



**ΓΡΑΦΕΙΟ ΤΥΠΟΥ  
ΤΕΕ ΜΑΓΝΗΣΙΑΣ**

**26/05/2022**

## **ΕΝΗΜΕΡΩΤΙΚΟ ΣΗΜΕΙΩΜΑ**

**Αγαπητοί συνάδελφοι,**

σας ενημερώνουμε για τον τρόπο έκδοσης ΗΤΚ στις περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου που απαιτείται α) έγκριση της Επιτροπής του άρθρου 116 ( ακίνητα με αυθαίρεσες σε παραδοσιακούς οικισμούς),

β) έγκριση της Επιτροπής του άρθρου 117 (διατηρητέο ακίνητο με αυθαίρετες κατασκευές) και

γ) έκδοση αδείας νομιμοποίησης.

### **Α) ΗΤΚ προ έγκρισης επιτροπής σε ΠΑΡΑΔΟΣΙΑΚΟ ΟΙΚΙΣΜΟ**

Μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση Επιτροπής του άρθρου 116 του ν. 4495/17, μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την έγκριση της Επιτροπής, αλλά μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2.α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση παραμένει σε «Αρχική υποβολή». Εάν δεν έχει καταβληθεί το 30% του συνολικού προστίμου, μπορείτε να ζητήσετε την εμφάνιση εντολής πληρωμής του υπόλοιπου μέχρι να συμπληρωθεί το 30%.

Η καταχώριση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου γίνεται κατά αντιστοιχία με ότι ίσχυε για τη βεβαίωση μεταβίβασης όταν αυτή προηγείτο της έγκρισης επιτροπής. Σχετική αναφορά υπάρχει στο άρθρο 3, παρ.4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021): «.....Εφόσον δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του

ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 ή του ν. 4495/2017, καθώς και στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 106, της παρ. 6 του άρθρου 116 και της παρ. 5 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99 του ν. 4495/2017».

Συστήνουμε στην καρτέλα «Πράξεις» της ΗΤΚ, σε συνέχεια του α/α δήλωσης, να καταχωρίσετε στο πεδίο «Περιγραφή» το σχόλιο «Σε αρχική υποβολή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών (τυχόν απαίτηση ΜΣΕ περιγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο)». Επίσης, εξηγείτε σαφώς στην Τεχνική περιγραφή ότι πρόκειται για «Έκδοση Πιστοποιητικού πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας μετά την εξόφληση του 30% του προστίμου & προ έγκρισης της Επιτροπής, κατ' εφαρμογή των οριζόμενων στις παρ. 6 άρθρου 116 και 2ζ άρθρου 82 του ν. 4495/17».

## **B) ΗΤΚ προ έγκρισης επιτροπής σε ΔΙΑΤΗΡΗΤΕΟ**

Μεταβίβαση ή σύσταση εμπραγμάτων δικαιωμάτων σε ακίνητα με αυθαίρετες κατασκευές, για τα οποία απαιτείται έγκριση Επιτροπής του άρθρου 117 του ν. 4495/17, μπορεί να πραγματοποιηθεί πριν την έγκριση της Επιτροπής, αλλά μετά την υποβολή των δικαιολογητικών της παρ. 2.α του παρόντος άρθρου και την καταβολή ποσοστού 30% του συνολικού ποσού του προστίμου. Την υποχρέωση ολοκλήρωσης της διαδικασίας αναλαμβάνει ο νέος κύριος με ειδική μνεία στο σχετικό συμβολαιογραφικό έγγραφο.

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση παραμένει σε «Αρχική υποβολή». Εάν δεν έχει καταβληθεί το 30% του συνολικού προστίμου, μπορείτε να ζητήσετε την εμφάνιση εντολής πληρωμής του υπόλοιπου μέχρι να συμπληρωθεί το 30%.

Η καταχώριση της ηλεκτρονικής ταυτότητας του κτιρίου γίνεται κατά αντιστοιχία με ότι ίσχυε για τη βεβαίωση μεταβίβασης όταν αυτή προηγείτο της έγκρισης επιτροπής.

Σχετική αναφορά υπάρχει στο άρθρο 3, παρ.4 της ΥΑ ΥΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334Β/29.01.2021): «.....Εφόσον δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 ή του ν. 4495/2017, καθώς και στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 106, της παρ. 6 του άρθρου 116 και της παρ. 5 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99 του ν. 4495/2017».

