



ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 9η

Αθήνα, 15 Μαρτίου 2023

Αριθμ. πρωτ. 50

ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΔΙΚΑΙΟΣΥΝΗΣ
ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΙΚΗ ΕΠΙΤΡΟΠΗ
ΣΥΜΒΟΛΑΙΟΓΡΑΦΙΚΩΝ
ΣΥΛΛΟΓΩΝ ΕΛΛΑΔΟΣ

ΠΡΟΣ

Όλους τους συμβολαιογράφους
της χώρας

Ταχ.Δ/ση : Γ. Γενναδίου 4 - Τ.Κ.106 78, Αθήνα
Τηλέφωνα : 210-3307450,60,70,80,90
FAX : 210-3848335
E-mail : notaries@notariat.gr
Πληροφορίες: Θεόδωρος Χαλκίδης

ΘΕΜΑ: «Αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας σε Ο.Τ.Α.
για μεταβίβαση ακινήτου λόγω αναγκαστικής προσκύρωσης
στο πλαίσιο της εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων»

Κυρίες και κύριοι συνάδελφοι,

Σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με το **άρθρο 61 Ν.5027/2023 (Α'48)** με τίτλο «*Σύστημα Καινοτομίας στον δημόσιο τομέα - Ρυθμίσεις Γενικής Γραμματείας Ανθρωπίνου Δυναμικού Δημοσίου Τομέα - Ρυθμίσεις για τη λειτουργία των Ο.Τ.Α. α' και β' βαθμού και των αποκεντρωμένων διοικήσεων και για την ευζωία των ζώων συντροφιάς - Λοιπές επείγουσες ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις*» **στους Ο.Τ.Α. που έχουν ρυθμίσει τις οφειλές τους, οι φορείς κοινωνικής ασφάλισης χορηγούν αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας, για τη μεταβίβαση ακινήτου λόγω αναγκαστικής προσκύρωσης, στο πλαίσιο της εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων με πράξεις αναλογισμού ή εφαρμογής, χωρίς τον όρο της παρακράτησης, εφόσον η ρύθμιση είναι σε ισχύ και εξυπηρετείται κανονικά.**

Σε εφαρμογή του ανωτέρω άρθρου εκδόθηκε η συνημμένη στο παρόν Εγκύκλιος 23 / 13.03.2023 (ΑΠ 123373/14.03.2023 με ΑΔΑ 61ΕΜ46ΜΑΠΣ-

ΑΣΗ), σύμφωνα με την οποία η πράξη προσκύρωσης η οποία διενεργείται μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων αποτελεί την αναγκαία ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών προκειμένου αυτές να τακτοποιηθούν, δηλαδή να αποκτήσουν τα απαιτούμενα από το νόμο χαρακτηριστικά (εμβαδόν, διαστάσεις, θέση, κλπ). Για την ανταλλαγή των εν λόγω εδαφικών τμημάτων καταρτίζεται συμβολαιογραφική πράξη στην οποία συμβάλλονται και οι ΟΤΑ και για το λόγο αυτό απαιτείται από πλευράς τους η προσκόμιση Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου.

Όπως αναφέρεται στην ανωτέρω Εγκύκλιο, γενικά, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 4940/2022, προβλέπεται ότι στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου εξ επαχθούς αιτίας ή σύστασης εμπράγματος δικαιώματος επ' αυτού, αν η οφειλή δεν είναι διασφαλισμένη με ισόποση εμπράγματα ή χρηματική διασφάλιση, αντί Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ) χορηγείται Βεβαίωση Οφειλής (ΒΟ) που υπέχει θέση ΑΑΕ, υπό τον όρο της παρακράτησης από το τίμημα ποσού μέχρι του ύψους της οφειλής. Δηλαδή η παρακράτηση αποτελεί την εναλλακτική λύση που έχει στην διάθεσή του ο μεταβιβάζων οφειλέτης όταν δεν δύναται ή δεν επιθυμεί να διασφαλίσει τις οφειλές του. Εφόσον με τις κοινοποιούμενες διατάξεις απαλείφεται, αποκλειστικά και μόνο για την εν λόγω ειδική συμβολαιογραφική πράξη, ο όρος της παρακράτησης και τίθεται ως μόνος όρος για την χορήγηση του ΑΑΕ η υπαγωγή των οφειλών σε καθεστώς ρύθμισης, συνεπάγεται ότι δεν θα πρέπει να ελέγχεται εφεξής από τις υπηρεσίες σας η προϋπόθεση της παροχής ισόποσης εμπράγματος ή χρηματικής διασφάλισης και θα πρέπει να χορηγείται το ΑΑΕ

