



ستارگان وکالت

همراه شما تا جشن ستاره شدن

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشفیص مصلحت نظام

جهت اطلاع از خدمات آموزشی :

۰۹۹۲۴۴۸۱۵۶۸ - ۰۹۳۶۴۴۲۲۰۹۲

و یا به سایت ستارگان وکالت مراجعه نمایید.



setareganevekalat



setareganevekalat



<https://setareganevekalat.com>

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

فهرست

ماده ۱	.....	۳
ماده ۲۹ برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران	.....	۳
ماده ۴۴۹ قانون مدنی	.....	۴
ماده ۱۱۳ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران	.....	۴
ماده ۱۱ قانون شوراهای حل اختلاف	.....	۴
ماده ۲	.....	۵
ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم	.....	۵
ماده ۳	.....	۶
آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	.....	۶
ماده ۴	.....	۱۱
بخشنامه موضوع نحوه اجرای احکام مالیاتی مرتبط با قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	.....	۱۲
ماده ۵	.....	۱۳
ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی	.....	۱۳
ماده ۶	.....	۱۴x.x
ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری	.....	۱۴
ماده ۳ قانون جامع حدنگار(کاداستر) کشور	.....	۱۵
ماده ۷	.....	۱۵x.xx
آیین نامه اجرایی ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	.....	۱۵
ماده ۸	.....	۱۶xx
ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی	.....	۱۶
ماده ۹	.....	۱۸
ماده ۱۰	.....	۱۸
ماده ۱۰ قانون الحاق موادی به قانون سازماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن	.....	۱۹
آیین نامه تبصره ۱ و ۲ ماده ۱۰	.....	۱۹



آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۰.....	۲۵
ماده ۹۹ قانون شهرداری	۳۳
ماده ۱۰۰ قانون شهرداری	۳۳
ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد و دفاتر اسناد رسمی	۳۶x
ماده ۷۴ قانون شهرداری	۳۶
اصل ۴۹ قانون اساسی	۳۷
آیین نامه اجرایی تبصره ۸ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول.....	۳۷
آیین نامه تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی.....	۴۰
ماده ۱۱.....	۴۳
ماده ۱۲.....	۴۳
ماده ۱۳.....	۴۳
ماده ۱۴.....	۴۳
آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۴.....	۴۴x
ماده ۱۵.....	۴۸
ماده ۱۸۷ قانون مالیات مستقیم.....	۴۸x
ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک.....	۴۸x
ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه کشور.....	۴۸x



ماده ۱- یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله ابطال سند رسمی مالکیت الزام به تنظیم سند رسمی خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱- دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضائی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ اظهار نامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعاوی تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

۱. ماده ۲۹ قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران: دولت مکلف است طی سال اول اجرای قانون برنامه نسبت به راه اندازی سامانه ثبت حقوق و مزایا اقدام کند و امکان تجمیع کلیه پرداختها به مقامات، رؤساء مدیران کلیه دستگاههای اجرایی شامل قوای سه گانه جمهوری اسلامی ایران اعم از وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات و دانشگاه ها، شرکتهای دولتی، مؤسسات انتفاعی وابسته به دولت، بانکها و مؤسسات اعتباری دولتی، شرکتهای بیمه دولتی، مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی (در مواردی که آن بنیادها و نهادها از بودجه کل کشور استفاده می نمایند)، مؤسسات عمومی، بنیادها و نهادهای انقلاب اسلامی، مجلس شورای اسلامی، شورای نگهبان قانون اساسی، بنیادها و مؤسساتی که زیر نظر ولی فقیه اداره می شوند و همچنین دستگاهها و واحدهایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است اعم از اینکه قانون خاص خود را داشته و یا از قوانین و مقررات عام تبعیت نمایند نظیر وزارت جهاد کشاورزی، شرکت ملی نفت ایران، شرکت ملی گاز ایران، شرکت ملی صنایع پتروشیمی ایران، سازمان گسترش و توسعه صنایع ایران، بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، سازمان بنادر و کشتیرانی جمهوری اسلامی ایران، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران، سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و شرکتهای تابعه آنها، ستاد اجرائی و قرارگاههای سازندگی و اشخاص حقوقی وابسته به آنها را فراهم نماید، به نحوی که میزان ناخالص پرداختی به هر یک از افراد فوق مشخص شود و امکان دسترسی برای نهادهای نظارتی و عموم مردم فراهم شود. وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی ایران از شمول این حکم مستثنی هستند. اجرای این حکم درخصوص بنگاههای اقتصادی متعلق به وزارت اطلاعات، وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح تنها با مصوبه شورای عالی امنیت ملی مجاز خواهد بود.



سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می گردد.^۱

تبصره ۲ - میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

تبصره ۳ - مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.^۲

^۱. ماده ۴۴۹ قانون مدنی: فسخ به هر لفظ یا فعلی که دلالت بر آن نماید حاصل میشود.

^۲. ماده ۱۱۳ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران: به منظور تسهیل رسیدگی به پروندههای قضایی و رفع اختلافات مردم، قوه قضائیه و وزارت دادگستری با رعایت قانون مدیریت دادهها و اطلاعات ملی حسب مورد مکلف به انجام اقدامات زیر هستند:

... ث - سازمان ثبت احوال کشور مکلف است از ابتدای سال دوم برنامه، گواهی انحصار وراثت موضوع ماده (۳۶۰) قانون امور حسبی مصوب ۱۳۱۹/۰۴/۰۲ را با رعایت اصل دوازدهم (۱۲) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون اجازه رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعه در محاکم مصوب ۱۳۱۲/۰۴/۳۱ بر اساس دادهها و اطلاعات موجود از قبیل پایگاه اطلاعات سببی و نسبی و بدون نیاز به درخواست وراث و ذی نفعان ظرف بیستروز پس از ثبت واقعه وفات صادر و به وراث و ذی نفعان ابلاغ نماید. گواهی انحصار وراثت مذکور ظرف دهر روز پس از ابلاغ در هیات حل اختلاف موضوع ماده (۳) قانون ثبت احوال مصوب ۱۳۵۵/۰۴/۱۶ قابل اعتراض بوده و رای هیات مذکور، ظرف بیستروز قابل اعتراض در دادگاه صالح است. این حکم مانع از طرح دعوی اثبات نسب و تنفیذ وصیتنامه و نظایر آن نزد محاکم نیست.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است پس از ثبت امضای وصیتنامه رسمی رونوشت آن را به سازمان ثبت احوال کشور ارسال نماید. سازمان ثبت احوال کشور مکلف است گواهی انحصار وراثت را بلافاصله پس از صدور به صورت برخط و آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، سازمان امور مالیاتی کشور، سازمان بورس و اوراق بهادار، بانک مرکزی و سایر دستگاههای اجرایی متقاضی اعلام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است گواهی انحصار وراثت را بلافاصله پس از دریافت در سامانه جامع اسناد و املاک ثبت و در استعلامات بعدی منعکس کند. آیین نامه اجرایی این بند حداکثر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط وزارت دادگستری با همکاری سازمان ثبت احوال کشور تهیه می شود و پس از تایید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیات وزیران می رسد.

^۳. ماده ۱۱ قانون شوراهای حل اختلاف: دعاوی زیر حتی با توافق طرفین قابل طرح در شورا نیست:

۱- اختلاف در اصل نکاح، اصل طلاق، بطلان نکاح، فسخ و انفساخ نکاح، بذل مدت و انقضای آن، رجوع، نسب، ولایت قهری و قیمومت



تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

تبصره ۵- دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶- مرجع قضائی در دعاوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعا را رد می کند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده «۶۴»^۱ قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱، ارزش معاملاتی می باشد.

۲- اختلاف در اصل وقفیت و وصیت و تولیت

۳- دعاوی راجع به حجر و ورشکستگی

۴- دعاوی راجع به وجوه و اموال عمومی و دولتی و انفال

۵- اموری که به موجب قوانین دیگر در صالحیت مراجع اختصاصی یا مراجع قانونی غیر دادگستری می باشد.

^۱. **ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم:** (اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱) - تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت های روز منطقه با لحاظ ملاک های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می -یابد تا زمانی - که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت های روز املاک برسد.

