

[Начало](#) > ... > [Регистри – Търговски, Имотни И По Несъстоятелност](#) > [Имотни Регистри В Държавите От ЕС](#) > Croatia

Имотни регистри в държавите от ЕС

Съдържание,
предоставено от
Хърватия

Хърватия



Системата на Хърватия за регистриране на недвижими имоти и свързаните с тях права на собственост се основава на два регистъра — имотния регистър, който се управлява от общинските съдилища (*općinski sudovi*) (обикновени съдилища), и кадастъра, който се управлява от Държавната служба по геодезия (*Državna geodetska uprava*). В случая с региона на град Загреб обаче кадастърът се управлява от Градската служба по кадастър и геодезия (*Gradski ured za katastar i geodetske poslove*). В кадастъра недвижимите имоти се описват в зависимост от своите технически характеристики, докато в имотните регистри данните от кадастралните парцели се обединяват с данни за притежателите на правата на собственост и други вещни права. Имотните регистри се използват и за вписване на други права и факти, произтичащи от сделки с недвижими имоти, както е предвидено в специално законодателство.

Системата на Хърватия за регистриране на недвижими имоти и свързаните с тях права на собственост има множество цели, като най-важната от тях е да се гарантира сигурността на сделките с недвижими имоти и да се защитят вписаните в регистрите права на собственост. В това си качество кадастърът и имотният регистър са основните стълбове, на които се опира върховенството на закона.

Реформа на регистрацията на поземлени имоти

От 2003 г. насам правителството на Република Хърватия изпълнява национална програма за подобряване на организацията на имотните регистри и кадастъра (наричана за по-кратко „Организирана земя“ (*Uređena zemlja*) чрез Министерството на правосъдието (*Ministarstvo pravosuđa*) и Държавната служба по геодезия.

Тази програма обхваща всички дейности, предприети от министерството, отговарящо за съдебните въпроси, и Държавната служба по геодезия с цел модернизиране и подобряване на начина, по който е организирана регистрацията на недвижимите имоти в Хърватия. Освен обичайните дейности и многобройните двустранни проекти, един от ключовите компоненти на реформата е проект за подобряване на организацията на имотните регистри и кадастри.

Главната цел при стартирането на проекта е създаването на ефективна система за управление на земята, която да допринесе за развитието на добре функциониращ пазар на недвижими имоти.

Реформата на регистрацията на поземлени имоти създаде предпоставки за прилагането на ефективна система за регистрация на недвижими имоти. В рамките ѝ е разработена съвместна информационна система за имотните регистри и кадастъра (*Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra — ZIS*). Целта на тази информационна система е да се създадат единна база данни и приложения за управлението и поддържането на данните от кадастъра и имотния регистър. От 21 ноември 2016 г. ZIS функционира пълноценно във всичките 107 служби на имотния регистър на Хърватия и в 112-те кадастрални служби, както и в Градската служба по кадастър и геодезия на град Загреб.

Много резултати от реформата вече са видими. Модернизирането и на двете системи (кадастъра и имотните регистри) ускори и опрости процеса на регистрация на недвижимите имоти и свързаните с тях права на собственост. Информация от кадастъра и имотните регистри може да се получи веднага; всички данни в кадастъра и имотния регистър са цифровизирани и могат да бъдат разглеждани в

интернет 24 часа на ден.

„Обслужването на едно гише“ осигурява по-добър, по-бърз и по-опростен достъп до данни от кадастъра и имотния регистър, което от своя страна води до подобряване на нивото на качеството и по-бързо предоставяне на услугите, с други думи, по-бързо регистриране на сделки с недвижими имоти благодарение на по-голямото участие на ключови външни потребители и улесняване на достъпа до данни, които са налични на едно място.

Благодарение на системата е възможно издаването в електронен вариант на извлечения от имотните регистри (чрез платформата „e-Citizens“ (*eGrađani*), адвокати и нотариуси) и отправянето на електронни искания до упълномощени ползватели (адвокати, нотариуси и прокурори) за вписване в имотен регистър.

Тази система е един от основните лостове за установяване на правителство без документи на хартиен носител (*e-Hrvatska*), както и за гарантиране на общественото доверие в регистрите на Хърватия.

Имотни регистри — съществени характеристики

- Имотните регистри са публични регистри за вписване на данни за правния статут на недвижими имоти, които са от значение за юридическите действия.
- Имотните регистри се управляват от общинските съдилища на Хърватия.
- Имотните регистри се поддържат в електронен формат.
- Имотният регистър е публичен и всеки може да поиска достъп до него.
- Имотните регистри съдържат главен регистър и сбирка от документи.
- От главния регистър могат да бъдат получени извлечения, а от сбирката от документи — преписи или разпечатки.
- Имотните регистри, извлеченията, разпечатките и преписите от имотните регистри са обект на общественото доверие и имат доказателствената сила на публични документи.

Процедурите, които трябва да се следват в службите на имотния регистър, са предвидени в:

Закона за имотния регистър (*Zakon o zemljišnim knjigama*) (*Narodne Novine* (NN; Официален вестник на Република Хърватия) бр. 63/19);

Правилата относно вътрешната структура и работата на имотните регистри и изпълнението на други задачи в съдилищата за поземлена регистрация (Процедурен правилник за поземлена регистрация) (*Pravilnik o unutarnjem ustroju, vođenju zemljišne knjige i obavljanju drugih poslova u zemljišnoknjižnim sudovima*) (*Zemljišnoknjižni poslovnik*) (NN бр. 81/97, 109/92, 123/02, 153/02, 14/05 и 60/10) и други разпоредби.

Какво е извлечение от имотен регистър?

Извлечението от имотен регистър представлява доказателство за собственост или някое друго право на собственост, което може да подлежи на регистрация в имотния регистър. Извлеченията, т.е. разпечатките и преписите от имотния регистър, са обект на общественото доверие и имат доказателствената сила на публични документи.

От 2 ноември 2015 г. нотариусите, адвокатите и прокурорите, в качеството си на упълномощени ползватели, както и други физически и юридически лица, в качеството си на ползватели, могат да получават извлечения от имотните регистри по електронен път чрез платформата „e-Citizens“.

Как работят службите на имотния регистър на общинските съдилища?

Службите на имотния регистър на общинските съдилища разглеждат делата само по искане на лице, което има право да прави предложение, или въз основа на заявление за вписване на имот от компетентен орган (напр. служба на орган на държавната администрация, като кадастъра, друг съд или подобен орган).

От 15 март 2017 г. насам, въз основа на искане от страна на лице или компетентен орган, е възможно такова предложение или заявление да бъде подадено по електронен път от нотариус, адвокат или прокурор.

■ Последна актуализация: 15/05/2023

Версията на националния език на тази страница се поддържа от съответната държава-членка. Преводите са направени от Европейската комисия. Възможно е евентуални промени, въведени в оригинала от компетентните национални органи, все още да не са отразени в преводите. Европейската комисия не поема каквато и да е отговорност по отношение на информация или данни, които се съдържат или споменават в този документ. Моля, посетете рубриката „Правна информация“, за да видите правилата за авторските права за държавата-членка, отговорна за тази страница.