στους ΟΤΑ εφόσον οι ταμειακά βεβαιωμένες στο ΚΕΑΟ ληξιπρόθεσμες οφειλές τους έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης και τηρούνται οι όροι

της ρύθμισης. Στις περιπτώσεις αυτές η αίτηση για την χορήγηση του ΑΑΕ θα υποβάλλεται από τους ΟΤΑ απευθείας στην αρμόδια υπηρεσία ΚΕΑΟ που ελέγχει τις οφειλές τους προσκομίζοντας ως δικαιολογητικό σύντομο ενημερωτικό σημείωμα του αρμοδίου συμβολαιογράφου στο οποίο θα αναφέρεται ρητά ότι η μεταβίβαση πρόκειται να συντελεστεί για την αναγκαστική προσκύρωση οικοπέδου μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου και το ΑΑΕ θα χορηγείται από τις υπηρεσίες σας χειρόγραφα σύμφωνα με το συνημμένο Υπόδειγμα. Τα προαναφερόμενα έχουν εφαρμογή τόσο για του πρωτοβάθμιους ΟΤΑ (Δήμους) όσο και για τους δευτεροβάθμιους ΟΤΑ (Περιφέρειες).

Η Εγκύκλιος καταλήγει με την επισήμανση ότι αν οι ΟΤΑ δεν έχουν οφειλές προς τον e-ΕΦΚΑ μπορούν να λάβουν το αιτούμενο ΑΑΕ διαδικτυακά υποβάλλοντας σχετικό αίτημα στην ηλεκτρονική υπηρεσία του eΕΦΚΑ «Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας».

Με τιμή

Ο Πρόεδρος

Γεώργιος Ρούσκας

ΚΕΝΤΡΟ
ΕΞΠΡΑΞΗΣ
ΑΣΦΑΛΕΤΙΚΩΝ
ΟΦΕΙΛΩΝ**ΚΕΝΤΡΙΚΗ ΥΠΗΡΕΣΙΑ****Δ/ΝΣΗ ΑΝΑΓΚΑΣΤΙΚΩΝ ΜΕΤΡΩΝ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ
ΚΑΙ ΝΟΜΙΚΗΣ ΥΠΟΣΤΗΡΙΞΗΣ**

Ταχ. Δ/ση : Πατησίων 12, ΤΚ.10677, Αθήνα
Τηλ. : 210 52 91 778, 785, 720
E-MAIL : anagkastika@keao.gov.gr
Πληροφορίες : Σώχου Αναστασία
Προκόπης Νικόλαος

Αθήνα, 13 Μαρτίου 2023

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 23

Αρ. Πρωτ.: 123373/Σ.286/14-03-23

ΠΡΟΣ:

1. Περιφερειακές Διευθύνσεις ΚΕΑΟ
2. Αποκεντρωμένα Τμήματα ΚΕΑΟ

ΚΟΙΝΟΠΟΙΗΣΗ:

1. Πίνακας Διανομής Α'

**ΒΑΘΜΟΣ
ΠΡΟΤΕΡΑΙΟΤΗΤΑΣ:**

ΕΞΑΙΡ. ΕΠΕΙΓΟΝ

ΒΑΘΜΟΣ ΑΣΦΑΛΕΙΑΣ:

