учество на такви конференции треба да се поддржи и финансира, а службениците за упис на земјиште треба да го следат развојот во нивната област преку, на пример, електронски информатори и професионални мрежи и здруженија. Ваквите мерки би создале значаен придонес кон униформирано толкување и спроведување на релевантните закони и поддршка на родово-рамноправна сопственост на земјиште.

5.7 Прибирање на родово-распределени податоци

Собирањето и ширењето на родово-распределени податоци за трансакции на земјиште и уписи е значајно за да се разберат шаблоните во сопственоста и контролата на земјиште и за да се адресираат родовите јазови. VGGT препорачува дека покрај поголемо споделување на информации со јавноста, евиденциите за правата на сопственост треба да им се достапни на државните агенции и локалните власти за да се подобрат нивните услуги. Информациите треба да се споделуваат во согласност со националните стандарди, и треба да вклучуваат распределени податоци за правата на сопственост (CFS, 2012). Таквите податоци треба да вклучуваат процент на жени регистрирани во имотниот регистар со целосна сопственост, со-сопственост или процент на сопственост. Исто така треба да се собираат, кога е тоа соодветно, информации за други форми на сопственост на земјиште (на пример права на користење и контрола). Во контекст на Агендата 2030, собирањето на родово-распределени податоци за сопственост на земјиште спаѓа под неколку индикатори, вклучително и индикаторот 5.a.1. од ЦОР за процентот на вкупно земјоделско население со сопственички или обезбедени права над земјоделско земјиште, по пол; и (б) процент на жени меѓу сопствениците или носителите на права на земјоделско земјиште, по тип на сопственост. Освен тоа, индикаторот 1.4.2 од ЦОР собира информации за уделот на вкупното возрасно население со обезбедени права на сопственост на земјиште, (а) со правно-призната документација, и (б) кои сметаат дека нивните права се обезбедени, по род и тип на сопственост.

Родово-распределени податоци во моментот се генерираат преку ИТ системите за

катастар и упис на имот во регионот. Податоците покажуваат општ раст на процентот на жени регистрирани како сопственици во регистрите на имот во периодот од 2013 до 2019 (ФАО и ГИЗ, 2020).

5.8 Резиме на добри практики во уписот на земјиште во земјите од Југоисточна Европа

Во 2020, ФАО и ГИЗ објавија заедничка брошура насловена Остварување на индикаторот 5.a.2 од ЦОР во земјите од Западен Балкан и пошироко (ФАО и ГИЗ, 2020). Оваа брошура дава приказ на соработката со нотарите и службите за упис во Југоисточна Европа и резиме на добрите практики при упис на земјиште во регионот. Конкретно:

