



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 42^η

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ,
ΔΙΑΦΑΝΕΙΑΣ ΚΑΙ
ΑΝΘΡΩΠΙΝΩΝ ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΩΝ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

Αθήνα, 29 Αυγούστου 2013

Αριθμ. πρωτ. 228

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληρ/ρίες : Ευαγγελία Χριστοπούλου-Σταμέλου
(210-3307464)

**Προς όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας**

ΘΕΜΑ:

**A) Εγκύκλιος 13/2013 του Υπουργείου Εσωτερικών σε ορθή επανάληψη και
B) Εγκύκλιος 15/2013 του Υπουργείου Εσωτερικών για την εφαρμογή των
διατάξεων του άρθρ. 6 του Ν. 4146/2013 (ΦΕΚ 90/18-4-2013 τευχ. Α)**

Κυρίες και Κύριοι Συνάδελφοι

A) Σε συνέχεια της υπ' αριθμόν 21/17-6-2013 Εγκυκλίου της Σ.Ε.Σ.Σ.Ε, που αφορούσε θέματα εφαρμογής του άρθρ. 6 παρ. 2 του Ν. 4146/2013 για την χορήγηση αδειών διαμονής σε πολίτες τρίτων χωρών που είναι ιδιοκτήτες ακινήτων στην Ελλάδα, σας διαβιβάζουμε την υπ' αριθμόν 13/2013 Εγκύκλιο του Υπουργείου Εσωτερικών (Γενική Γραμματεία Πληθυσμού και Κοινωνικής Συνοχής), που εκδόθηκε σε ορθή επανάληψη (ΑΔΑ: ΒΕΖ3Ν-ΗΜ2), με την οποία διευκρινίσθηκε ότι, σε περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου στην Ελλάδα, από πολίτες τρίτων χωρών, αξίας 250.000 ευρώ, παρέχεται δικαίωμα διαμονής, μόνον εφόσον οι ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι σύζυγοι που κατέχουν το ακίνητο εξ αδιαιρέτου. Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνο εάν το ποσό που έχει επενδύσει ο κάθε συνιδιοκτήτης, ανέρχεται σε 250.000 ευρώ.

Β) Επίσης σας κοινοποιούμε συνημμένα την υπ' αριθμόν 15/2013 Εγκύκλιο (ΑΔΑ: ΒΛΩ9Ν-ΦΥΥ) του Υπουργείου Εσωτερικών (Γενική Γραμματεία Πληθυσμού και Κοινωνικής Συνοχής), που αφορά την εφαρμογή των διατάξεων της παρ. 2 του άρθρου 6 του Ν. 4146/2013 (άρθρο 36Α του Ν. 3386/2005), στην οποία μεταξύ άλλων, διευκρινίζεται ότι, η άδεια διαμονής χορηγείται και σε περιπτώσεις που το τίμημα που είχε καταβληθεί για την αγορά του ακινήτου, ήταν μικρότερο των διακοσίων πενήντα χιλιάδων (250.000) ευρώ, η σημερινή όμως αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού. Για την υπαγωγή των εν λόγω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του άρθρου 36Α του ως άνω νόμου θα πρέπει να προσκομίζεται βεβαίωση συμβολαιογράφου, στην οποία θα αναγράφεται, *«Από τον έλεγχο του αριθ. συμβολαίου αγοράς ακινήτου προκύπτει ότι καταβλήθηκε το τίμημα της αξίας του ακινήτου ολοσχερώς, η σύμβαση (αγοραπωλησίας του ακινήτου), δεν τελεί υπό όρους, αιρέσεις και προθεσμίες και η αντικειμενική αξία του ακινήτου, ως έχει σήμερα (δηλαδή η τρέχουσα αντικειμενική αξία με βάση τα περιγραφικά στοιχεία του ακινήτου, όπως αυτά προκύπτουν από το αντίστοιχο συμβολαιογραφικό έγγραφο), ανέρχεται σε ποσό*».

