

Из домаћег права пословања са иностранством

Двострани уговори о заштити и подстицању инвестиција

Србија и Црна Гора имају споразуме о подстицању и заштити инвестиција са више држава:

Аустрија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Аустрије о узајамном подстицању и заштити улагања од 2001. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 1/02)

Белорусија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Белорусије о узајамном подстицању и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/96)

Босна и Херцеговина: Споразум о подстицању и заштити улагања између СР Југославије и Босне и Херцеговине (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 12/02)

Бугарска: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Бугарске о узајамном подстицању и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/96)

Гана: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Гане о узајамном подстицању и заштити улагања од 2000. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 1/00)

Гвинеја: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Гвинеје о узајамном подстицању и заштити улагања од 1998. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 2/98)

Грчка: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Грчке о узајамном подстицању и заштити улагања од 1998. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 2/98)

Египат: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Арапске Републике Египта о заштити инвестиција од 1997. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 2/98)

Зимбабве: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Зимбабве о узајамном подстицању и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 2/97)

Италија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Италије о узајамном подстицању и заштити улагања, са Протоколом од 2000. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 1/01)

Канада: Споразум између Савезног извршног већа СФР Југославије и Владе Републике Канаде о заштити инвестиција од 1979. (Сл. лист СФРЈ - Међународни уговори 5/80)

Кина: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе НР Кине о узајамном подстицању и заштити улагања од 1995. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/96)

Кореја (ДНР): Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе ДНР Кореје о узајамном подстицању и заштити улагања од 1998. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 1/99)

Македонија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Македоније о узајамном подстицању и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 5/96)

Немачка: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе СР Немачке о узајамном подстицању и заштити улагања, са Протоколом од 1989. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 7/90)

Нигерија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе СР Нигерије о узајамном подстицању и заштити улагања од 2002. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 3/03)

Пољска: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Пољске о узајамном подстицању и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 6/96)

Румунија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Румуније о узајамном подстицању и заштити улагања од 1995. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/96)

Русија: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Руске Федерације о узајамном подстицању и заштити улагања од 1995. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 3/96)

Словачка: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Словачке Републике о унапређењу и заштити улагања од 1996. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/96)

Турска: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Турске о узајамном подстицању и заштити улагања од 2001. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/01)

Украјина: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Кабинета министара Украјине о узајамном подстицању и заштити улагања од 2001. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 4/01)

Француска: Споразум између Владе СФР Југославије и Владе Републике Француске о заштити инвестиција од 1974. (Сл. лист СФРЈ - Међународни уговори 4/75)

Холандија: Споразум између СР Југославије и Краљевине Холандије о узајамном подстицању и заштити улагања од 2002. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 12/02)

Хрватска: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Хрватске о узајамном подстицању и заштити улагања од 1998. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 10/01)

Чешка: Споразум између Савезне владе СР Југославије и Владе Републике Чешке о узајамном подстицању и заштити улагања од 1998. (Сл. лист СРЈ - Међународни уговори 2/98)

Шведска: Споразум између Владе СФР Југославије и Владе Шведске о узајамној заштити инвестиција од 1978. (Сл. лист СФРЈ - Међународни уговори 12/79).

Право странца да стиче непокретности

Закон о основним својинскоправним односима објављен је у Сл. листу СФРЈ 6/80 и 36/90 Сл. листу СРЈ 29/96. Закон уређује питања права својине на покретним и непокретним стварима (предмет, стицање, заштита и престанак права својине), те друга стварна права (право службености, залога), као и одређена питања државине ствари. Закон у посебној глави уређује питање права својине страних лица.

Питање права својине, посебно његовог стицања и заштите, као и коришћење других стварних права (нарочито у погледу обезбеђења потраживања), од великог је значаја за све процесе приватизације у земљи, а поглавито за оне инвестиционе

подухвате у којима учествује и капитал из иностранства. За стране улагаче је режим стицања и заштите права својине, често, један од најважнијих показатеља по добности целог правног режима за пријем страних инвестиција и за привредно пословање са домаћим субјектима.

Основна замерка Закону о основним својинскоправним основама у погледу уређења права својине странаца на непокретности односи се на недовољну прецизност одредби, која доводи до одређених неразумевања пре свега у погледу доступности овог права за страна физичка и правна лица.

У примени Закона у погледу стицања права својине на непокретностима од странаца учествују и органи управе и судови, а непрецизно законско регулисање овог питања доводи до лутања у поступку и неједнаког поступања.