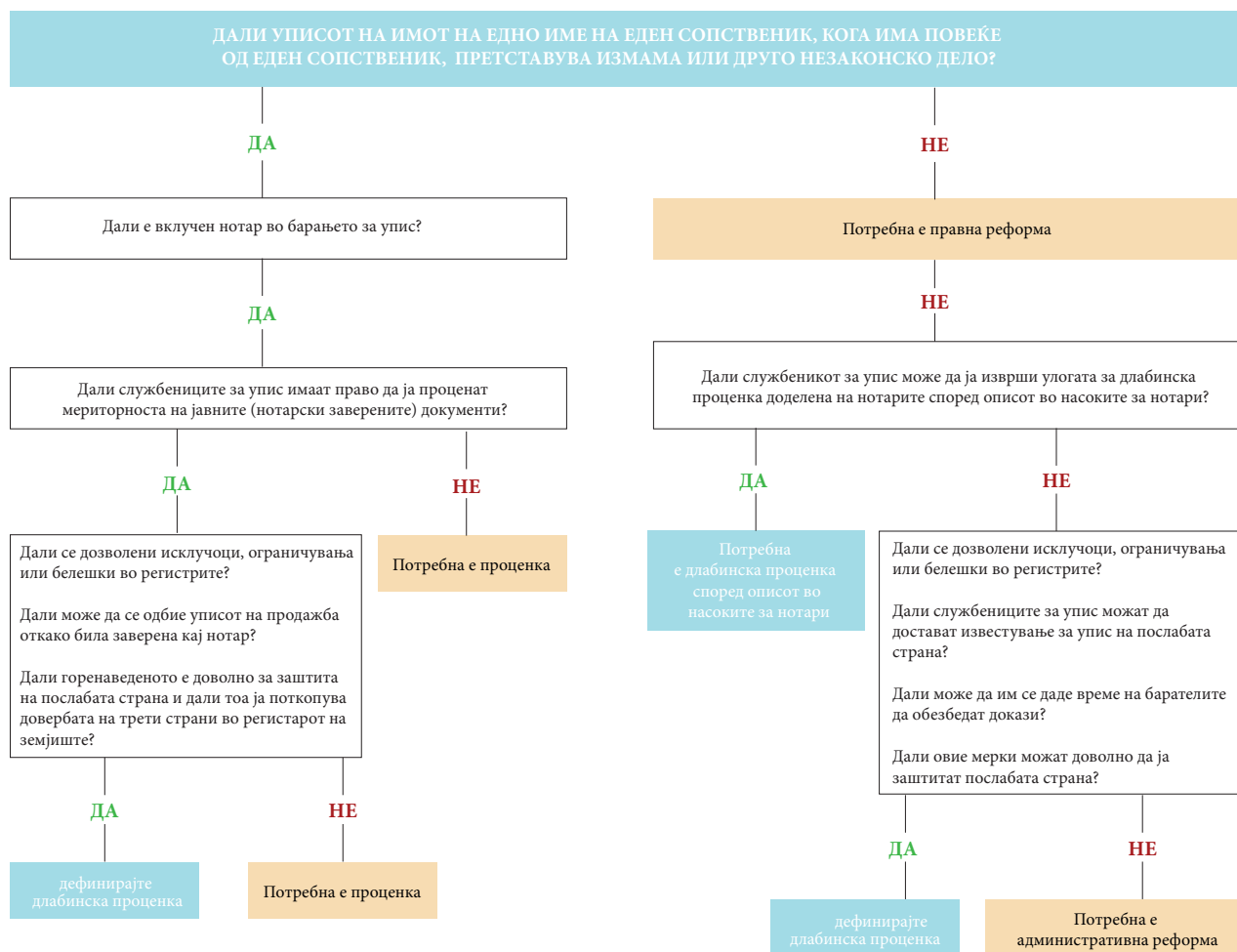
- ИТ системите за катастар и упис на имот во Југоисточна Европа генерираат родово-распределени податоци.
- Стандардниот режим за имот стекнат во законски-воспоставена договорна заедница (кохабитација) е со-сопственост или заедничка сопственост во Босна и Херцеговина, Србија, Северна Македонија и Косово*.
- Заедничкиот упис на земјиште во заедничка сопственост на брачни другари е задолжителен или се поттикнува преку економски стимулации во Албанија, Црна Гора, Северна Македонија и Србија.
- Поедноставена постапка за ех оффицио заеднички упис на двајцата брачни другари (заедничка сопственост), врз основа на извод од матична книга на венчани и изјава од двајцата брачни другари за последователен упис на неупишан брачен другар за ствари стекнати во брак во Србија од 8 јуни 2018 година.
- Во Србија намалена е таксата за упис на имот преку стимулација со симболична такса од 3 евра, со цел да се стимулира и зголеми сопственоста и контролата над земјиште кај жените, во случаи кога брачните другари/партнери се регистрирани како со-сопственици на имотот и за упис на имот на лица со попречености (Закон за јавни административни такси на Србија).
- Во Србија и Босна и Херцеговина се основани мобилни центри за услуги за упис.
- Во Албанија, со Законот 111/2018 „за катастар“ задолжителен е заеднички упис на брачниот имот. По тој закон, следи донесување на Уредба бр. 1150 од 3 јуни 2019 со која се утврдува постапката за исправка на податоците во документите за недвижен имот кога соодветните делови од сопственоста меѓу брачните другари биле упишани на име на само едниот брачен другар.
- Во Северна Македонија, нотарите и Агенцијата за катастар на недвижности, организираат отворени денови за давање бесплатна правна и професионална помош на граѓаните.
- Регистрите за матични книги и регистрите за имот се интероперабилни, со што се олеснуваат постапките за наследство и пренос на сопственост во Србија, Албанија и Косово*. Ова се планира и во Босна и Херцеговина.
- Косово* има донесено Административна насока (GRK) бр. 02/2020 за бесплатен упис на заеднички недвижен имот на име на двајцата сопружници. Заедничкиот упис се поттикнува преку економски стимулации во Косово*, со тоа што Агенцијата за катастар не наплатува за упис ако двајцата сопружници го побараат заедничкиот упис.

*Ова именување е без предрасуди со ставовите за статусот и е во согласност со Резолуцијата 1244/1999 на СБ и МСП Мислење за Декларацијата за независност на Косово.