Με τιμή
Ο Πρόεδρος
Κωνσταντίνος Βλαχάκης



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ
 ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ & ΚΟΙΝ. ΕΝΤΑΞΗΣ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
 ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ

Αθήνα, 31 Μαΐου 2013

Αριθ. Πρωτ: 25426

ΟΡΘΗ ΕΠΑΝΑΛΗΨΗ

Πληροφορίες: Δ. Διαμαντίδου
 Τηλέφωνο: 2131361219
 FAX : 213136239
 e-mail : d.diamantidou@ypes.gr

Ταχ. Δ/ση: **Ευαγγελιστριάς 2**
 Ταχ. Κώδικας: **105 63**

Προς : 1. Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας
 Δ/νσεις Αλλοδαπών και Μετανάστευσης
 2. Υπουργείο Οικονομικών
 Δ/ση Μητρώου
 3. Υπουργείο Εξωτερικών
 Γ4 Δ/ση Δικαιοσύνης Εσωτερικών
 Υποθέσεων και Σένγκεν

Εγκύκλιος αριθ. 13

Θέμα : Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4146/2013

Σας γνωρίζουμε ότι στο ΦΕΚ 90 Α΄ δημοσιεύτηκε ο ν. 4146/2013 «Διαμόρφωση Φιλικού Αναπτυξιακού Περιβάλλοντος για τις Στρατηγικές και Ιδιωτικές Επενδύσεις και άλλες διατάξεις», οι διατάξεις του άρθρου 6 του οποίου, αφορούν σε ζητήματα που άπτονται της μεταναστευτικής νομοθεσίας.

Ειδικότερα, με τις διατάξεις της παραγράφου 1 του άρθρου 6 παρέχεται δικαίωμα δεκαετούς διαμονής στη χώρα στο νόμιμο εκπρόσωπο και σε δέκα πρόσωπα που κρίνονται απαραίτητα για την εύρυθμη πραγματοποίηση επενδύσεων, που έχουν χαρακτηριστεί ως «στρατηγικές επενδύσεις» ενώ με τις διατάξεις της παραγράφου 2 του ίδιου άρθρου προστίθεται στο ν. 3386/2005 άρθρο 36 Α, το οποίο ρυθμίζει το καθεστώς διαμονής των πολιτών τρίτων χωρών που κατέχουν ή προτίθενται να επενδύσουν σε ακίνητα στην Ελλάδα.

Σκοπός της παρούσας είναι η παροχή οδηγιών για την εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 36 Α του ν. 3386/2005, από τις υπηρεσίες σας.

Α. Δικαιούχοι

Δικαιούχοι δικαιώματος εισόδου και διαμονής πενταετούς διάρκειας είναι:

- α) Οι πολίτες τρίτων χωρών που κατέχουν ή προτίθενται, τεκμηριωμένα, να αποκτήσουν ακίνητη περιουσία στην Ελλάδα, εφόσον το ελάχιστο ύψος του ακινήτου ανέρχεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ,
- β) οι πολίτες τρίτων χωρών που έχουν συνάψει τουλάχιστον δεκαετούς διάρκειας μίσθωση ξενοδοχειακών καταλυμάτων ή τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα του άρθρου 8 παρ. 2 του ν. 4002/2011(ΦΕΚ Α΄180), εφόσον το ελάχιστο ύψος της μίσθωσης ανέρχεται σε διακόσιες πενήντα χιλιάδες (250.000) ευρώ και
- γ) τα μέλη των οικογενειών των ανωτέρω πολιτών τρίτων χωρών.