الف- قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت

ب- قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی



ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب «آیین نامه ای»^۱ است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا روسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند. کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیر کل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رای حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می توانند قبل از اتمام دوره یک ساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:

- ۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.
- ۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد.
- ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره ۲- در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دو بار دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذیصلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند.

تبصره ۳- در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مآخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد، مآخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی ربط به تصویب هیات وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مآخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی ربط افزایش نیافته باشد.

۱. آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: در اجرای ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین نامه موضوع ماده (۳) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

فصل اول- اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱ - اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین نامه در معانی زیر به کار می رود:



الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی؛

ب - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ - سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان ایجاد شده است و اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش نویس های قرارداد موضوع ماده (۳) قانون در آن درج می شود؛

ت - دفاتر اسناد رسمی: واحد های وابسته به قوه قضاییه موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ث - دلالتان معاملات املاک: شامل مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالتی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات موضوع قانون می باشند؛

ج - پیش نویس قرارداد: پیش نویس موضوع ماده (۳) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده های مربوط به هویت، اقامتگاه طرفین قرارداد، اطلاعات ملک، هویت و اقامتگاه اشخاص دارای سمت از سوی طرفین و نیز شروط و سایر اطلاعات مربوط به قرارداد که بر اساس مذاکرات مقدماتی طرفین توسط دلالتان معاملات املاک در سامانه درج و به منظور تنظیم و ثبت، مطابق مقررات این آیین نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می شود؛

چ - قراردادهای یکسان: عبارتند از نمونه های متحدالشکل مشتمل بر اقلام اطلاعاتی و غیر قابل ویرایش (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، در مورد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون؛

ح - امکان انجام معامله: بررسی و صحت سنجی در خصوص داده هایی از قبیل هویت طرفین معامله و زنده بودن آن ها، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت های معامله که به صورت آنی قابل اعلام است و دسترسی آن حسب مورد به طرفین معامله، دفاتر اسناد رسمی و دلالتان معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می شود؛

خ - وجوه مرتبط با قرارداد: هر گونه وجهی که بنابر حکم قانون یا توافقات طرفین پرداخت آن لازمه ثبت قرارداد است یا در نتیجه ثبت قرارداد یا به منظور ثبت فسخ قرارداد پرداخت آن الزامی می شود؛

فصل دوم - نحوه ارتباط دلالتان معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش نویس قرارداد و تقسیم اسناد

ماده ۲ - سازمان مکلف است به منظور درج پیشنویس قرارداد توسط دلالتان معاملات املاک در سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آن ها فراهم نماید.

ماده ۳ - سازمان مکلف است پیش نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش نویس قراردادی به منظور استفاده دلالتان معاملات املاک تهیه و در سامانه بارگذاری نماید.

ماده ۴ - سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم زمان با درج پیش نویس قرارداد، دلالتان معاملات املاک امکان انجام معامله را اعلام نمایند. امکان انجام معامله توسط سامانه بررسی و صرفاً در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» در اختیار طرفین و دلالتان معاملات املاک قرار داده می شود.

ماده ۵ - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالتان معاملات املاک اجازه درج پیش نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

ماده ۶ - وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالتان معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

ماده ۷ - دلالتان معاملات املاک مکلفند مطابق مقررات این آیین نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش نویس قرارداد بر اساس نمونه ای که سازمان در اختیار آنان قرار می دهد، اقدام نمایند. در هر حال پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، مراتب جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می شود. این امر مانع مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد نمی باشد.

ماده ۸ - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و سقف حق التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رئیس سازمان میرسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن ها نم یباشد.

ماده ۹ - سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه و تعیین دفتر اسناد رسمی مراتب به طرفین اعلام شود. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در هر گونه پیش نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.



تبصره- سازمان مکلف است پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش نویس قرارداد» که حاوی مشخصات طرفین و پلاک ثبتی موضوع پیش نویس قرارداد، مشخصات دفتر اسناد رسمی تعیین شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (۱۰) و (۱۳) این آیین نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

ماده ۱۰- طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور مینماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام میشود.

