

Αναλυτικός οδηγός για το Κτηματολόγιο

Όσα πρέπει να γνωρίζουν οι πολίτες προκειμένου να κατοχυρώσουν την περιουσία τους ■ «Αγνωστού ιδιοκτήτη» όσα ακίνητα δεν δηλωθούν

ΤΟΥ ΠΡΟΚΟΠΗ ΠΟΓΙΑΚΑ

Τους φακέλους ανά χείρας πρέπει να έχουν το επόμενο διάστημα εκατομμύρια ιδιοκτήτες ακινήτων, μιας και αρχίζει η περίοδος συλλογής δηλώσεων ιδιοκτησίας για το υπόλοιπο της χώρας. Τα δικαιώματα κτηματογράφησης εκτιμώνται σε 16,5 εκατ., γεγονός που σημαίνει ότι πάνω (τουλάχιστον) από επτά εκατομμύρια ιδιοκτήτες θα πρέπει να μπουν στη σειρά για να καταγράψουν την περιουσία τους. Την ίδια ώρα, ξεμπλοκάρει και η διαδικασία για τη β' φάση κτηματογράφησης σε Αθήνα, Βόλο, Λαμία και Λιβαδειά, η οποία είχε παγώσει εδώ και μια πενταετία. Επιπλέον, οι ιδιοκτήτες ακινή-

των που συμμετείχαν στα παλιά προγράμματα κτηματογράφησης το 2008 (σε Αττική, Θεσσαλονίκη και πρωτεύουσες νομών) αλλά τη δεκαετία του '90, θα πρέπει να προετοιμάζονται να βάλουν – και πάλι το χέρι στην τσέπη. Κι αυτό διότι οι πρώτοι είναι υποχρεωμένοι να καταβάλουν το 1 τοις χιλίοις επί της αξίας του δικαιώματος (μείον 20.000 ευρώ) και οι δεύτεροι το τέταρτο των 35 ευρώ ανά δικαίωμα. Ωστόσο, δεν έχει καθοριστεί ακόμη συγκεκριμένη ημερομηνία καταβολής των οφειλομένων.

«ΤΑ ΝΕΑ» παρακολουθούν έναν αναλυτικό οδηγό με όλα όσα πρέπει να ξέρουν οι ιδιοκτήτες ακινήτων προκειμένου να κατοχυρώσουν την περιουσία τους. Διευκρινίζεται πως

Η ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗ ΣΕ ΑΡΙΘΜΟΥΣ

16.573.517
ΔΙΚΑΙΩΜΑΤΑ
43%
επί του συνόλου



86.000.000
ΣΤΡΕΜΜΑΤΑ
63%
επί του συνόλου



32
μελέτες

13
Διοικητικές Περιφέρειες



57
Περιφερειακές Ενότητες

204
Καλλικρατικοί Δήμοι

ΤΑ ΒΑΣΙΚΑ ΣΤΑΔΙΑ ΤΗΣ ΚΤΗΜΑΤΟΓΡΑΦΗΣΗΣ



1 Υποβολή δηλώσεων ιδιοκτησίας από ιδιώτες και νομικά πρόσωπα

2 Επεξεργασία δηλώσεων από δικηγόρους-τοπογράφους του αναδόχου

3 Ανάρτηση κτηματολογικών στοιχείων



12+1 χρήσιμες απαντήσεις

Με αφορμή την έναρξη της συλλογής δηλώσεων κτηματογράφησης για το υπόλοιπο της χώρας το Κτηματολόγιο διοργανώνει μεθαύριο Πέμπτη ενημερωτική εκδήλωση στο Μέγαρο Μουσικής

Πότε ξεκινά το τελευταίο κύμα κτηματογράφησης;

Η συλλογή δηλώσεων για τις περιοχές της χώρας που δεν έχουν κτηματογραφηθεί ακόμα αναμένεται να ξεκινήσει σταδιακά τον Νοέμβριο.

Ποιες περιοχές αφορά;

Οι περιοχές που περιλαμβάνονται στην τελευταία γενιά κτηματογράφησης αφορούν όλες τις περιοχές της χώρας που δεν είχαν μέχρι τώρα ενταχθεί σε κάποιο από τα προηγούμενα προγράμματα κτηματογράφησης. Γενικά μπορούμε να πούμε ότι αφορά όλες τις περιοχές της Ελλάδας εκτός από τα αστικά κέντρα και ορισμένες περιοχές της Δυτικής Μακεδονίας.