A1. Ειδικά για τους υπαγόμενους στην (α) περίπτωση πολιτών τρίτων χωρών θα πρέπει να λαμβάνονται ιδιαίτερως υπόψη τα ακόλουθα:

1. Τα ακίνητα θα πρέπει να ανήκουν κατά κυριότητα, νομή και κατοχή στους ιδιοκτήτες τους.
- 2. Στην περίπτωση συνιδιοκτησίας ακινήτου, αξίας 250.000 ευρώ, παρέχεται δικαίωμα διαμονής, μόνο εφόσον οι ιδιοκτήτες του ακινήτου είναι σύζυγοι που κατέχουν το ακίνητο εξ' αδιαίρετου.**

Σε όλες τις άλλες περιπτώσεις συνιδιοκτησίας, το δικαίωμα διαμονής παρέχεται μόνο εάν το ποσό που έχει επενδύσει ο κάθε συνιδιοκτήτης, ανέρχεται σε 250.000 ευρώ

3. Εάν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το έχει αποκτήσει μέσω νομικού προσώπου, θα πρέπει να του ανήκουν εξ' ολοκλήρου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια.

4. Το δικαίωμα διαμονής παρέχεται και στις περιπτώσεις που ο πολίτης τρίτης χώρας είναι ιδιοκτήτης, είτε προσωπικά είτε μέσω νομικού προσώπου, περισσοτέρων του ενός ακινήτων, συνολικής αξίας τουλάχιστον διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ.

5. Η τεκμηριωμένη πρόθεση αγοράς ακινήτου, θα πρέπει να αποδεικνύεται με έγγραφα που αποδεικνύουν την οικονομική δυνατότητα (λ.χ. βεβαίωση αναγνωρισμένης τράπεζας Α τάξεως ή επίσημου χρηματοδοτικού οργανισμού ή άλλου αναγνωρισμένου οργανισμού φύλαξης χρεογράφων) με την οποία να πιστοποιείται η ύπαρξη τραπεζικών λογαριασμών ή λοιπών κινητών αξιών, ιδίως ομόλογα ή μετοχές, για την κάλυψη των κεφαλαίων της επένδυσης, τουλάχιστον 250.000 ευρώ και την πρόθεση του αιτούντα να αγοράσει το ακίνητο (σύμβαση ανάθεσης σε δικηγορικό ή σε κτηματομεσιτικό γραφείο).

A2. Για τους υπαγόμενους στη (β) περίπτωση θα πρέπει να προκύπτει από το συμβόλαιο, η εφάπαξ καταβολή του μισθώματος που αντιστοιχεί στη δεκαετή μίσθωση του καταλύματος ή των τουριστικών επιπλωμένων κατοικιών.

A3. Και στις δύο εκ των προαναφερόμενων περιπτώσεων, το ύψος της ακίνητης περιουσίας θα προκύπτει από τις αναγραφόμενες στο συμβόλαιο αξίες των ακινήτων ή των συμβάσεων μίσθωσης.

B. Είσοδος και διαμονή

B1. Προκειμένου να χορηγηθεί άδεια διαμονής για το συγκεκριμένο σκοπό, ο ενδιαφερόμενος θα πρέπει να διαμένει νόμιμα στην Ελλάδα, ήτοι να κατέχει οριστικό τίτλο διαμονής για έναν από τους λόγους του νόμου ή να έχει εισέλθει στην Ελλάδα με θεώρηση εισόδου.

Για λόγους που εξυπηρετούν καλύτερα τους στόχους και το πνεύμα του ψηφισθέντος νόμου, προκρίνεται η χορήγηση εθνικής θεώρησης εισόδου (τύπου D)

Αντιθέτως, η χορήγηση θεώρησης τύπου C σε πολίτες τρίτων χωρών, οι οποίοι προτίθενται να παραμείνουν για διάστημα που υπερβαίνει τους τρεις μήνες στην Ελλάδα δύναται να δημιουργεί πρόσθετα πρακτικά εμπόδια, αφού, η χορήγηση θεωρήσεων για διέλευση από ή με πρόθεση παραμονής στην επικράτεια των κρατών μελών, που δεν υπερβαίνει τους τρεις μήνες ανά εξάμηνη περίοδο και στον Κανονισμό (ΕΚ) 539/2001, υπόκειται σε έλεγχο πλήρωσης συγκεκριμένων κριτηρίων γεγονός που ενδεχόμενα θα προκαλέσει καθυστερήσεις σε πολίτες ή ορισμένες κατηγορίες πολιτών τρίτων χωρών, ιδίως πολίτες χωρών που περιλαμβάνονται στον κατάλογο του Παραρτήματος 16 του Κώδικα Θεωρήσεων [Κανονισμός (ΕΚ) 810/2009].

