Процес на процена на вредноста на земјиштето

Овој тип на изградба на линиска инфраструктура вообичаено не бара раселување на населението, бидејќи при проектирањето на линискиот инфраструктурен објект се посветува посебно внимание инфраструктурата да поминува низ земјиште кое е првенствено во сопственост на Република Северна Македонија или низ земјоделско земјиште надвор од градежниот реон. Доколку не може да се избегне градежниот реон, се води сметка за заштитното и безбедносното растојание помеѓу инфраструктурниот објект и постојните објекти. При изградбата на гасоводот, инвеститорот посветува внимание на социјалниот аспект, така што кога гасоводот се гради на земјоделско земјиште, на поранешните сопственици им се овозможува да ја соберат земјоделската култура. Исто така, за време на изградбата, инвеститорот особено внимава да не предизвика дополнителна штета на насадите и земјоделските култури на делот од земјиштето што не е предмет на експропријација. Во случаите кога земјиштето е привремено експроприрано, инвеститорот е должен по завршувањето на градежните работи, да го врати во првобитната состојба, односно во случај на земјоделско земјиште, да изврши негова рекултивација.

Доколку во текот на изградбата на трасата се наиде на каков било вид објект, без оглед на неговиот моментален статус, трасата на гасоводот ќе биде изменета на трошок на инвеститорот. За утврдување на надоместокот за сопствениците на земјиштето низ кое треба да поминува трасата на гасоводот се применува Законот за експропријација. Согласно Законот, надоместокот за експропријараната недвижност, по правило се определува во паричен износ, но согласно член 41 од Законот за експропријација, како надоместок може да се понуди и друга недвижност чија вредност одговара на пазарната вредност на експропријараната недвижност. Во исклучително ретки случаи, согласно член 42 од Законот, на сопственикот на експропријараниот објект во кој живее може во замена да му се додели друг соодветен објект со соодветна вредност. Доколку поради експропријација на дел од недвижноста, преостанатиот дел значително се намали, со што се намалува економскиот интерес на сопственикот за негово користење, тој преостанат дел, на барање на сопственикот, исто така може да биде предмет на експропријација.

За таа цел, се изработуваат геодетски елаборати кои содржат нумерички податоци за површината на недвижноста на која ќе се утврди целосна и нецелосна (привремена) експропријација.

Експропријацијата се утврдува на целокупниот работен појас на трасата на гасоводот, во ширина од 25 метри, односно целосна експропријација, по правило се утврдува во ширина од 7 метри (3,5 метри лево и десно од оската на гасоводната цевка), додека на преостанатата површина се утврдува нецелосна (привремена) експропријација.

Целосната експропријација претставува експропријација со која трајно се одзема делот од земјиштето во сопственост на сопственикот низ кој поминува гасоводот, при што се воспоставува право на сопственост на Република Северна Македонија. Нецелосната (привремена) експропријација претставува привремено ограничување на правото на сопственост врз дел од земјиштето во сопственост на сопственикот низ кој поминува трасата на гасоводот. Ова земјиште и понатаму останува во сопственост на физичкото или правното лице, а привремената експропријација се утврдува за периодот додека траат градежните активности. Геодетските елаборати со нумерички податоци за целосната (трајна) и нецелосната (привремената) експропријација ги изработуваат овластени геодетски друштва и ги доставуваат до овластени проценувачи (Биро за процена). Овластените проценувачи, врз основа на геодетските елаборати за експропријација, вршат процена на земјиштето согласно Законот за процена и методологијата за овој вид процени, при што ја утврдуваат пазарната вредност на земјиштето што е предмет на експропријација.

Надоместокот за земјиштето што е предмет на нецелосна (привремена) експропријација изнесува 50% од пазарната вредност на земјиштето утврдена за целосна експропријација. Покрај надоместокот за земјиштето, со проценатa се утврдува и надоместокот за насадите, земјоделските култури, шумите и плодовите.

Согласно Законот за експропријација, инвеститорот на инфраструктурниот проект, во својство на предлагач, поднесувајќи предлог за експропријација, одобрениот инфраструктурен проект, геодетските елаборати за експропријација, понудата за видот и висината на надоместокот за недвижноста за која се предлага експропријација (проценатa), како и доказот за обезбедени финансиски средства, иницира постапка за експропријација пред надлежен орган – Министерството за финансии, Управата за имотно-правни работи. Надлежниот орган – Министерството за финансии, Управата за имотно-правни работи, врз основа на поднесениот предлог за експропријација, закажува расправа на која сопственикот на недвижноста се произнесува дали се согласува со понудениот надоместок за експроприраната недвижност.

Доколку сопственикот се согласи со понудениот надоместок, се склучува спогодба, а исплатата се врши во рок од 30 дена. Доколку сопственикот не се согласи со понудениот надоместок, Министерството за финансии – Управата за имотно-правни работи, по службена должност, иницира судска постапка, при што до надлежниот суд се доставува предлогот за експропријација заедно со сите докази. Во рамките на оваа постапка, судот може да наложи и дополнително вештачење со цел да се утврди висината на надоместокот. Врз основа на доставените и изведените докази, судот донесува судска одлука со која се утврдува висината на надоместокот за експроприраната недвижност, кој се исплаќа по правосилноста на судската одлука. Трошоците во постапката за експропријација ги сноси инвеститорот. Правото да се бара надоместок за експроприраната недвижност, согласно Законот за експропријација не застарува.