ΑΔΙΑΒΑΘΜΗΤΟ

Θέμα: Κοινοποίηση των διατάξεων του άρθρου 61 του ν. 5027/2023 «Σύστημα Καινοτομίας στον δημόσιο τομέα - Ρυθμίσεις Γενικής Γραμματείας Ανθρωπίνου Δυναμικού Δημοσίου Τομέα - Ρυθμίσεις για τη λειτουργία των ΟΤΑ α' και β' βαθμού και των αποκεντρωμένων διοικήσεων και για την ευζωία των ζώων συντροφιάς - Λοιπές επείγουσες ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 48) περί χορήγησης στους ΟΤΑ Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου χωρίς παρακράτηση των οφειλών τους σε περίπτωση αναγκαστικής προσκύρωσης οικοπέδου.»

ΣΧΕΤ.: α. Η υπ' αρ. [27/2022](#) Εγκύκλιος του ΚΕΑΟ

Με την παρούσα εγκύκλιο κοινοποιούνται οι διατάξεις του **άρθρου 61 του ν. 5027/2023 «Σύστημα Καινοτομίας στον δημόσιο τομέα - Ρυθμίσεις Γενικής Γραμματείας Ανθρωπίνου Δυναμικού Δημοσίου Τομέα - Ρυθμίσεις για τη λειτουργία των ΟΤΑ α' και β' βαθμού και των αποκεντρωμένων διοικήσεων και για την ευζωία των ζώων συντροφιάς - Λοιπές επείγουσες ρυθμίσεις του Υπουργείου Εσωτερικών και άλλες διατάξεις» (ΦΕΚ Α' 48)** με τις οποίες ορίζονται ειδικές προϋποθέσεις για την χορήγηση στους ΟΤΑ Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου στην περίπτωση όπου η συμβολαιογραφική πράξη μεταβίβασης συντελείται για την αναγκαστική προσκύρωση οικοπέδου μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων με πράξεις αναλογισμού ή εφαρμογής.

Ειδικότερα, σύμφωνα με τις κοινοποιούμενες διατάξεις προβλέπονται τα εξής:

«Στους Ο.Τ.Α. που έχουν ρυθμίσει τις οφειλές τους, οι φορείς κοινωνικής ασφάλισης χορηγούν αποδεικτικό ασφαλιστικής ενημερότητας για τη μεταβίβαση ακινήτου λόγω

αναγκαστικής προσκύρωσης, στο πλαίσιο της εφαρμογής πολεοδομικών σχεδίων με πράξεις αναλογισμού ή εφαρμογής, χωρίς τον όρο της παρακράτησης, εφόσον η ρύθμιση είναι σε ισχύ και εξυπηρετείται κανονικά.»

Καταρχήν η προσκύρωση οικοπέδων συνιστά μία **ειδικού τύπου απαλλοτρίωση** η οποία προβλέπεται από τις διατάξεις των άρθρων 300 και επόμενου του Κώδικα Βασικής Πολεοδομικής Νομοθεσίας (ΚΒΠΝ) (π.δ. 14-27.7.1999 - ΦΕΚ Δ' 580), σύμφωνα με τις οποίες ορίζεται ότι:

«1. Κάθε οικόπεδο του οποίου το μετά τη ρυμοτομία υπολειπόμενο τμήμα δεν έχει τουλάχιστον το οριζόμενο... εμβαδόν ή έχει μεν τούτο, αλλά στερείται των απαιτούμενων ελάχιστων διαστάσεων... ή παρόλο που από άποψη εμβαδού και διαστάσεων είναι άρτιο, δεν έχει όμως την κατάλληλη θέση..., η δε τακτοποίηση του και στις δύο τελευταίες περιπτώσεις καθίσταται ανέφικτη, θεωρείται μη οικοδομήσιμο και αφαιρούμενο αναγκαστικά από τον ιδιοκτήτη, προσκυρώνεται σε κάποιο από τα γειτονικά οικοδομήσιμα οικόπεδα, για να αποτελέσει με αυτό ενιαίο οικόπεδο...»