Επιπρόσθετα, δεδομένης της αρχής της ισοδυναμίας μεταξύ αδειών διαμονής και θεωρήσεων μακράς διάρκειας, όσον αφορά την ελεύθερη κυκλοφορία του κατόχου στον ενιαίο χώρο Schengen, κάθε πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος είναι κάτοχος θεωρήσεως μακράς διάρκειας, που έχει χορηγηθεί από κράτος μέλος, και έχει περίοδο ισχύος έως ένα έτος, δύναται να ταξιδεύει σε άλλα κράτη μέλη για τρεις μήνες ανά εξάμηνο, υπό τους ίδιους όρους, οι οποίοι ισχύουν για τον κάτοχο αδειας διαμονής ενώ παρέχεται και το δικαίωμα πολλαπλών εισόδων.

Η διάρκεια και τα απαιτούμενα για τη χορήγηση της θεώρησης εισόδου δικαιολογητικά θα καθορισθούν άμεσα με σχετικό έγγραφο του Υπουργού Εξωτερικών.

B2. Πολίτης τρίτης χώρας, ιδιοκτήτης ακινήτου ή μισθωτής ξενοδοχειακού καταλύματος ή τουριστικής επιπλωμένης κατοικίας σε σύνθετα τουριστικά καταλύματα, που πληροί τις προϋποθέσεις του Κεφαλαίου Α, οφείλει μετά την είσοδο του στη Χώρα και πριν από τη λήξη της θεώρησης εισόδου, να υποβάλει αίτηση για τη χορήγηση άδειας διαμονής.

Οι αιτήσεις για τη χορήγηση των αδειών διαμονής κατατίθενται στην υπηρεσία μιας στάσης της αρμόδιας Διεύθυνσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης του τόπου διαμονής του αιτούντος ή στην αρμόδια υπηρεσία του Δήμου διαμονής του ενδιαφερομένου, εάν δεν έχει γίνει ακόμη μετάπτωση της οικείας Δ/σης Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης.

Η υποβολή των αιτήσεων για τη χορήγηση αρχικής άδειας διαμονής, η υποβολή συμπληρωματικών δικαιολογητικών και η παραλαβή της άδειας διαμονής ή της απορριπτικής απόφασης

ή άλλων εγγράφων από τον οικείο φάκελο μπορεί να γίνεται είτε με αυτοπρόσωπη παρουσία του πολίτη τρίτης χώρας είτε δια πληρεξουσίου.

Μαζί με την αίτηση χορήγησης άδειας διαμονής, ο αιτών επισυνάπτει τα απαιτούμενα δικαιολογητικά όπως αυτά ορίζονται στην σχετική απόφαση του Υπουργού Εσωτερικών.

Τα αιτήματα της συγκεκριμένης κατηγορίας δεν συνοδεύονται από παράβολο, καθόσον δεν υφίσταται σχετική πρόβλεψη.

Οι αρμόδιες υπηρεσίες για την παραλαβή των αιτήσεων των πολιτών τρίτων χωρών για χορήγηση αδειών διαμονής, εφόσον τα απαιτούμενα δικαιολογητικά είναι πλήρη, χορηγούν βεβαίωση κατάθεσης αίτησης, η διάρκεια της οποίας είναι ετήσια. Η ίδια βεβαίωση κατάθεσης αίτησης χορηγείται, εάν πρόκειται για αίτημα αρχικής χορήγησης άδειας διαμονής, όταν ελλείπει η βεβαίωση ότι έχει υποβληθεί αίτηση σε ασφαλιστικό φορέα για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας, ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης και εργατικού ατυχήματος ή πιστοποιητικό υγείας από Ελληνικό Κρατικό Νοσηλευτικό Ίδρυμα.

