



ΕΛΛΗΝΙΚΗ ΔΗΜΟΚΡΑΤΙΑ  
ΥΠΟΥΡΓΕΙΟ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ,  
ΕΝΕΡΓΕΙΑΣ & ΚΛΙΜΑΤΙΚΗΣ ΑΛΛΑΓΗΣ  
ΓΕΝ. ΓΡΑΜΜΑΤΕΙΑ ΧΩΡΟΤΑΞΙΑΣ &  
ΑΣΤΙΚΟΥ ΠΕΡΙΒΑΛΛΟΝΤΟΣ  
ΓΕΝΙΚΗ Δ/ΝΣΗ ΠΟΛΕΟΔΟΜΙΑΣ  
ΔΙΕΥΘΥΝΣΗ Ο.Κ.Κ.

ΕΓΚΥΚΛΙΟΣ 17

Αθήνα 23 / 10 / 2012  
Αρ. Πρωτ. : 49110

Ταχ. Δ/ση : Μεσογείων & Τρικάλων 36  
Ταχ. Κώδικας : 11526

**ΠΡΟΣ :** Διευθύνσεις Περιβάλλοντος και Χωρικού Σχεδιασμού (ΠΕΧΩΣΧ) της Επικράτειας (για ενημέρωση των ΥΔΟΜ χωρικής τους αρμοδιότητας)

**ΚΟΙΝ :** 1. Υ.ΠΕ.Κ.Α.  
α) Γρ. Υπουργού  
β) Γρ. Αναπλ. Υπουργού  
γ) Γρ. Γεν. Γραμματέως ΥΠΕΚΑ  
δ) Γρ. Γεν. Γραμματέα Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος  
ε) Γεν. Δ/ντρια Πολεοδομίας  
Αμαλιάδος 17 – 11523 ΑΘΗΝΑ  
2. Υπουργείο Εσωτερικών  
Γεν. Δ/ση Τοπικής Αυτοδιοίκησης  
Σταδίου 27, 10183 Αθήνα

**ΘΕΜΑ :** Διευκρινίσεις σχετικά με τον τρόπο υπολογισμού των προστίμων αυθαιρέτων κατασκευών και άλλες οδηγίες σχετικά με αυθαίρετες κατασκευές.

Σας ενημερώνουμε ότι σύμφωνα με τα αναφερόμενα στην υπ' αριθ. 45605/11-9-2012 (ΦΕΚ 2622 Β') κοινή απόφαση Υπουργών Οικονομικών και ΠΕΚΑ παρατάθηκε η προθεσμία υποβολής αιτήσεων για την υπαγωγή αυθαιρέτων κατασκευών στο ν. 4014/11 (άρθρα 24 και 26) έως και 31.01.2013 και η υποβολή των δικαιολογητικών της β' φάσης για όλες τις περιπτώσεις αιτήσεων έως και 30.06.2013.

Γενικά, όσον αφορά στο Κεφάλαιο Β' «Ρύθμιση αυθαιρέτων σε συνάρτηση με δημιουργία περιβαλλοντικού ισοζυγίου» του ν. 4014/11, επισημαίνεται η υποχρέωση υπαγωγής στις διατάξεις του όλων των πρό της 28 – 7 – 2011 αυθαιρέτων κατασκευών και χρήσεων, που δεν αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/11.

Ειδικότερα από τα οριζόμενα στο άρθρο 23 του ν. 4014/11 προκύπτει ρητά ότι για το χρονικό διάστημα ισχύος του νόμου, εφ' όσον η αυθαίρετη κατασκευή ή χρήση περιλαμβάνεται στις περιπτώσεις που περιοριστικά αναφέρονται στην παρ. 2 του άρθρου 23 του ν. 4014/11, επιτρέπεται η χορήγηση βεβαίωσης μηχανικού της παρ. 4 του άρθρου 23 του νόμου και κατ' επέκταση και η μεταβίβαση κατά την παρ. 1 του ίδιου άρθρου. Συνεπώς και η έκδοση από τις αρμόδιες ΥΔΟΜ άδειας νομιμοποίησης, προαπαιτεί την υπαγωγή των αυθαιρεσιών στην παρ. 2 του άρθρου 26 του νόμου με την υποχρέωση καταβολής μόνο του σχετικού παραβόλου.