Η πράξη προσκύρωσης η οποία διενεργείται μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής των πολεοδομικών σχεδίων αποτελεί την **αναγκαία ανταλλαγή εδαφικών τμημάτων μεταξύ γειτονικών ιδιοκτησιών** προκειμένου αυτές να τακτοποιηθούν, δηλαδή να αποκτήσουν τα απαιτούμενα από το νόμο χαρακτηριστικά (εμβαδόν, διαστάσεις, θέση, κλπ). Για την ανταλλαγή των εν λόγω εδαφικών τμημάτων καταρτίζεται συμβολαιογραφική πράξη στην οποία συμβάλλονται και οι ΟΤΑ και για το λόγο αυτό απαιτείται από πλευράς τους η προσκόμιση Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας για μεταβίβαση ακινήτου.

Γενικά, σύμφωνα με τις ισχύουσες διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από τις διατάξεις του άρθρου 56 του ν. 4940/2022, προβλέπεται ότι στην περίπτωση μεταβίβασης ακινήτου εξ επαχθούς αιτίας ή σύστασης εμπράγματος δικαίωματος επί αυτού, **αν η οφειλή δεν είναι διασφαλισμένη με ισόποση εμπράγματη ή χρηματική διασφάλιση**, αντί Αποδεικτικού Ασφαλιστικής Ενημερότητας (ΑΑΕ) χορηγείται Βεβαίωση Οφειλής (ΒΟ) που υπέχει θέση ΑΑΕ, υπό τον όρο της παρακράτησης από το τίμημα ποσού μέχρι του ύψους της οφειλής. Δηλαδή η παρακράτηση αποτελεί την εναλλακτική λύση που έχει στην διάθεσή του ο μεταβιβάζων οφειλέτης όταν δεν δύναται ή δεν επιθυμεί να διασφαλίσει τις οφειλές του.

Εφόσον με τις κοινοποιούμενες διατάξεις απαλείφεται, αποκλειστικά και μόνο για την εν λόγω ειδική συμβολαιογραφική πράξη, ο όρος της παρακράτησης και τίθεται ως μόνος όρος για την χορήγηση του ΑΑΕ η υπαγωγή των οφειλών σε καθεστώς ρύθμισης, συνεπάγεται ότι **δεν θα πρέπει να ελέγχεται εφεξής από τις υπηρεσίες σας η προϋπόθεση της παροχής ισόποσης εμπράγματης ή χρηματικής διασφάλισης και θα πρέπει να χορηγείται το ΑΑΕ στους ΟΤΑ εφόσον οι ταμειακά βεβαιωμένες στο ΚΕΑΟ ληξιπρόθεσμες οφειλές τους έχουν υπαχθεί σε καθεστώς ρύθμισης και τηρούνται οι όροι της ρύθμισης.**

Στις περιπτώσεις αυτές η αίτηση για την χορήγηση του ΑΑΕ θα υποβάλλεται από τους ΟΤΑ απευθείας στην αρμόδια υπηρεσία ΚΕΑΟ που ελέγχει τις οφειλές τους προσκομίζοντας ως δικαιολογητικό σύντομο ενημερωτικό σημείωμα του αρμοδίου συμβολαιογράφου στο οποίο θα αναφέρεται ρητά ότι η μεταβίβαση πρόκειται να συντελεστεί για την αναγκαστική προσκύρωση οικοπέδου μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής πολεοδομικού σχεδίου και **το ΑΑΕ θα χορηγείται από τις υπηρεσίες σας χειρόγραφα σύμφωνα με το συνημμένο Υπόδειγμα.**

Τα προαναφερόμενα έχουν εφαρμογή τόσο για του πρωτοβάθμιους ΟΤΑ (Δήμους) όσο και για τους δευτεροβάθμιους ΟΤΑ (Περιφέρειες).

Τέλος, εξυπακούεται ότι αν οι ΟΤΑ δεν έχουν οφειλές προς τον e-ΕΦΚΑ μπορούν να λάβουν το αιτούμενο ΑΑΕ διαδικτυακά υποβάλλοντας σχετικό αίτημα στην ηλεκτρονική υπηρεσία του e-ΕΦΚΑ **«Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας»**.