تبصره- قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد میتواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام میشود.

ماده ۱۱- سردفتر اسناد رسمی که پیش نویس قرارداد به آن دفتر ارسال شده است، مکلف است در اسرع وقت و با انجام تمامی تکالیف قانونی از قبیل استعلامات و سایر اقدامات لازم، مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید.

ماده ۱۲- پیش نویس قرارداد پس از درج در سامانه، در صورت نیاز مطابق نظر طرفین توسط سردفتر اصلاح و یا با همان شرایط تأیید و با توافق طرفین در سامانه ثبت میشود و پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است. تغییر مندرجات دفتر الکترونیک املاک، بر اساس نوع قرارداد طرفین و مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت میگیرد.

ماده ۱۳- پیش نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

ماده ۱۴- در اجرای تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور استعلامات مربوط از جمله «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون صرفاً در قالب قراردادهای یکسان در سامانه و انعکاس آن در دفتر الکترونیک املاک و در استعلامات بعدی، اقدام نماید. ثبت عمل حقوقی بر اساس این ماده در سامانه منوط به وجود سند رسمی مالکیت برای ملک موضوع قرارداد، احراز هویت متعاملین با امضای الکترونیک و دو نفر شاهد از طریق تصدیق الکترونیک و تأیید امکان انجام معامله توسط سامانه است.

تبصره ۱- ثبت اعمال حقوقی در قالب قراردادهای یکسان در سامانه، نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمیباشد ولی برای رفع محدودیت های موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین نامه مراجعه به دفاتر اسناد رسمی الزامی است.

تبصره ۲- قراردادهای یکسان توسط سازمان با همکاری معاونت راهبردی قوه قضاییه، تهیه و پس از تأیید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضاییه توسط سازمان در سامانه بارگذاری می شود.

تبصره ۳- در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع معامله بودن هر یک از طرفین، سازمان مکلف است مراتب را با ذکر دلیل از طریق سامانه به اطلاع طرفی که عدم امکان انجام معامله منتسب به وی است، برساند.

ماده ۱۵- تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (۲) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛

ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛

تعریف سازوکاری برای الزام تعیین تکلیف قرارداد در صورتی که ظرف شش ماه از موعد مقرر برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند؛

ماده ۱۶- در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می پذیرد:

در قراردادهای غیرمعوذ؛

در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛

در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛

در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها اشخاص حقیقی زیر ۱۸ سال باشند؛



تبصره ۱- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (۲) ماده (۳) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی صلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در این تبصره می توانند از ظرفیت تبصره (۲) ماده (۳) قانون استفاده کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون نیاز به اذن مرتبه دار، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتبه دار در سامانه امکان پذیر باشد.

ماده ۱۷- طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه، می بایست با رعایت ضوابط ماده (۸) این آیین نامه، دفتر اسناد رسمی و زمانی (در ساعات اداری روزهای غیرتعطیل) را که باید به آن مراجعه شود، را مشخص و شماره دفتر اسناد رسمی مذکور را در قرارداد درج نمایند. در صورتی که به جهت موانع قانونی ایجاد شده برای دفتر اسناد رسمی امکان ثبت سند در دفتر اسناد رسمی تعیین شده فراهم نشود، سازمان از طریق سامانه دفتر جایگزین را به طرفین معرفی خواهد کرد.

ماده ۱۸- طرفین تا قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی می توانند صرفاً پس از توافق، در چارچوب مفاد قرارداد یکسان و با رعایت ضوابط، نسبت به اصلاح زمان پرداخت ثمن، زمان تحویل مورد معامله و زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند.

ماده ۱۹ - سردفتر مکلف است پس از مراجعه طرفین نسبت به احراز استعلامات قانونی و فقدان محدودیت انجام معامله و اخذ حقوق دولتی و وجوه عمومی وصول نشده، به صورت الکترونیکی اقدام نموده و در صورت احراز فقدان مانع قانونی، خلاصه معامله مزبور را جهت رفع محدودیت موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین نامه به صورت برخط و آنی در دفتر الکترونیک املاک منعکس نماید. در صورتی که سردفتر اسناد رسمی فقدان شرایط صحت را در زمان انعقاد قرارداد احراز نماید، از تایید قرارداد خودداری نموده و دلایل عدم تایید را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به طرفین اعلام می کند.