Πόσα είναι τα δικαιώματα;

Για δικαιώματα που αναμένεται να καταγραφούν από το τελευταίο αυτό πρόγραμμα κτηματογράφησης εκτιμώνται σε περίπου 16,5 εκατομμύρια.

Πότε αρχίζει η ενημερωτική καμπάνια;

Η ενημερωτική καμπάνια θα αρχίσει από το ερχόμενο διάστημα και θα κορυφωθεί στο πρώτο τρίμηνο του 2019.

Τι πρέπει να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι;

Όλα όσα θα πρέπει να γνωρίζουν οι ενδιαφερόμενοι για τη φάση της συλλογής των δηλώσεων του Κτηματολογίου περιγράφονται αναλυτικά στο φυλλάδιο που είναι αναρτημένο στην ιστοσελίδα του φορέα: <http://www.ktimatologio.gr/mediacenter/Publications/2951.pdf> Μαζί με τη δήλωση ιδιοκτησίας καταβάλλεται και το ανταποδοτικό τέλος κτηματογράφησης των 35 ευρώ και 20 ευρώ για τους βοηθητικούς χώρους. Στις αγροτικές περιοχές οι ιδιοκτήτες που έχουν παραπάνω από δύο δικαιώματα στον ίδιο δήμο καταβάλλουν τέλη για δύο μόνο εγγραφικά δικαιώματα, ανεξαρτήτως του συνολικού αριθμού αυτών.

Είναι απαραίτητο το τοπογραφικό;

Εφόσον υπάρχει τοπογραφικό διάγραμμα, αντίγραφο του θα πρέπει να επισυνάπτεται με τη δήλωση των πολιτών, έτσι ώστε να γίνει ορθότερα ο εντοπισμός των διλούμενων ακινήτων.

Θα εκοπραθούν τα 35 ευρώ από τα πρώτα προγράμματα;

Όλοι οι δικαιούχοι οφείλουν να καταβάλλουν

τα προβλεπόμενα τέλη για τα εμπράγματα δικαιώματα που εγγράφονται στο Κτηματολόγιο.

Επιπλέον, θα εισπληρωθεί – και – το ένα τοις χιλίοις επί της αξίας του δικαιώματος αφαιρούμενων των 20.000 ευρώ από τα προγράμματα του 2008 σε Αττική, Θεσσαλονίκη και πρωτεύουσες νομών. Όσοι οι δικαιούχοι οφείλουν να καταβάλλουν τα προβλεπόμενα τέλη για τα εμπράγματα δικαιώματα που εγγράφονται στο Κτηματολόγιο. Σε ό,τι αφορά αυτό το τέλος, διευκρινίζεται ότι υπολογίζεται με βάση την τιμή ζώνης. Οπου δεν υπάρχει ο υπολογισμός, γίνεται με βάση τη φορολογική αξία αυτού. Παράδειγμα για ένα δικαίωμα (δηλαδή έναν ιδιοκτήτη) με αξία 50.000 ευρώ, ο υπολογισμός γίνεται ως εξής: αφαιρούνται οι 20.000 ευρώ και μένουν οι 30.000 ευρώ. Το ένα τοις χιλίοις επί των 30.000 ευρώ είναι 30 ευρώ.

Παρατρέφει ή όχι χαμηλή προσέλευση στις μέχρι τώρα περιοχές όπου γίνεται κτηματογράφηση (αληθεύει το σχεδόν ένας στους 10);

Ειδικά στις αγροτικές περιοχές υπάρχει μια καθυστέρηση στην ανταπόκριση των πολιτών, που οφείλεται στο γεγονός ότι στην



Ο πρόεδρος του Κτηματολογίου Βύρωνας Νάκος

όποια ακίνητα δεν δηλωθούν χαμηλότερα «αγνώστου ιδιοκτήτη».

Οι ιδιοκτήτες αυτών των ακινήτων θα μπορούν να προσφύγουν δικαστικά, αλλά μόνο για να διεκδικήσουν χρηματική αποζημίωση και όχι για να ανακτήσουν το ακίνητο. Για τα παλιά προγράμματα (1997-1999) ένα ακίνητο χαρακτηρίζεται «αγνώστου ιδιοκτήτη» αν δεν δηλωθεί σε 14 χρόνια και για τα νέα (2008 και μετά) αν δεν δηλωθεί σε επτά χρόνια. Σήμερα τα «αγνώστου ιδιοκτήτη» ακίνητα ανέρχονται σε περίπου 200.000. Αυτά τα ακίνητα περιέρχονται στο Δημόσιο αλλά μέχρι στιγμής δεν έχει ξεκαθαριστεί πώς θα αξιοποιηθούν.

