

*Борисав Чолић,  
Београд*

## **Страна улагања, добит и својински односи према новом Закону о страним улагањима и другим законима**

### **1) Начела закона о страним улагањима и права страних улагача**

Закон о страним улагањима ("Службени лист СРЈ", бр. 3/2002), који је ступио на снагу 26. јануара 2002. године, садржи низ потпуно нових решења у односу на раније ражећи Закон о страним улагањима, начела и правне оквире, који треба да омогуће остваривање циљева доношења новог закона, већу отвореност за страна улагања, развој југословенске привреде и остваривање других друштвено економских циљева. Нови Закон о страним улагањима одредио је веома прецизно појам страног улагача, наводећи пре свега да су то страна правна лица са седиштем у иностранству, страна физичка лица и југословенски држављани са пребивалиштем односно боравиштем у иностранству дужим од годину дана. Власништво страног правног или физичког лица над сопственим предузећем основаним у нашој земљи и мешовито предузеће у коме страни улагач има већинско учешће, не дају својство страног улагача у смислу новог Закона о страним улагањима.

Страни улагач може то својство стећи сам или са другим страним или домаћим улагачима: 1) основати предузеће, 2) купити акције или уделе у постојећем предузећу. Ови основни облици страног улагања уређују се уговором о оснивању или уговором о улагању. Поменути уговори се закључују у писаној форми. Основни облици страног улагања могу бити уређени и одлуком о оснивању сачињеном у писаној форми.

Нови Закон о страним улагањима не предвиђа обавезну садржину уговора о оснивању предузећа или уговора о улагању, па ни одлуке о оснивању, већ само утврђује да поменути правни акти морају бити сачињени у писменој форми.

Према Закону о предузећима (члан 2), облици предузећа су привредно друштво, друштвено предузеће и јавна предузећа. Код форме и садржине оснивачких аката треба имати у виду одредбе члана 8. Закона о предузећима, одредбе члана 10. истог закона, где је утврђено да оснивачки акт предузећа је уговор о оснивању, а да је оснивачки акт предузећа које оснива један оснивач (једночлано друштво) је одлука о оснивању. Одредбом члана 11. Закона о предузећима предвиђена је садржина оснивачког акта. Поменуте и друге одредбе могу послужити као поуздан основ за форму и садржину акта о оснивању, уговора о оснивању односно уговора о улагању и одлуке о оснивању.

Страном улагачу може бити уступљена дозвола (концесија) за коришћење природног богатства, добра у општој употреби или за обављање делатности од општег интереса, у складу са законом (члан 5. став 1. новог закона о страним улагањима). Према одредби става 2. истог члана страном улагачу може се одобрити да изгради, искоришћава и трансферише (В.О.Т. - Build operate and transfer) одређени објекат, постројење или погон, као и објекте инфраструктуре и комуникација. Поменуте одредбе су темељне одредбе које регулишу посебне облике страног улагања, које у складу са посебним законима о концесијама и другим законима могу бити применљиве у пракси.

Улог страног улагача може бити у страниј конвертибилној валути, стварима, правима интелектуалне својине, хартијама од вредности и другим имовинским правима. Улог страног улагача може бити и у динарима који се, по прописима о девизном пословању могу трансферисати у иностранство. Улог страног улагача може бити испољен и као реинвестирање добити. Страни улагач може конвертовати своје утврђено потраживање у удео односно акције предузећа - дужника.

Нови Закон о страним улагањима пре свега гарантује слободу страног улагања, одредбом према којој страни улагач може основати предузеће односно улагати у предузећа за обављање свих врста делатности ради стицања добити, ако тим законом није друкчије предвиђено. Страни улагач ужива једнак положај, права и обавезе, као и домаћа физичка и правна лица. Права страног улагача могу бити ограничена само Законом о страним улагањима. Једнак правни положај се гарантује и за предузећа са страним улогом, које у вези с тим може да послује под једнаким условима и на једнак начин као и југословенска предузећа без страног улога.