Табела за гап анализа со споредба на Процесот за процена на вредноста на земјиштето, верзија 1 со Барањето за животна средина и социјални аспекти бр. 5 на ЕБОР

Табела за гап анализа: Процес на процена на вредноста на земјиштето наспроти Барањето за животна средина и социјални аспекти бр. 5 на ЕБОР

Барање бр.5	Што се бара според Барањето бр. 5 на ЕБОР	Што предвидува Процесот за процена на вредноста на земјиштето	Утврдени недостатоци
1. Избегнување и минимизирање на раселувањето	Се бара спроведување структурирана анализа на алтернативните решенија во рана фаза на планирање, со цел избегнување и минимизирање на раселувањето.[ebrd.com]	Се наведува дека инфраструктурата се трасира преку државно или земјоделско земјиште со цел да се избегне раселување, а доколку се наидува на објекти, трасата се менува.	Не е спроведена формална процена на алтернативните решенија, ниту е документирана систематска анализа на можностите за избегнување на раселувањето.
2. Надомест на целосен трошок за замена	Надоместокот мора да одговара на целосниот трошок за замена, вклучувајќи ја пазарната вредност и трансакциските трошоци, без амортизација. [ebrd.com], [ifc.org]	Се применува пазарната вредност утврдена од овластени проценители, додека привремената експропријација се обесштетува во висина од 50 % од пазарната вредност.	Надоместокот не го исполнува стандардот бр.5 за целосен трошок за замена, при што привремениот надоместок посебно не е усогласен со овој стандард.
3. Обновување на	Се бара обновување или	Се наведува избегнување на	Не постои План за обновување

Барање бр.5	Што се бара според Барањето бр. 5 на ЕБОР	Што предвидува Процесот за процена на вредноста на земјиштето	Утврдени недостатоци
условите за егзистенција	подобрување на условите за егзистенција, надвор од надоместокот за одземениот имот.. [ebrd.com]	оштетување на земјоделските култури и рекултивација на земјиштето, но не се предвидени програми за обновување на условите за егзистенција.	на условите за егзистенција, ниту мерки за поддршка во преодниот период. Недостасуваат информации за начинот на третман и обесштетување на трајните насади.
4 Вклучување на неформалните и секундарните корисници на земјиштето	Барањето бр.5 ги опфаќа сопствениците, препознатливи носители на права врз земјиштето, неформалните корисници, како и сезонските корисници и ранливите категории на корисници на земјиштето.[ebrd.com]	Постапката се однесува исклучиво на формалните сопственици согласно националното законодавство, без да се споменуваат неформалните или секундарните корисници на земјиштето.	Цела категорија засегнати страни е изоставена, што претставува неусогласеност со барањата бр.5 за инклузивност и вклучување на сите засегнати лица.
5. Попис, социоекономско истражување и краен датум	Се бара спроведување попис, утврдување на почетната социоекономска состојба, изработка на попис на имотот и утврдување	Се изработуваат исклучиво геодетски извештаи за површината на земјиштето, без спроведување попис, социоекономско истражување	Недостасуваат сите чекори за собирање податоци што се задолжителни согласно барањата бр.5.

Барање бр.5	Што се бара според Барањето бр. 5 на ЕБОР	Што предвидува Процесот за процена на вредноста на земјиштето	Утврдени недостатоци
	краен датум [ebrd.com]	или утврдување краен датум.	
6. Ангажирање на засегнатите страни и механизам за поднесување и решавање на поплаки.	Се бара континуирано ангажирање на засегнатите страни, објавување и достапност на информации, како и воспоставување механизам за поднесување и решавање поплаки на ниво на проект[ebrd.com]	Опишува постапка на расправа во која сопствениците го прифаќаат или оспоруваат предложениот надоместок, без предвидено континуирано ангажирање на засегнатите страни или воспоставен механизам за поднесување и решавање поплаки.	Ангажирањето на засегнатите страни е ограничено на законски пропишаната постапка, без воспоставен механизам за ангажирање усогласен со барањата бр.5 или канал за поднесување и решавање поплаки.
7. Документи за планирање на раселувањето или обновувањето на средствата за егзистенција	Се бара изработка на План за раселување, План за обновување на условите за егзистенција или Рамка за раселување, во зависност од видот и обемот на влијанијата. [ebrd.com]	Не се споменува изработка на план за раселување или план за обновување на условите за егзистенција.	Значителен недостаток – немање на задолжителна планска документација.
8. Земање предвид на ранливите групи и влијанијата врз родовата еднаквост	Барањето бр. 5 бара процена на ранливоста и анализа на родовите аспекти. [ebrd.com]	Не се предвидени одредби за влијанијата врз ранливите групи, ниту за влијанијата специфични за родовата припадност.	Недостасуваат задолжителните процени и соодветните целни мерки за справување со утврдените влијанија.
9. Временски аспект	Надоместокот мора да биде	Исплатата се врши по	Информациите дадени за

Барање бр.5	Што се бара според Барањето бр. 5 на ЕБОР	Што предвидува Процесот за процена на вредноста на земјиштето	Утврдени недостатоци
на исплата на надоместок	исплатен **пред раселувањето или пред губењето на пристапот до земјиштето**. [ebrd.com]	постигнување договор или донесување конечна судска одлука, при што не е прецизирано кога исплатата треба да се изврши во однос на моментот на влегување во владение на земјиштето.	време на состанокот одржан на 16 март укажуваат дека досега е избегнато зафаќање на приватно земјиште се до завршувањето на Планот за обновување на условите за егзистенција.
10. Третман на привремено одземање на земјиштето.	Привремените влијанија мора да бидат обесштетени во висина на целосната вредност за замена, а доколку се засегнати средствата за егзистенција на лицата, мора да се обезбеди нивно обновување. [ebrd.com]	Привремената експропријација се обесштетува во висина од 50 % од пазарната вредност.	Утврдувањето дали надоместокот ги ублажува привремените влијанија зависи од: (i) тековната намена и начинот на користење на земјиштето; (ii) влијанието на губењето на земјиштето врз домаќинството; и (iii) времетраењето на привремената експропријација.