Ο πολίτης τρίτης χώρας, ο οποίος κατέθεσε αίτηση χορήγησης της άδειας διαμονής και έχει λάβει τη βεβαίωση της προηγούμενης παραγράφου, διαμένει νομίμως στη Χώρα, για όσο χρόνο αυτή ισχύει. Ο κάτοχος βεβαίωσης κατάθεσης αίτησης απολαμβάνει των δικαιωμάτων που παρέχει η άδεια διαμονής που αιτείται. Συνεπώς έχει τη δυνατότητα να προβεί σε οποιαδήποτε δικαιοπραξία που αφορά στην υλοποίηση της επένδυσης και να συναλλάσσεται με όλες τις συναρμόδιες υπηρεσίες.

Η Δ/ση Αλλοδαπών και Μετανάστευσης της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, αφού ελέγξει την πλήρωση των προϋποθέσεων εκδίδει, με απόφαση του Γενικού Γραμματέα της Αποκεντρωμένης Διοίκησης, πενταετή άδεια διαμονής στην οποία αναγράφεται «Ιδιοκτήτες ακινήτων – άρθρο 36 Α του ν. 3386/2005».

Προσοχή: Η άδεια διαμονής δεν παρέχει δικαίωμα πρόσβασης σε οποιαδήποτε μορφή εργασίας. Εργασία, κατά την έννοια της παραγράφου 3 του άρθρου 36 Α του ν. 3386/2005, δεν θεωρείται η άσκηση οικονομικής δραστηριότητας με την ιδιότητα του μετόχου ή του διευθύνοντος συμβούλου.

B3. Κατ' εξαίρεση κάτοχοι προξενικής θεώρησης τύπου (C) που βρίσκονται κατά την έναρξη ισχύος του ν. 4146/2013 στην Ελλάδα και έχουν προβεί σε αγορά ακινήτου, έχουν τη δυνατότητα να υποβάλλουν την αίτηση για χορήγηση άδειας διαμονής, εφόσον δεν έχει λήξει η διάρκεια ισχύος της θεώρησης εισόδου

B4. Πολίτης τρίτης χώρας, που προτίθεται τεκμηριωμένα να επενδύσει σε ακίνητο ή να μισθώσει ξενοδοχειακό κατάλυμα ή τουριστική επιπλωμένη κατοικία και έχει λάβει θεώρηση εισόδου για το σκοπό αυτό, οφείλει, εντός της διάρκειας ισχύος της θεώρησης εισόδου να προβεί στην ολοκλήρωση των απαιτούμενων ενεργειών, ώστε να έχει τη δυνατότητα να αιτηθεί την άδεια διαμονής πριν τη λήξη της θεώρησης εισόδου.

Στη συγκεκριμένη περίπτωση ο ενδιαφερόμενος έχει τη δυνατότητα να προβεί σε δικαιοπραξίες και να συναλλάσσεται με τις συναρμόδιες υπηρεσίες, **με τη θεώρηση εισόδου.**

Κατά τα λοιπά ακολουθείται η περιγραφόμενη στο κεφάλαιο Β2 διαδικασία.

Γ. Είσοδος και διαμονή μελών οικογένειας

Οι κατά τα παραπάνω πολίτες τρίτων χωρών μπορούν να συνοδεύονται από τα μέλη της οικογένειάς τους, όπως αυτά ορίζονται στο άρθρο 54 παρ. 1 του ν. 3386/2005, στα οποία χορηγείται αντίστοιχη θεώρηση εισόδου.

Τα μέλη της οικογένειας έχουν τη δυνατότητα να εισέλθουν και μεταγενέστερα της εισόδου του πολίτη τρίτης χώρας, από τον οποίο αντλούν το δικαίωμα διαμονής.