АНЕКС - СЛИКИ

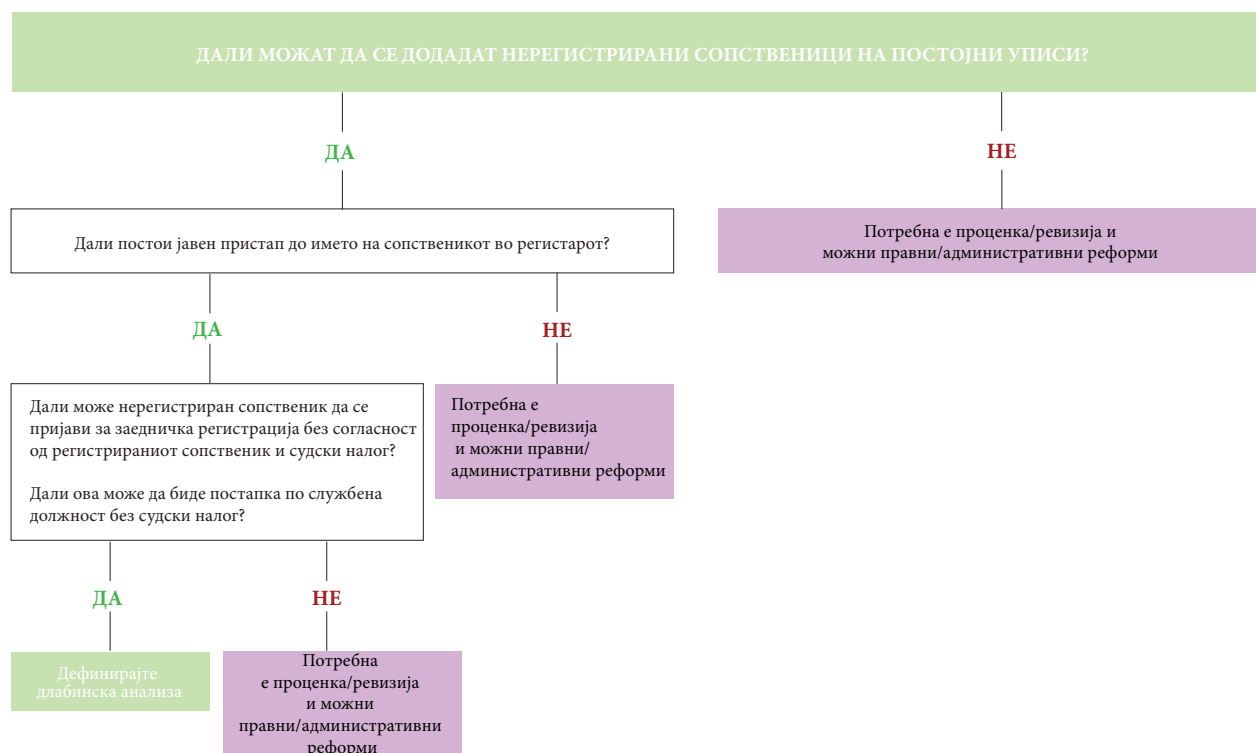
Слика 1. Улогата на службеници за упис на земјиште во родово-рамноправното право на сопственост.

ДО КОЈА МЕРКА СЛУЖБЕНИЦИТЕ ЗА УПИС НА ЗЕМЈИШТЕ ИМААТ ПРАВО ДА ЈА УТВРДАТ ЗАКОНИТОСТА?