Η ΝΕΑ ΦΑΣΗ. Αυτή η φάση αφορά την υλοποίηση 27 συμβάσεων

που ανατέθηκαν στα τέλη του περασμένου χρόνου σε 16 μελετητικά σχήματα, με χρονοδιάγραμμα ολοκλήρωσης τον Ιούλιο του 2021. Εκτός παραμένουν εννέα συμβάσεις του προγράμματος (που έχουν τον κωδικό «ΚΤΙΜΑ 16») λόγω δικαστικών προσφυγών.

Αυτές αντιπροσωπεύουν το 7% των δικαιωμάτων και αντιστοιχούν στο 6,3% της έκτασης. Έτσι, γι' αυτόν τον λόγο η ολοκληρωτική κτηματογράφηση αναμένεται το 2022. Σημειώνεται πως με βάση τον αρχικό προγραμματικό η ολοκλήρωση του Κτηματολογίου έπρεπε να ολοκληρωθεί το 2020.

Αν και τα πρώτα προγράμματα κτηματογράφησης ξεκίνησαν τη δεκαετία του '90, αυτά τα στιγμή

έχει κτηματογραφηθεί το 29,2% των δικαιωμάτων.

Εξού και η αντιστοιχία στο 7,8% της έκτασης της χώρας. «Μέσα στο επόμενο διάστημα και μέχρι το τέλος του χρόνου ξεκινά σταδιακά η συλλογή των δηλώσεων για την κτηματογράφηση του υπολοίπου της χώρας» δηλώνει στα «ΝΕΑ» ο πρόεδρος του Κτηματολογίου Βύρωνας Νάκος. «Οι δικαστικοί μπορούν και διαδικτυακά να δηλώσουν τις ιδιοκτησίες τους».

Σήμερα περισσότερο από ποτέ οφείλουμε να διασφαλίσουμε την ιδιοκτησία μας, την κληρονομιά μας και να σταθούμε απέναντι στη νέα γενιά, η οποία θα παραλάβει ένα ασφαλές και εγγυημένο ιδιοκτησιακό περιβάλλον».

Το χέρι στην τσέπη βάζουν πάλι ακόμα και οι ιδιοκτήτες ακινήτων που συμμετείχαν στα παλιά προγράμματα

4

Υποβολή Αιτήσεων διόρθωσης ή ενστάσεων από ιδιοκτήτες

5

Αναμόρφωση κτηματολογικών πινάκων και διαγραμμάτων

6

Ολοκλήρωση κτηματογράφησης

7

Λειτουργία Κτηματολογικού Γραφείου (Αρχικές Εγγραφές)

Σε όλη τη διάρκεια της κτηματογράφησης Οι ιδιοκτήτες πρέπει:

- να συμμετέχουν.
- να ακολουθούν τις οδηγίες που εκδίδονται από το Κτηματολόγιο.
- να ελέγχουν με προσοχή τα έγγραφα που τους αποστέλλονται από το Κτηματολόγιο.

ΑΠΑΡΑΙΤΗΤΑ ΔΙΚΑΙΟΛΟΓΗΤΙΚΑ

- 1** Το έντυπο δήλωσης (νόμου 2308/95) από τα Γραφεία Κτηματογράφησης ή ηλεκτρονικά στη διεύθυνση www.ktimatologio.gr.
- 2** Φωτοτυπία του τίτλου που τεκμηριώνει το δικαίωμα ιδιοκτησίας (π.χ. συμβόλαιο).
- 3** Φωτοτυπία του πιστοποιητικού μεταγραφής του.
- 4** Τοπογραφικό διάγραμμα εφόσον διατίθεται.
- 5** Φωτοτυπία ταυτότητας ή διαβατηρίου.