У погледу права стечених улагањем страни улагач ужива пуну равноправност, сигурност и правну заштиту. Права страног улагача стечена у моменту уписа страног улагања у судски регистар касније не могу бити сужена накнадном изменом закона и других прописа. Улог страног улагача и имовина предузећа са страним улогом не могу бити предмет експропријације или других мера државе са једнаким дејством. По изузетку, експропријација се може спровести и над улогом и имовином предузећа са страним улогом само када је за то законом или на основу закона

утврђен јавни интерес и уз плаћање накнаде. Накнада се у наведеном случају мора исплатити без одлагања у конвертибилној валути. Страни улагач слободно може трансферисати тако исплаћену накнаду у иностранству. У случају доцње у исплати страни улагач има право на законску затезну камату.

Страни улагач може, у погледу сваког плаћања везаног за страно улагање, слободно конвертовати домаћу валуту у страну конвертибилну валуту. Предузећу са страним улогом се омогућава да страну валуту држи на девизном рачуну код овлашћене банке и да тим средствима слободно може располагати.

## **2. Право на трансфер добити и имовине и друга права**

Поред напред поменутих права, која треба да олакшају и стимулишу страног инвеститора улагача, предузеће са страним улогом има и обавезе и то обавезу вођења пословних књига и сачињавања финансијских извештаја у складу са прописима наше земље. Предузеће са страним улогом има право вођења пословних књига и сачињавања финансијских извештаја и у складу са међународно прихваћеним рачуноводственим и ревизорским стандардима.

Једно од најзначајнијих права страног улагача јесте Закон о страним улагањима утврђено право на слободан трансфер добити и имовине и то слободно и без одлагања у конвертибилној валути. Право на слободан трансфер у иностранство односи се на сва финансијска и друга средства. Ово право на слободан трансфер добити и имовине пре свега се односи на добит остварену по основу страног улагања (профит, дивиденде и др.), потом на имовину која припадне страном улагачу после престанка предузећа са страним улогом и после престанка важења уговора о улагању. Право на слободан трансфер односи се и на износе добијене од продаје акција или удела предузећа са страним улогом, на износе добијене по основу смањења основног капитала предузећа са страним улогом, допунске уплате и накнаду добијену у новцу у поступку експропријације или друге мере државног органа која се спроводи у односу на страног улагача.

Основно правило које утврђује Закон о страним улагањима је да се на страна улагања на територији Југославије примењује југословенско право. Постоји и значајан изузетак од овог правила према којем се, уколико међународни или билатерални споразум чије су чланице држава страног улагача и Југославија предвиђа третман који је за страног улагача или његово улагање повољни од третмана предвиђеног Законом о страним улагањима, када се примењује третман предвиђен таквим споразумом (члан 13. став 2. Закона о страним улагањима).

## **3. Право на страно улагање у посебним областима и подручјима и стицање својине на непокретностима**

Страни улагач не може, сам или са другим страним улагачем основати предузеће у СРЈ у области производње и промета оружја, као ни на подручју које је у

складу са законом одређено као забрањена зона. То су једини случајеви када страни улагач не може вршити страна улагања, јер је за све друге привредне делатности предвиђена могућност оснивања односно улагања у предузећа.

Закон о страним улагањима својим одредбама врши ублажавање напред прописаног строгог правила о забрани страног улагања. Страни улагач може основати предузеће са домаћим правним субјектом или улагати у предузеће и у области производње и промета оружја, те и на подручју које је у складу са законом одређено као забрањена зона. У таквом случају не може стећи право већинског учешћа у управљању тим предузећем. За овакво улагање страни улагач је дужан да прибави сагласност савезног органа надлежног за послове одбране.

Код давања сагласности у наведеном случају надлежни савезни орган за послове одбране дужан је да нарочито оцени квалитет, врсту и обим страног улагања. О давању сагласности дужан је да одлучи у року од 30 дана од пријема захтева. Ако се у наведеном року не одлучи о захтеву страног улагача, сматраће се да је сагласност дата. У питању је законска претпоставка која сасвим јасно представља велику погодност за страног улагача. Ако савезни орган надлежан за послове одбране одбије давање сагласности за страно улагање дужан је да о томе донесе решење са образложењем. Против таквог решења страни улагач може изјавити жалбу савезној влади. Решење савезне владе је коначно и против таквог решења се не може водити управни спор.