Στα εν λόγω μέλη οικογένειας χορηγείται ισόχρονη με του συντηρούντος άδεια διαμονής, στην οποία αναγράφεται «Μέλη οικογένειας- Άρθρο 36 Α του ν. 3386/2005», η οποία ομοίως δεν παρέχει πρόσβαση στην αγορά εργασίας.

Δ. Ανανέωση άδειας διαμονής

Οι άδειες διαμονής ανανεώνονται για ισόχρονο διάστημα, εφόσον πληρούνται οι παρακάτω προϋποθέσεις:

- Η ακίνητη περιουσία παραμένει, κατά τους αναφερόμενους στο Κεφάλαιο Α, τρόπους στην κυριότητα, νομή και κατοχή του ενδιαφερομένου.

- Παραμένουν σε ισχύ οι προβλεπόμενες μισθώσεις.
Τυχόν διαστήματα απουσίας από τη χώρα δεν αποτελούν παρακωλυτικό λόγο για την ανανέωση της άδειας διαμονής.

Ε. Λοιπές Διευκρινήσεις

Ε1. Ζητήματα ασφάλισης

Οι πολίτες τρίτων χωρών και τα μέλη των οικογενειών τους που υπάγονται στις ρυθμίσεις του άρθρου 36 Α, θα πρέπει να είναι ασφαλισμένοι για την κάλυψη εξόδων νοσηλείας και ιατροφαρμακευτικής περίθαλψης.

Για την απόδειξη της πλήρωσης της συγκεκριμένης προϋπόθεσης, γίνονται δεκτά:

- Ασφαλιστήρια συμβόλαια που έχουν συναφθεί στην αλλοδαπή εφόσον ρητά αναφέρουν ότι καλύπτουν τον ενδιαφερόμενο για όσο διάστημα διαμένει στην Ελλάδα
- Ασφαλιστήρια συμβόλαια που συνάπτονται στην Ελλάδα

Ε2. Ζητήματα μελών οικογένειας πολιτών τρίτων χωρών

Στα τέκνα των πολιτών τρίτων χωρών που έχουν γίνει δεκτά στην Ελλάδα με τους όρους και τις προϋποθέσεις του άρθρου 36 Α που ενηλικιώνονται, χορηγείται αυτοτελής άδεια διαμονής, σύμφωνα με τα διαλαμβανόμενα στο π.δ. 131/2006.

Ε3. Ζητήματα μεταβολής σκοπού

Πολίτες τρίτων χωρών που διαμένουν στην Ελλάδα με άδεια διαμονής ως οικονομικά ανεξάρτητα άτομα, βάσει των διατάξεων του άρθρου 36 του ν. 3386/2005 και πληρούν τις προϋποθέσεις υπαγωγής στις διατάξεις του άρθρου 36 Α, έχουν τη δυνατότητα να αιτηθούν ανανέωση για το συγκεκριμένο σκοπό. Εν προκειμένω η μεταβολή του τύπου της άδειας διαμονής δεν συνιστά αλλαγή σκοπού κατά τα προβλεπόμενα στο άρθρο 12 του ν. 3386/2005.

Ο Γενικός Γραμματέας

Α. Συρίγος

Κοινοποίηση

1. Όλα τα Υπουργεία
Γραφεία Γενικών και Ειδικών Γραμματέων
2. Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης
& Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
Δ/ση Σχέσεων Κράτους - Πολίτη
Βασ. Σοφίας 15
3. Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας
α) Δ/ση Απασχόλησης
β) Γενική Γραμματεία Κοινωνικών Ασφαλίσεων
4. Υπουργείο Ανάπτυξης, Ανταγωνιστικότητας, Υποδομών, Μεταφορών και Δικτύων
5. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
6. Υπουργείο Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη
Δ/ση Αλλοδαπών