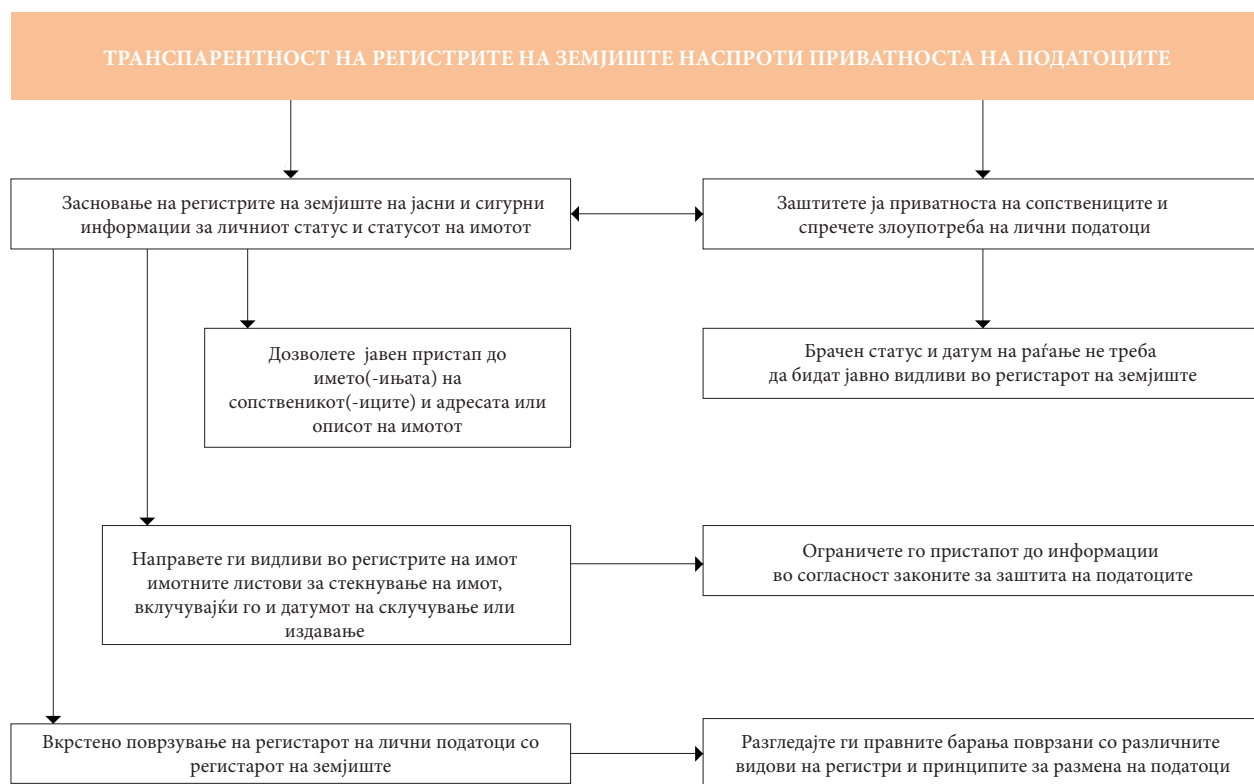


Слика 2. Прашања поврзани со
исправки на постојни уписи.

ДО КОЈА МЕРКА СЛУЖБЕНИЦИТЕ ЗА УПИС НА ЗЕМЈИШТЕ ИМААТ ПРАВО ДА ЈА УТВРДАТ ЗАКОНИТОСТА?



Слика 3. Прашања на приватност на податоци во врска со регистрите на земјиште



БИБЛИОГРАФИЈА

Committee on World Food Security. 2012. Voluntary Guidelines on the responsible Governance of tenure of land, fisheries and forests in the context of national food security, Rome, Italy.

European Union. 2013. Access to Base Registries. Good practices to interconnect base registries across sectors and across borders, ISA Coordination Group meeting.

European Union of Rechtspfleger. 2008. Green Paper for a European Rechtspfleger.

FAO & GIZ. 2020. Achieving SDG indicator 5.a.2 in the Western Balkans and beyond, Rome, Italy

FAO & GIZ. 2019. Guidelines on Strengthening Gender Equality in Notarial Practices in South-East Europe, Rome, Italy.

FAO. 2013. Governing Land for Women and Men, Governance of Tenure Technical Guide No. 1, Rome, Italy.

FAO. 2017. Improving ways to record tenure rights, Governance of Tenure Technical Guide No. 10, Rome, Italy.

FAO. 2017. Creating a System for Registration of Tenure Rights and First Registration, Governance of Tenure Technical Guide No. 9, Rome, Italy.

FAO. 2018. Realizing women's rights to land in the law – A guide for reporting on SDG indicator 5.a.2, Rome, Italy.

Kenney, N., Llatja, A., Goelema, M., Tonchovska, R., Tomasic, L., Vidar, M., Wengenmayer, B. 2019. Achieving SDG Indicator 5.a.2 in the Western Balkans: The Role of Notaries, Paper prepared for presentation at the “2019 World Bank Conference on Land and Poverty” The World Bank - Washington DC, March 25-29, 2019.

A. Llatja, M. Vidar, M. Goelema, N. Kenney, R. Tonchovska, Achieving SDG indicator 5.a.2 in the Western Balkans: Partnerships for gender equality in land ownership and control, Paper prepared for presentation at the “2019 World Bank Conference on Land and Poverty” The World Bank - Washington DC, March 19-23, 2018.

Peristeridou, C. 2015. The principle of legality in European criminal law. Intersentia Ttd, Cambridge, UK.



ISBN 978-92-5-134570-2



9 789251 345702

CB2857MK/1/06.21