ماده ۲۰- سازمان مکلف است در خصوص قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سامانه را به نحوی طراحی نماید که در زمان انجام اعمال حقوقی، حق الثبت، مالیات نقل و انتقال اموال غیرمنقول و وجوه و حقوق عمومی و دولتی را پس از اجرایی شدن اعلام برخط و آنی، به متعاملین اعلام و دریافت آن از طریق سامانه توسط سازمان در زمان انجام قرارداد الزامی گردد.

فصل چهارم- نحوه انتقال وجوه مرتبط با قرارداد و فسخ هوشمند قرارداد

ماده ۲۱- به منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد و ثبت قراردادهای موضوع قانون، سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حساب امانی (واسطه) را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت قرارداد، وجوه مرتبط با قرارداد به طور خودکار و آنی، به حساب متعلق به شخص ذینفع منتقل گردد. استفاده از حساب وکالتی یا سایر طرق پرداخت در شبکه بانکی برای اجرای حکم این ماده بلامانع است.

تبصره ۱- چنانچه در قراردادهای یکسان طرفین تمایل نداشته باشند از سازوکار این ماده استفاده کنند، می توانند برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۲- وجوه مرتبط با قرارداد شامل ثمن قرارداد، مبلغ ودیعه قرارداد اجاره، حقوق دولتی، اجاره بهای پرداختی بابت املاک وقفی، حق التحریر و هرگونه وجه به نفع اشخاص ثالث است.

ماده ۲۲- سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، امکان پرداخت و احراز پرداخت وجوه مرتبط با قراردادهای با قابلیت ثبت در سامانه را به نحوی فراهم سازد که:

برای هر یک از وجوه مرتبط با قرارداد، قبض پرداختی الکترونیکی با شناسه یکتا و حاوی نام متعهد پرداخت، نام متعهدله پرداخت، عنوان تعهد، سررسید زمانی پرداخت، شناسه سند ثبت شده و سایر اقلام اطلاعاتی مورد نیاز صادر شود؛

پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد متناظر یک قبض الکترونیکی و به مقصد حساب متعهد له انجام شود؛

در سررسید زمانی پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد یا هر زمانی که آن وجه پرداخت شود، گزارشی از وضعیت پرداخت به صورت برخط و آنی به سامانه ارسال شود؛

پنج روز قبل از سررسید پرداخت هر قبض الکترونیکی، ابلاغیه از طریق سامانه ابلاغ قضایی برای متعهد ارسال شود.

ماده ۲۳- در قراردادهای یکسان، با تحقق تمام موارد زیر اعمال فسخ صرفاً با ثبت در سامانه انجام شده و ثبت آن نیاز به رسیدگی قضایی ندارد:

حق فسخ، ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد؛

پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) این آیین نامه باشد؛

وجوه مرتبط با قرارداد، در سررسید تعیین شده براساس تأیید سامانه، پرداخت نشده باشد؛

مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (۱)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛



وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۲) آیین نامه، عودت داده شده باشد؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکر شده در این ماده، مراتب با ارسال ابلاغیه خودکار از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به بدهکار اطلاع داده شود. پس از ابلاغ قانونی مذکور، دارنده حق فسخ می تواند فسخ قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی در سامانه ثبت کند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

تبصره ۲- در راستای اجرای بند (۵) این ماده، سازمان مکلف است در قرارداد یکسان، ثبت فسخ ناشی از عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد را منوط به تودیع وجوهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکر شده در ماده (۲۲) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.

تبصره ۳- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل الیه تعهدات سررسید شده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق سازوکار این ماده امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۲۴- در قراردادهای یکسان معوض از قبیل بیع، صلح و اجاره حسب مورد در صورت اعمال حق فسخ مطابق سازوکار ذکر شده در ماده قبل، انتقال دهنده موضوع قرارداد می تواند ظرف حداکثر ۱۵ روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با ثبت درخواست بر اساس این ماده، ابلاغیه ای برای متصرف از طریق سامانه ابلاغ قضایی ارسال شود و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ، دستور استرداد به صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم الاجراست.