7. Συνήγορο του Πολίτη
8. Σώμα Ελεγκτών-Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης & Τοπ. Αυτοδ.
9. Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών
10. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ Αναπληρωτή Υπουργού
3. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα Πληθυσμού και Κοινωνικής Συνοχής
4. Γραφείο κ. Νομικού Συμβούλου
5. Γραφεία Γενικών Διευθυντών
6. ΔΜΗΕΣ
7. Δ/ση Μεταναστευτικής Πολιτικής
(όλα τα Τμήματα της Δ/σης)



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΣΩΤΕΡΙΚΩΝ
ΓΕΝΙΚΗ ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΠΛΗΘΥΣΜΟΥ ΚΑΙ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΣΥΝΟΧΗΣ
 ΓΕΝ. Δ/ΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ & ΚΟΙΝ. ΕΝΤΑΞΗΣ
 ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ ΜΕΤΑΝΑΣΤΕΥΤΙΚΗΣ ΠΟΛΙΤΙΚΗΣ
 ΤΜΗΜΑ ΝΟΜΟΘΕΤΙΚΟΥ ΣΥΝΤΟΝΙΣΜΟΥ ΚΑΙ ΕΛΕΓΧΟΥ

Πληροφορίες: Δ. Διαμαντίδου
 Τηλέφωνο: 2131361219
 FAX : 2131361239
 e-mail : d.diamantidou@ypes.gr

Ταχ. Δ/ση: **Ευαγγελιστριάς 2**
 Ταχ. Κώδικας: **105 63**

Αθήνα, 6 Αυγούστου 2013

Αριθ. Πρωτ: 38425

Προς : 1. Αποκεντρωμένες Διοικήσεις της Χώρας
 Δ/σεις Αλλοδαπών και Μετανάστευσης
 2. Υπουργείο Οικονομικών
 Δ/ση Μητρώου
 3. Υπουργείο Εξωτερικών
 Γ4 Δ/ση Δικαιοσύνης Εσωτερικών
 Υποθέσεων και Σένγκεν
 4. Υπουργείο Ανάπτυξης και
 Ανταγωνιστικότητας

Εγκύκλιος αριθ. 15

Θέμα : Εφαρμογή των διατάξεων του άρθρου 6 του ν. 4146/2013.

Σε συνέχεια της αριθ. 13/2013 ερμηνευτικής εγκυκλίου της υπηρεσίας μας και κατόπιν έγγραφων και προφορικών ερωτημάτων αναφορικά με την εφαρμογή των διατάξεων της παραγράφου 2 του άρθρου 6 του ν. 4146/2013 (άρθρο 36 Α΄ του ν. 3386/2005) σας γνωρίζουμε τα εξής:

α) Πενταετής άδεια διαμονής σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 36 Α΄ του ν. 3386/2005, χορηγείται σε πολίτες τρίτων χωρών που είτε διαμένουν νόμιμα, με τίτλο διαμονής, στην Ελλάδα είτε επιθυμούν να εισέλθουν και να διαμείνουν στη χώρα, οι οποίοι είχαν προβεί σε αγορά ακινήτου πριν την έναρξη ισχύος του ν. 4146/2013. Η άδεια διαμονής χορηγείται και σε περιπτώσεις που το τίμημα που είχε καταβληθεί κατά την αγορά του ακινήτου, ήταν μικρότερο των διακοσίων πενήντα (250.000) χιλιάδων ευρώ, η σημερινή όμως αντικειμενική αξία του ακινήτου υπερβαίνει ή είναι ίση του εν λόγω ποσού. Για την υπαγωγή των εν λόγω περιπτώσεων στις ρυθμίσεις του άρθρου 36 Α΄ θα πρέπει να προσκομίζεται βεβαίωση συμβολαιογράφου στην οποία θα πρέπει να αναγράφεται, « Από τον έλεγχο του αριθ. συμβολαίου αγοράς ακινήτου προκύπτει ότι καταβλήθηκε το τίμημα της αξίας του ακινήτου ολοσχερώς, η σύμβαση (αγοραπωλησίας του ακινήτου), δεν τελεί υπό όρους, αιρέσεις και προθεσμίες και η αντικειμενική αξία του ακινήτου, ως έχει σήμερα, ανέρχεται σε ποσό.....»