#### **Α. – ΠΡΟΣΤΙΜΑ ΑΥΘΑΙΡΕΤΩΝ ΚΑΤΑΣΚΕΥΩΝ.**

Με αφορμή πολλά ερωτήματα από Υπηρεσίες Δόμησης σχετικά με τη διατύπωση του εδαφίου Ι.α της παρ. Β6 της Εγκυκλίου 1/2012, που αναφέρεται στον τρόπο υπολογισμού των προστίμων «για κάθε εκκρεμή υπόθεση» διευκρινίζουμε τα εξής :

##### **1. - Οριστικά πρόστιμα ανέγερσης αυθαιρέτων κατασκευών :**

Τα πρόστιμα αυθαιρέτων κατασκευών που είχαν υπολογιστεί με τις προϊσχύουσες διατάξεις **έχουν καταστεί οριστικά**, σύμφωνα με τις διατάξεις του Π.Δ/τος 267/98, εφ' όσον :

α) Έχει εκδοθεί οριστική απόφαση της Επιτροπής της παρ. 4 του άρθρου 4 του Π.Δ/τος 267/98 ή

β) Έχει παρέλθει άπρακτη η προθεσμία της παρ. 2 του άρθρου 1 του Π.Δ/τος 267/98, δηλ. δεν έχει υποβληθεί εμπρόθεσμα ένσταση ή

γ) Έχει κατατεθεί εμπρόθεσμα αίτηση αποδοχής του προστίμου εκ μέρους του ενδιαφερομένου ιδιοκτήτη και υπαγωγής στις διατάξεις της παρ. 6α, του άρθρου 23 του ν. 2300/95 (ΦΕΚ 69 Α').

Επομένως στις ανωτέρω περιπτώσεις, οι οποίες δεν είναι εκκρεμείς υποθέσεις, τα πρόστιμα βεβαιώνονται στις αρμόδιες ΔΟΥ ως είχαν υπολογιστεί. Σε περίπτωση που οι αρμόδιες ΥΔΟΜ έχουν προβεί εκ παραδρομής σε ενέργειες διαφορετικές από τα οριζόμενα ανωτέρω (π.χ. επανυπολογισμό οριστικών προστίμων σύμφωνα με το άρθρο 27 του ν. 4014/11 ή/και βεβαίωσή του στην αρμόδια ΔΟΥ) οφείλουν να ανακαλέσουν ή να ακυρώσουν τις ενέργειες αυτές.

## 2. - Πρόστιμα διατήρησης αυθαιρέτων κατασκευών :

Για τις περιπτώσεις αυθαιρέτων κατασκευών που δεν έχουν βεβαιωθεί στην αρμόδια ΔΟΥ τα πρόστιμα διατήρησης, ο υπολογισμός τους γίνεται με τις προϊσχύουσες διατάξεις από το χρόνο διαπίστωσης της αυθαιρεσίας μέχρι την ισχύ του ν. 4014/11 (ήτοι την 21-9-2011). Για το διάστημα από την έναρξη ισχύος του ν. 4014/11 και μετά ο υπολογισμός γίνεται σύμφωνα με τα οριζόμενα στο άρθρο 27 του νόμου και με την τιμή ζώνης που ισχύει στην περιοχή του ακινήτου, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών κατά το χρόνο διαπίστωσης της παράβασης.

## 3. - Τιμή ζώνης

Για τον υπολογισμό των προστίμων του άρθρου 27 του ν. 4014/11 ως τιμή ζώνης για αυθαίρετες κατασκευές που βρίσκονται σε περιοχές που δεν έχει καθοριστεί τιμή ζώνης, σύμφωνα με το σύστημα αντικειμενικών αξιών του Υπουργείου Οικονομικών, εφαρμόζονται κατ' αναλογία τα οριζόμενα στην παρ. 7 του άρθρου 24 του ν. 4014/11.

## 4. - Διαγραφή προστίμων

α) Σε κάθε περίπτωση η διαγραφή των προστίμων χρηματικού καταλόγου ή πράξης επιβολής προστίμων γίνεται μετά την ολοσχερή εξόφληση του ενιαίου ειδικού προστίμου (παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/11, όπως ισχύει) και μετά την προσκόμιση των δικαιολογητικών της παρ. 5δ του άρθρου 29 του ν. 4067/12, δηλ. την αίτηση του ενδιαφερομένου, η οποία συνοδεύεται από τη βεβαίωση υπαγωγής στις διατάξεις του ν. 4014/11 και υπεύθυνη δήλωση (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 1) ότι τα πρόστιμα, των οποίων ζητείται η διαγραφή, αφορούν το ακίνητο, το οποίο έχει υπαχθεί στις διατάξεις του ν. 4014/11.