αγροτική χώρα υπάρχει μεγάλο ποσοστό ακινήτων για τα οποία δεν έχει διευθετηθεί το ιδιοκτησιακό καθεστώς είτε λόγω κληρονομικής διαδοχής χωρίς αποδοχή κληρονομιάς, είτε λόγω αδυναμίας εντοπισμού πολλών αγροτικών ακινήτων από ιδιοκτήτες που έχουν μεταναστεύσει σε άλλες πόλεις ή σε άλλα κράτη, είτε λόγω χρησικινητών. Παρ' όλα αυτά η πλειονότητα των υφιστάμενων δικαιωμάτων συλλέγεται κατά τη διαδικασία κτηματογράφησης. Σε κάθε περίπτωση, ενόψει της έναρξης συλλογής δηλώσεων Κτηματολογίου για τις υπολειπόμενες περιοχές της χώρας, οι πολίτες καλούνται να προστοιμαστούν εγκαίρως για να είναι σε θέση να δηλώσουν τα ακίνητά τους. Οδηγίες προσφέρονται στον σχετικό οδηγό που έχουμε εκδώσει (βλ. ανωτέρω).

Τι γίνεται με τη β' φάση κτηματογράφησης σε Αθήνα - Βόλο και Λαμία; Θα αρχίσει η ανάρτηση; Προβλεπόμενες κ.λπ.;
 Έχει ολοκληρωθεί η υποβολή των παραδοτέων που απεικονίζουν την κτηματολογική κατάσταση με βάση τις υποβληθείσες δηλώσεις και διενεργείται έλεγχος ποιότητας από τις αρμόδιες υπηρεσίες του φορέα. Εφόσον τα παραδοτέα κριθούν αποδεκτά, τότε η

διαδικασία της προανάρτησης προβλέπεται να εκκινήσει εντός του επόμενου τριμήνου. Σημειώνεται ότι η προανάρτηση είναι μια νέα διαδικασία κατά την οποία οι πολίτες ενημερώνονται με ηλεκτρονικό τρόπο για το πώς τα δικαιώματά τους καταγράφονται κατά την κτηματογράφηση και έχουν τη δυνατότητα με μια πολύ απλή διαδικασία και χωρίς κόστος για αυτούς να επιβεβαιώσουν την πληροφορία και να υποδείξουν τυχόν πρόβλημα σφάλματα που μπορεί να έχουν παρατηρήσει κατά την καταχώριση των στοιχείων.

Η χρηματοδότηση θα γίνει από την Ευρωπαϊκή Ένωση (ΕΣΠΑ);
 Έχει υποβληθεί πλήρης μελέτη βιωσιμότητας στις υπηρεσίες της Ευρωπαϊκής Επιτροπής, έτσι ώστε το έργο να συγχρηματοδοτηθεί από το επιχειρησιακό πρόγραμμα Ανταγωνιστικότητα, Επιχειρηματικότητα και Καινοτομία της προγραμματικής περιόδου 2014-2020. Αναμένεται η απόφαση της ΕΕ.

Τι αναμένεται από το ΣτΕ (έχουν προσφύγει οι μισοί υποθηκοφύλακες για τον νόμο που έκανε ΝΠΔΔ το Κτηματολόγιο) και πότε;
 Έχει ολοκληρωθεί η συζήτηση από το ΣτΕ

των εν λόγω προσφυγών και αναμένεται να εκδοθεί η σχετική απόφαση.

Εννείκνεται η αποχή των υποθηκοφύλακων; Τι επιπτώσεις έχει στη συλλογή δηλώσεων;

Η αποχή συγκεκριμένων υποθηκοφύλακων συνεχίζεται. Παρ' όλα αυτά, δεν επηρεάζεται η συλλογή δηλώσεων καθώς δεν αποτελεί απαραίτητα προϋπόθεση για την υποβολή της δήλωσης η αναφορά στα στοιχεία μεταγραφής (εφόσον δεν τα έχει κρατήσει ο πολίτης θα πρέπει να τα ζητήσει από το οικείο υποθηκοφυλακείο), καθώς αυτά μπορούν να συμπληρωθούν και σε μεταγενέστερο χρόνο.

Τι γίνεται με τους δικηγόρους που παραιτήθηκαν (σχεδόν ένας στους τρεις); Ποιος θα κάνει την επιβλεψη στις νέες μελέτες; Θα ανανεωθεί η θητεία τους;

Ο φορέας Ελληνικό Κτηματολόγιο έχει ανακαταφέρει τους υφιστάμενους πόρους της Νομικής Διεύθυνσης, έτσι ώστε να μη δημιουργηθούν προβλήματα κατά την υλοποίηση των έργων κτηματογράφησης. Επιπλέον, έχουν γίνει ενέργειες να ενισχυθεί περαιτέρω ο φορέας με εξειδικευμένο προσωπικό μέσω του προγράμματος κινητικότητας του δημοσίου τομέα.