β) Στο ρυθμιστικό πεδίο των διατάξεων του άρθρου 36 Α΄ υπάγονται ομοίως και πολίτες τρίτων χωρών, ιδιοκτήτες ακινήτων, τα οποία περιήλθαν στην κυριότητά τους με δωρεά ή γονική παροχή. Το δικαίωμα διαμονής σε αυτήν την περίπτωση ασκείται μόνο από τον δωρεολήπτη ή τον αποδέκτη της γονικής παροχής

γ) Η μεταβίβαση ακινήτου από νομικό σε φυσικό πρόσωπο, παρέχει δικαίωμα διαμονής στο φυσικό πρόσωπο.

δ) Τα νομικά πρόσωπα, μέσω των οποίων αποκτώνται ακίνητα στην Ελλάδα, θα πρέπει να έχουν έδρα την Ελλάδα ή κράτος- μέλος της Ε.Ε.. Εάν ο ιδιοκτήτης του ακινήτου το έχει αποκτήσει μέσω νομικού προσώπου, θα πρέπει να του ανήκουν εξ' ολοκλήρου οι μετοχές ή τα εταιρικά μερίδια.

Συνεπώς, μη μονοπρόσωπα νομικά πρόσωπα που επιθυμούν να επενδύσουν σε ακίνητα προς εκμετάλλευση στην Ελλάδα, δεν υπάγονται στις ρυθμίσεις του άρθρου 36 Α' αλλά θα μπορούσε να εξετασθεί η υπαγωγή τους στις διατάξεις του άρθρου 26 του ν. 3386/2005.

ε) Σε περιπτώσεις μεταβίβασης ακινήτου, πριν την παρέλευση πενταετίας, ο πολίτης τρίτης χώρας χάνει το δικαίωμα διαμονής.

Ο Γενικός Γραμματέας

Α. Συρίγος

Κοινοποίηση

1. Όλα τα Υπουργεία
Γραφεία Γενικών και Ειδικών Γραμματέων
2. Υπουργείο Διοικητικής Μεταρρύθμισης & Ηλεκτρονικής Διακυβέρνησης
Δ/ση Σχέσεων Κράτους - Πολίτη
Βασ. Σοφίας 15
3. Υπουργείο Εργασίας, Κοινωνικής Ασφάλισης και Πρόνοιας
α) Δ/ση Απασχόλησης
β) Γενική Γραμματεία Κοινωνικών Ασφαλίσεων
4. Υπουργείο Δικαιοσύνης, Διαφάνειας και Ανθρωπίνων Δικαιωμάτων
5. Υπουργείο Δημόσιας Τάξης και Προστασίας του Πολίτη
Δ/ση Αλλοδαπών
6. Συνήγορο του Πολίτη
7. Σώμα Ελεγκτών-Επιθεωρητών Δημόσιας Διοίκησης & Τοπ. Αυτοδ.
8. Δικηγορικό Σύλλογο Αθηνών
9. Συμβολαιογραφικό Σύλλογο Αθηνών (με την παράκληση να κοινοποιηθεί στους Συμβολαιογραφικούς Συλλόγους της χώρας)

Εσωτερική Διανομή:

1. Γραφείο κ. Υπουργού
2. Γραφείο κ Αναπληρωτή Υπουργού
3. Γραφείο κ. Γεν. Γραμματέα Πληθυσμού και Κοινωνικής Συνοχής
4. Γραφείο κ. Νομικού Συμβούλου
5. Γραφεία Γενικών Διευθυντών
6. ΔΜΗΕΣ
7. Δ/ση Μεταναστευτικής Πολιτικής
(όλα τα Τμήματα της Δ/σης)