Η Υπηρεσία Δόμησης ελέγχει τα συνημμένα στην αίτηση δικαιολογητικά ως εξής :

i) τη βεβαίωση της υπαγωγής/περαίωσης στη ρύθμιση του ν. 4014/11 ως προς την καταβολή του συνόλου του ενιαίου ειδικού προστίμου και

ii) την υπεύθυνη δήλωση αποκλειστικά ως προς την ορθότητα των τεχνικών στοιχείων που αναγράφονται σε αυτήν σε σχέση με τις παραβάσεις που περιγράφονται στη σχετική έκθεση αυτοψίας.

Εφ' όσον απο τα υποβληθέντα προκύπτει ότι οι καταγεγραμμένες αυθαίρετες κατασκευές έχουν υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11, η Υπηρεσία Δόμησης εκδίδει πράξη με την οποία ακυρώνει τον οικείο χρηματικό κατάλογο ή την πράξη επιβολής προστίμου και την αποστέλλει στην αρμόδια φορολογική αρχή, σε περίπτωση που τα πρόστιμα έχουν βεβαιωθεί και φορολογικά, προκειμένου η ΔΟΥ να διαγράψει κάθε σχετική πράξη κατά την παρ. 11 του άρθρου 24 του ν. 4014/11.

Στην περίπτωση οριστικών προστίμων, για τα οποία δεν έχει αποσταλεί στην αρμόδια ΔΟΥ ο σχετικός χρηματικός κατάλογος και ζητείται ακύρωση της πράξης επιβολής προστίμου, δεν απαιτείται προηγούμενη απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ προκειμένου η Υπηρεσία Δόμησης να ακυρώσει την πράξη επιβολής προστίμου.

Στις ανωτέρω περιπτώσεις η σχετική πράξη ακύρωσης υπογράφεται από τον προϊστάμενο της Υπηρεσίας Δόμησης.

β) Σε περίπτωση που επιβληθέν πρόστιμο αφορά περισσότερες αυθαιρεσίες από αυτές που έχουν τελικά υπαχθεί στη ρύθμιση του ν. 4014/11 ο χρηματικός κατάλογος ακυρώνεται στο σύνολό του και συντάσσεται νέος κατά την παρ. 1 και 2 του παρόντος για τις

πολεοδομικές και κτιριοδομικές παραβάσεις που δεν έχουν ρυθμιστεί με το ν. 4014/11 ή ακυρώνεται μερικώς εφ' όσον τούτο είναι εφικτό, κατά περίπτωση.

γ) Μετά τη διαδικασία διαγραφής προστίμου, σε περίπτωση που η καθ' ύλη αρμόδια Υπηρεσία Δόμησης διαπιστώσει ψευδή στοιχεία στην υπεύθυνη δήλωση του ιδιοκτήτη με την οποία ζητήθηκε η διαγραφή ανακαλεί τη πράξη υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11, καθώς και τυχόν πράξη αναστολής, εφαρμόζει τις ισχύουσες περί αυθαιρέτων διατάξεις και επιβάλλει τα πρόστιμα του άρθρου 27 του ν. 4014/11 κατά τα τεχνικά στοιχεία της έκθεσης αυτοψίας, χωρίς νέα αυτοψία (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 2).

Η πράξη ανάκλησης της υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11, καθώς και επικυρωμένο αντίγραφο της υπεύθυνης δήλωσης του ιδιοκτήτη (και της συνημμένης σε αυτήν υπεύθυνης δήλωσης του μηχανικού για την περ. γ του Υποδείγματος 1) αποστέλλεται στον αρμόδιο εισαγγελέα για τις δικές του περαιτέρω ενέργειες.

#### **5. – Ανάκληση δηλώσεων υπαγωγής στο ν. 4014/11**

Τα αναφερόμενα στην προηγούμενη παρ. 4γ εφαρμόζονται κατ' αναλογία στις εξής περιπτώσεις :

α) Διαπίστωσης ψευδούς ή ανακριβούς δήλωσης κατά το δειγματοληπτικό έλεγχο κατ' εφαρμογή της παρ. 3 του άρθρου 27 του ν. 4014/11,

β) Διαπίστωσης ότι οι αυθαίρετες κατασκευές εμπίπτουν στις περιπτώσεις της παρ. 3 του άρθρου 23 του ν. 4014/11, καθώς και

γ) Απόφασης του ΣΥΠΟΘΑ για ανάκληση της πράξης υπαγωγής στο ν. 4014/11. Η σχετική πράξη ανάκλησης της δήλωσης υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11 αποστέλλεται στο ΤΕΕ για ενημέρωση του ηλεκτρονικού συστήματος (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 3). Επισημαίνεται ότι στην απόφαση του ΣΥΠΟΘΑ επί προσφυγής, εφ' όσον η προσφυγή γίνει δεκτή, πρέπει να γίνεται ρητή αναφορά για την επιστροφή του παραβόλου της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4030/2011 στο δικαιούχο, καθώς και επισημείωση επί του παραβόλου, κατ' ανάλογη εφαρμογή της παρ. 1 της Εγκυκλίου 17/10 του ΥΠΕΚΑ.