Има више конкретних примедби на законска решења, те на праксу у њиховом спровођењу, у погледу могућности да странци стичу право својине.

Одредбе Закона о основним својинскоправним односима о праву својине страних лица на покретним стварима (члан 82.) и о праву физичког лица да стиче право својине на непокретностима наслеђивањем (члан 82б.) су јасне. Међутим, одредбе о стицању права својине на непокретностима од стране лица која обављају делатност у Југославији (односно у Србији и Црној Гори) нису јасне (члан 82а. ставови 1. и 2., те члан 82в. ставови 2., 3. и 4.).

Закон предвиђа да страна правна и физичка лица "која обављају делатност у Југославији" могу стицати право својине на непокретностима (члан 82а. став 1.). Из Закона посредно произилази да се мисли на стицање права својине правним послом (члан 82в. ставови 1. и 3.). Закон не прецизира шта се подразумева под појмом "обављања делатности" - у пракси се, тако, поставило питање да ли је то, на пример, случај када страном лице има представништво у Србији и Црној Гори или директну инвестицију (акције односно удео у предузећу), или је довољно да има трговинског заступника, па да су испуњени услови за стицање права на непокретности. Поред тога, из законских одредби није јасно да ли делатност треба да постоји у тренутку стицања непокретности или ће се тек развити уз коришћење те непокретности, (речју, да ли је услов за стицање да непокретност треба да се користи, и да ли то треба да буде у већ постојећој или у некој будућој делатности). Законом је дато овлашћење некадашњем савезном органу управе надлежном за послове трговине да даје мишљење о томе да ли је непокретност која се стиче неопходна за обављање делатности (члан 82в. став 4.); при том Закон користи формулацију из које може призаћи да орган управе не даје мишљење о конкретној непокретности, већ о томе да ли је "врста непокретности" која се стиче уговором неопходна за делатност странца (треба узети да ово овлашћење сада има одговарајући орган републичке управе).

Страном физичко лице које не обавља делатност у Србији и Црној Гори може стећи одређене непокретности (стан и стамбена зграда) без посебних услова осим услова постојања узајамности. Но, формулација законске одредбе (члан 82а. став 2.) је таква ("физичко лице које не обавља делатност . . . може . . ."), уз постојање

одредбе да физичко лице има право да стекне непокретности непоходне за обављање делатности (дакле, када обавља делатност у Србији и Црној Гори), да се може поставити питање да ли страна физичко лице које обавља делатност у Србији и Црној Гори може стицати право својине на становима и стамбеним зградама, без везе са својом делатношћу, односно без доказивања да су такве непокретности непоходне за обављање делатности.

Закон предвиђа постојање узајамности као услов за стицање непокретности од стране страних лица у свим случајевима - наслеђивањем и правним послом. Закон, међутим, не одређује која се врста узајамности захтева - и по начину настанка, а посебно у погледу правне садржине. Ово ствара ситуацију да субјекти не могу унапред, сами, са одређеном сигурношћу да утврде да ли постоји реципроцитет, већ увек треба да чекају процену суда код кога се оверава уговор о промету непокретности (или расправља заоставштина) да ли ће од надлежног органа управе тражити мишљење о постојању реципроцитета са земљом чије држављанство странац има односно, у одређеним случајевима, у којој има пребивалиште. Објашњење о постојању реципроцитета орган управе треба да да и на захтев заинтересованих лица, али поступак исходавања објашњења у сваком случају знатно продужава формализовање правног посла којим странац стиче непокретност. Уколико би законско одређење захтеваног реципроцитета било прецизније, смањила би се улога органа управе у процени да ли реципроцитет постоји или не постоји.

Мишљење о томе да ли је непокретност неопходна странцу за обављање делатности даје савезни (сада републички) орган управе надлежан за трговину (члан 82в. став 4.). Пошто је мишљење неопходно код овере уговора о правном послу у суду, то мишљење се, практично, своди на сагласност и то на основу процене целисходности правног посла. Објашњење о постојању реципроцитета даје савезни (сада републички) орган управе надлежан за послове правде (члан 82в. став 2.). Уговор о промету непокретности односно потписи на њему оверавају се у општинском суду. У ситуацијама у којима више државних органа учествује у поступку може доћи до различитог поступања и до одређених практичних тешкоћа (судови, на пример, редовно траже доказ о постојању реципроцитета код сваке овере, чак и у ситуацијама када је опште познато да реципроцитет са одређеном земљом постоји, односно када у другим предметима у погледу држављана одређене земље доказ о узајамности већ поседују).