Συστήνουμε στην καρτέλα «Πράξεις» της ΗΤΚ, σε συνέχεια του α/α δήλωσης, να καταχωρίσετε στο πεδίο «Περιγραφή» το σχόλιο «Σε αρχική υποβολή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών (τυχόν απαίτηση ΜΣΕ περιγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο)». Επίσης, εξηγείτε σαφώς στην Τεχνική περιγραφή ότι πρόκειται για «Έκδοση Πιστοποιητικού πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας μετά την εξόφληση του 30% του προστίμου & προ έγκρισης της Επιτροπής, κατ' εφαρμογή των οριζόμενων στις παρ. 5 άρθρου 117 και 2ζ άρθρου 82 του ν. 4495/17».

### **Γ) ΗΤΚ για ΜΕΤΑΒΙΒΑΣΗ προ έκδοσης Ο.Α. νομιμοποίησης**

Προκειμένου να εκδοθεί ΗΤΚ για συμβολαιογραφική πράξη πριν την έκδοση άδειας νομιμοποίησης, πρέπει να έχει καταβληθεί το 30% του συνολικού ποσού προστίμου. Για το σκοπό αυτό, αρχικά ο μηχανικός δηλώνει όλες τις αυθαίρετες κατασκευές προς «ρύθμιση», ώστε να φαίνεται ο υπολογισμός του συνολικού προστίμου. Μετά την καταβολή του 30% του προστίμου, εκτυπώνει το αντίστοιχο pdf της δήλωσης, όπου αναφέρεται και η εξόφληση του 30%. Στη συνέχεια, επαναφέρει τη δήλωση «προς έκδοση αδείας», εάν πράγματι ο νέος ιδιοκτήτης προτίθεται να εκδώσει οικ. άδεια για την ολοκλήρωση της διαδικασίας υπαγωγής, δηλαδή εάν γίνει στο συμβόλαιο η ειδική μνεία που προβλέπεται στην παρ. 3 του άρθρου 106 του ν.4495/17, και εκτυπώνει εκ νέου το pdf.

Ο μηχανικός δίνει στο συμβολαιογράφο και τα δύο pdf (προς έκδοση αδείας και προς ρύθμιση).

Στην περίπτωση αυτή η δήλωση παραμένει σε «Υπαγωγή».

Η καταχώριση της ΗΤΚ, γίνεται κατά αντιστοιχία με ότι ίσχυε για τη βεβαίωση μεταβίβασης.

Σχετική αναφορά υπάρχει στο άρθρο 3, παρ.4 της ΥΑ ΥΠΠΕΝ/ΔΕΣΕΔΠ/7577/105 (ΦΕΚ 334B/29.01.2021): «.....Εφόσον δεν έχει περαιωθεί η διαδικασία εξόφλησης του ενιαίου ειδικού προστίμου του ν. 4014/2011, του ν. 4178/2013 ή του ν. 4495/2017, καθώς και στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 106, της παρ. 6 του άρθρου 116 και της παρ. 5 του άρθρου 117 του ν. 4495/2017, το Πιστοποιητικό Πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας περιέχει ρητή αναφορά για την εξόφληση ποσοστού τριάντα τοις εκατό (30%) του ενιαίου ειδικού προστίμου, καθώς και για την ανάρτηση στο πληροφοριακό σύστημα όλων των κατά περίπτωση απαιτούμενων δικαιολογητικών κατά τις διατάξεις των ν. 4014/2011, ν. 4178/2013 και ν. 4495/2017, για τις οποίες γίνεται ειδική μνεία σε κάθε δικαιοπραξία. Από τα ανωτέρω δικαιολογητικά εξαιρούνται αυτά που αφορούν στο στατικό έλεγχο των παραβάσεων, τα οποία υποβάλλονται στην προθεσμία του άρθρου 99 του ν. 4495/2017».

Συστήνουμε στην καρτέλα «Πράξεις» της ΗΤΚ, σε συνέχεια του α/α δήλωσης, να καταχωρίσετε στο πεδίο «Περιγραφή» το σχόλιο «Σε υπαγωγή με εξόφληση 30% του προστίμου και πληρότητα δικαιολογητικών (τυχόν απαίτηση ΜΣΕ περιγράφεται στο αντίστοιχο πεδίο)» καθώς και τον ηλεκτρονικό κωδικό της δήλωσης. Επίσης, εξηγείτε σαφώς στην Τεχνική περιγραφή ότι πρόκειται για «Έκδοση Πιστοποιητικού πληρότητας Ταυτότητας Κτιρίου/Διηρημένης Ιδιοκτησίας μετά την εξόφληση του 30% του προστίμου & προ έκδοσης άδειας νομιμοποίησης/κατεδάφισης, κατ' εφαρμογή των οριζομένων στην παρ. 3 άρθρου 106 και την παρ. 3 άρθρου 83 του ν.4495/17».

Σε κάθε περίπτωση, η συνεννόηση με το συμβολαιογράφο κρίνεται απαραίτητη.

**Νάνσυ Καπούλα**

**Πρόεδρος ΤΕΕ  
Μαγνησίας**