Η ΣΥΝΤΟΝΙΣΤΡΙΑ ΚΕΑΟ

ΒΑΡΒΑΡΑ ΧΑΤΖΗΕΥΣΤΑΘΙΑΔΟΥ



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΕΡΓΑΣΙΑΣ & ΚΟΙΝΩΝΙΚΩΝ ΥΠΟΘΕΣΕΩΝ
e-ΕΦΚΑ

ΗΛΕΚΤΡΟΝΙΚΟΣ ΕΘΝΙΚΟΣ ΦΟΡΕΑΣ ΚΟΙΝΩΝΙΚΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΗΣ
ΚΕΝΤΡΟ ΕΙΣΠΡΑΞΗΣ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΩΝ ΟΦΕΙΛΩΝ

ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗ Δ/ΝΣΗ Κ.Ε.Α.Ο.
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΟ ΤΜΗΜΑ Κ.Ε.Α.Ο.

Ημερομηνία:
Αριθμός Πρωτοκόλλου:

Ταχ. Δ/ση:
 Τηλ.:
 e-mail:
 Πληροφορίες:

ΑΠΟΔΕΙΚΤΙΚΟ ΑΣΦΑΛΙΣΤΙΚΗΣ ΕΝΗΜΕΡΟΤΗΤΑΣ (Ν.4611/2019)

Ο e-Ε.Φ.Κ.Α και το Κ.Ε.Α.Ο. βεβαιώνουν ότι ο ΟΤΑ με:

Επωνυμία:
ΑΦΜ:
Διεύθυνση έδρας:

έχει ρυθμίσει τις βεβαιωμένες στο Κ.Ε.Α.Ο. ληξιπρόθεσμες οφειλές από ασφαλιστικές εισφορές με την υπ' αρ. / Απόφαση Ρύθμισης κατά τις διατάξεις του ν. / και έχει καταβάλλει τις απαιτητές δόσεις ρύθμισης.

Το παρόν Αποδεικτικό Ασφαλιστικής Ενημερότητας χορηγείται μετά από αίτηση του ανωτέρω ΟΤΑ σύμφωνα με τις διατάξεις του άρθρου 25 του ν. 4611/2019 (ΦΕΚ Α' 73), όπως ισχύουν μετά την τροποποίησή τους από τις διατάξεις του άρθρου 41 του ν. 4756/2020 (ΦΕΚ Α' 235) και του άρθρου 56 του ν. 4940/2022 (ΦΕΚ Α' 112), τις διατάξεις του άρθρου 61 του ν. 5027/2023 (ΦΕΚ Α' 48) καθώς και τις διατάξεις της υπ' αρ. 15435/913/16-04-2020 Υπουργικής Απόφασης (ΦΕΚ Β' 1559) και ισχύει αποκλειστικά για:

*** την μεταβίβαση ακινήτου μετά από εκδοθείσα πράξη προσκύρωσης μέσα στο πλαίσιο εφαρμογής πράξης πολεοδομικού σχεδίου.**

Η ΠΑΡΟΥΣΑ ΒΕΒΑΙΩΣΗ ΙΣΧΥΕΙ ΓΙΑ ΔΥΟ (2) ΜΗΝΕΣ (έως: .../.../.....)

Ο e-ΕΦΚΑ επιφυλάσσεται στην περίπτωση που από μελλοντικό έλεγχο διαπιστώσει ότι οφείλονται ασφαλιστικές εισφορές να τις αναζητήσει.

Ο ΠΡΟΪΣΤΑΜΕΝΟΣ
ΤΗΣ ΠΕΡΙΦΕΡΕΙΑΚΗΣ Δ/ΝΣΗΣ / ΤΟΥ
ΑΠΟΚΕΝΤΡΩΜΕΝΟΥ ΤΜΗΜΑΤΟΣ Κ.Ε.Α.Ο.

.....
 (υπογραφή / σφραγίδα)