Страно физичко и правно лице као страни улагач може стицати својину на непокретностима у складу са законом (члан 20. Закона о страним улагањима). То значи да се право својине на непокретностима може стицати у складу са Законом о основама својинскоправних односа. Наиме, у смислу члана 82. Закона о основама својинскоправних односа, страна физичка и правна лица могу стицати право својине на покретним стварима као и домаћа лица. Страна физичка и правна лица, према одредби члана 82а. поменутог закона могу стицати право својине на непокретностима на територији СРЈ, под условима узајамности и то на непокретностима које су им неопходне за обављање те делатности. Уговор о стицању права својине на непокретности у смислу члана 82а. Закона о основама својинскоправних односа може се оверити ако су испуњени услови за стицање права својине из тог члана.

Закон о страним улагањима предвиђа да се страна улагања региструју у надлежном суду, у складу са законом који регулише положај привредних друштава, значи у складу са Законом о предузећима и законом којим се регулише упис привредних друштава у судски регистар те уредбом донетом на основу тог закона. Значи, регистрација страних улагања се врши без претходне регистрације у Савезном министарству за економске односе у иностранству.

Закон о страним улагањима примењује се на сва страна улагања која до дана ступања на снагу тог закона нису регистрована у надлежном суду, а ступањем на снагу новог закона престаје да важи раније важећи Закон о страним улагањима.

Нови Закон о страним улагањима представља даљу и потпуну либерализацију страних улагања у нашој земљи и значајан напредак у правцу своје одређености код утврђивања области примене, појма страног улагача и страног улагања, права страног улагача, облика страних улагача и врсте улога.

#### **4. Страна правна и физичка лица и стицање права својине**

Закон о основама својинско правних односа ("Службени лист СФРЈ", бр. 6/80 и "Службени лист СРЈ", бр. 29/96), садржи и посебно значајне одредбе о праву страних физичких и правних лица на стицање права својине на покретним и непокретним стварима, о одузимању и ограничавању права својине, стицању права својине на посебном делу зграде, на заједничким деловима зграде и уређајима у згради. Посебно су значајне одредбе о стицању права својине на покретним и непокретним стварима. Таква страна физичка и правна лица могу стицати право својине на покретним стварима као и домаћа лица, значи практично без ограничења у погледу обима тог права и својства физичких и правних лица која могу имати право својине. Према одредби члана 8. поменутог закона право својине се може одузети или ограничити у складу са уставом и законом. Значи да се одлуке државних органа о одузимању или ограничењу права својине искључиво могу заснивати на одредбама устава и одређеног закона, којим се ово питање ближе регулише. Одузимање и ограничење права својине у првом реду у садашњим условима према нашем законодавству, може се извршити на основу одредаба Закона о експропријацији и одредаба Закона о основама својинскоправних односа којима се утврђује конституисање права стварне службености, право залогa на непокретностима (хипотека) и право стварног терета.

Стицање права својине према новој одредби из члана 9. Закона о основама својинско правних односа је регулисано на потпуно нов начин, тако да физичка и правна лица могу имати право својине на стамбеним зградама, становима пословним просторијама, пољопривредном земљишту и другим непокретностима, осим на природним богатствима која су у државној својини. Права својине на непокретностима може се у принципу стицати без ограничења у правцу обима и врсте непокретности на које се може стећи право својине. Физичка и правна лица могу имати право својине и на појединим добрима у општој употреби, па и на градском грађевинском земљишту, шумама и шумском земљишту у складу са законом и у границама утврђеним законом. Утврђена је и могућност заснивања сусвојине на неподељеној ствари чији су делови у различитим облицима својине (приватна, друштвена, државна, задружна и други облици својине који буду предвиђени законом у складу са уставом. Право својине на посебном делу зграде може постојати на стану, пословној просторији или гаражи, односно гаражном месту. На заједничким деловима зграде и уређајима у згради власници посебних делова зграде имају право заједнички недељиве својине (члан 19. поменутог закона).

Стицање права својине на покретним и непокретним стварима и других стварних права од стране страних физичких и правних лица у нашој земљи је појединостављено, постоји значајна либерализација услова за стицање тих права и изграђеност система евиденције о стицању права својине и дугорочног закупа. Решено је питање укњижбе права својине на непокретности у корист страних физичких и правних лица, питање евиденција о власништву код савезног органа надлежног за послове правде, закључења уговора о закупу, уписа дугорочног закупа у јавну књигу а решена су и многа друга питања.