#### **6. – Ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος**

Αντίγραφο της πράξης ανάκλησης (Υποδείγματα 2 ή 3 κατά περίπτωση) αποστέλλεται αμελητή στο ΤΕΕ για την ενημέρωση του πληροφοριακού συστήματος. Με ευθύνη του Προϊσταμένου της ΥΔΟΜ εκτυπώνεται αντίγραφο της δήλωσης υπαγωγής στην οποία θα έχει ήδη καταγραφεί η ανάκλησή της και συμπληρώνεται ο σχετικός φάκελος αυθαιρέτου.

Η ως άνω διαδικασία ενημέρωσης του πληροφοριακού συστήματος με τις ανακλήσεις των δηλώσεων υπαγωγής στη ρύθμιση του ν. 4014/11 θα εφαρμόζεται από το ΤΕΕ μέχρι την ενεργοποίηση της δυνατότητας του συστήματος να ενημερώνεται απ' ευθείας από τις Υπηρεσίες Δόμησης.

#### **7. – Βεβαίωση της παρ. 15 του άρθρου 24 του ν. 4014/11**

Για τη χορήγηση της βεβαίωσης της παρ. 15 του άρθρου 24 του ν. 4014/11 προσκομίζονται στην αρμόδια ΥΔΟΜ τα δικαιολογητικά της παρ. 5δ του άρθρου 29 του ν. 4067/12 και εφαρμόζονται κατ' αναλογία τα αναφερόμενα στην παράγραφο 4.

#### **Β. - ΕΝΣΤΑΣΕΙΣ ΚΑΤΑ ΕΚΘΕΣΕΩΝ ΑΥΤΟΨΙΑΣ**

α) Μετά τη συγκρότηση του ΣΥΠΟΘΑ, καταργούνται οι επιτροπές κρίσεως ενστάσεων αυθαιρέτων του άρθρου 4 του Π.Δ/τος 267/98 και οι εκκρεμείς υποθέσεις ενστάσεων εισάγονται προς εκδίκαση στο ΣΥΠΟΘΑ κατά ρητή εφαρμογή της παρ. β του άρθρου 31 του Ν.4030/2011, κατά την οποία τα ΣΥΠΟΘΑ εξετάζουν κάθε προσφυγή κατά των πράξεων και παραλείψεων των οργάνων των Υ.ΔΟΜ. και των πρώην πολεοδομικών γραφείων, σύμφωνα με τις διατάξεις του παρόντος και της νομοθεσίας περί αυθαιρέτων ( π.δ 267/98), μετά την καταβολή του παραβόλου της παρ. 2 του άρθρου 33 του ν. 4030/2011.

β) Για τις ενστάσεις κατά εκθέσεων αυτοψίας, οι οποίες είχαν υποβληθεί εμπροθέσμως σύμφωνα με τις προϊσχύουσες διατάξεις, οι Υπηρεσίες Δόμησης πρέπει να ενημερώσουν τους ενισταμένους για το νέο θεσμικό καθεστώς, τη μεταβίβαση των αρμοδιοτήτων στο νέο Συμβούλιο και για την υποχρέωση προσκόμισης του παραβόλου υπέρ του Ελληνικού

Δημοσίου της παρ. 2 του άρθρου 33 του Ν. 4030/11 προκειμένου να εξεταστεί η ένστασή τους από το ΣΥΠΟΘΑ (ΥΠΟΔΕΙΓΜΑ 4).

Σε περίπτωση που δεν προσκομιστεί το σχετικό παράβολο η συζήτηση της ένστασης αναβάλλεται για την αμέσως επόμενη συνεδρίαση, στην οποία το ΣΥΠΟΘΑ εκδικάζει σε κάθε περίπτωση το θέμα και αποφασίζει οριστικά.

ΣΥΝΗΜΜΕΝΑ

Τέσσερα (4) υποδείγματα

Ο Γενικός Γραμματέας  
Χωροταξίας και Αστικού Περιβάλλοντος

Σωκράτης Αλεξιάδης

Εσ. Διανομή

1. Χρ.Αρχείο
2. Δ/ντής
3. Ε.Γαρδικη