Одредбе о стицању права својине које се односе на страна физичка и правна лица (члан 82, 82а. и друге одредбе Закона о основама својинскоправних односа), садрже и значајне разлике па и ограничење у погледу услова за стицање права својине на непокретностима. Страна физичка и правна лица могу стицати право својине на непокретностима ако обављају делатност у нашој земљи под условима узајамности, значи под условима да законодавство стране земље предвиђа исту такву могућност за наша физичка и правна лица.

Битан услов за стицање права својине је да су непокретности на којима се стице право својине неопходне страним физичким и правним лицима за обављање привредне делатности. У корист страних физичких лица утврђена је посебна погодност за стицање права својине на стану и стамбеној згради. Страно физичко лице може стицати право својине на стану и стамбеној згради и када не обавља делатност у нашој земљи, а под условом за јавности. Савезним законом се може предвидети да страно физичко и правно лице без обзира на испуњеност напред поменутих услова (узајамност, обављање привредне делатности, стицање својине од стране физичког лица на стану и стамбеној згради), не могу стицати право својине на непокретностима на одређеном подручју наше земље (члан 82а. став 3. Закона о основама својинскоправних односа).

Страна физичка лица, како предвиђа поменути закон имају одређену погодност јер под условима узајамности страно физичко лице може стицати право својине на непокретности наслеђивањем као и држављанин наше земље.

Пуноважно стицање права својине на непокретности остварује се и применом одредбе члана 82а. Закона о основама својинскоправних односа, уз закључење уговора о стицању права својине и оверу истог пред судом и другим надлежним државним органом. Уговор о стицању права својине може се оверити само ако су испуњени услови из члана 82а. поменутог закона, значи за непокретности да су неопходне за обављање привредне делатности страних физичких и правних лица и постојање узајамности. Постојање узајамности за страна физичка лица је услов за стицање права својине на стану и стамбеној згради. Ако се постави питање узајамности суд или други надлежни орган су дужни да о томе затраже објашњење од савезног органа надлежног за послове правде. Поменути орган је дужан да да тражено објашњење и на захтев заинтересованог лица. Мишљење о томе да ли је одређена врста непокретности потребна за обављање делатности страног физичког или правног лица, да је савезни орган надлежан за послове трговине.

Подаци о извршеном упису права својине страног лица од стране суда или другог надлежног органа достављају се савезном органу надлежном за послове правде. Овај орган води евиденцију о страним лицима физичким или правним која су стекла право својине на основу закона и овереног уговора и где је извршен упис права својине у земљишне или друге јавне књиге.

Страна физичка и правна лица могу правним послом у складу са прописима наше земље, преносити право својине на домаће лице (физичко или правно), као и на страна лица која могу стицати право својине. Поменути закон је установљена обавеза да је орган надлежан за упис права на непокретностима дужан да податке о извршеном упису права својине правног лица достави савезном органу надлежном за послове правде у року од 15 дана од дана извршног уписа.

Дугорочни закуп на непокретностима стиче се на основу закљученог уговора у писменој форми, с тим да закуп може трајати најкраће пет година а најдуже 30 година према једном закљученом уговору. Уговорени рок закупа се може продужити, а на захтев закупца у јавну књигу врши се упис дугорочног закупа. Дугорочни закуп који је уписан у јавну књигу има правно дејство и према доцнијем стицаоцу. Закон о основама својинскоправних односа предвиђа могућност закључења уговора о закупу са страним физичким или правним лицем од стране предузећа која обављају туристичку и угоститељску делатност (члан 85а. поменутог закона).

## 5. Уместо закључка

Нови Закон о страним улагањима, Закон о основама својинскоправних односа, Закон о предузећима, те други закони, на доста савремен начин уређују услове и основе стицања права својине страних лица на покретним и непокретним стварима посебно на непокретностима које су неопходне за обављање привредне делатности страних лица у нашој земљи. Посебно је регулисано стицање права на добит и на изношење добити из наше земље и свако друго располагање имовином која је предмет страног улагања у случају престанка постојања основаног предузећа, раскида уговора о улагању и у другим случајевима посебно предвиђеним новим Законом о страним улагањима. Доношење нових закона о концесијама, а могуће и измене и допуне Закона о предузећима, републичког Закона о приватизацији и других прописа, те практична примена свих закона и прописа из ове области треба да омогуће ефикасно и квалитетно остваривање права страних лица по основу страних улагања, стицање и евидентирање права својине, права дугорочног закупа и практичну примену начела о једнакости о којима је било речи.