متصرف می تواند در مهلت ده روزه تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوی اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می شود. در صورتی که در مهلت ده روزه دستور توقف به اداره ثبت واصل نشود یا در مهلت یک ماه گواهی طرح دعوا به اداره ثبت ارائه نشود یا دعوا رد شود، دستور استرداد صادره توسط سامانه، لازم الاجرا شده و از طریق دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ پس از تأیید تحویل یا تخلیه موضوع قرارداد توسط مأمور اجرای ثبت یا انتقال دهنده و یا عدم ثبت درخواست استرداد توسط انتقال دهنده در مهلت مقرر، وجوه واریزی توسط انتقال دهنده را به منتقل الیه پرداخت کند. در خصوص قراردادهای یکسان اجاره املاک نیز، در صورت انقضای مهلت و عدم تمدید آن، احکام این ماده جاری است.

تبصره- اجرای این ماده منوط به درج مفاد آن در قرارداد یکسان است.

فصل پنجم- سایر مقررات

ماده ۲۵- سازمان مکلف است خلاصه‌های از مفاد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون را که از هر طریق از قبیل ماده (۲) و تبصره (۲) ماده (۳) قانون در سامانه ثبت می شود، حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک، درج و در استعلام های ثبتی بعدی مراجع قضایی، اداری و غیره منعکس و منتقل الیه، حقوق انتقالی را معرفی نماید.

تبصره- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که حسب مورد امکان درج یا ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق نمونه قراردادهای مواد ۲ و ۳ و تبصره ذیل ماده ۳ برای دفاتر اسناد رسمی، اشخاص حقیقی، حقوقی و دلالت معاملات املاک فراهم گردد. کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون چنانچه در سامانه ثبت نشود مشمول ضمانت اجرای ماده (۱) قانون است.

ماده ۲۶- سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی دسترسی های لازم برای اجرای ماده (۳) قانون و تبصره (۲) آن را از طریق سکویهای دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز، برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

ماده ۲۷- سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکویهای موضوع ماده (۲۷) آیین نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تایید، تنظیم یا ثبت نماید.

ماده ۲۸- اسناد موضوع تبصره (۴) ماده (۱) قانون ناظر به تمامی اسناد مالکیت حدنگاری است، اعم از آن که بدوا یا در نتیجه انتقال قهری یا قراردادی و یا به هر علت دیگری بعد از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون صادر شده باشد.

ماده ۲۹- سازمان موظف است با رعایت مقررات قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی و با حفظ حریم خصوصی و رعایت محرمانگی و به منظور به روز رسانی اطلاعات مربوط به املاک، مالکین و ساکنین و کشف بازه قیمت و اجاره بها (موضوع مواد (۳) و (۸) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ صرفا در چارچوب اطلاعات تصریح شده در مواد مذکور) اطلاعات مربوط به معاملات اموال غیرمنقول را با استفاده از اطلاعات موجود در سامانه و با ایجاد سرویس برخط و آنی به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.



تبصره ۱- تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان وزارتخانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود.

۱ - تعرفه بر اساس ضربی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده «۶۴» قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.

۲ - میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار باشد.

۳ - مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثر گذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات (املاک در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل

وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ و به منظور جلوگیری از انجام معاملات معارض و انعکاس در استعلامات، مکلف است اطلاعات قراردادهای اجاره را به صورت برخط و آنی به سامانه اعلام کند.

این آیین نامه مشتمل بر بیست و نه ماده و چهارده تبصره توسط سازمان و با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۸۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۷/۱۵، در تاریخ ۱۴۰۳/۷/۱۸ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.



را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.^۱

۱. بخشنامه موضوع نحوه اجرای احکام مالیاتی مرتبط با قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول :

مخاطبان/ ذینفعان : ادارات کل امور مالیاتی

موضوع : نحوه اجرای احکام مالیاتی مرتبط با قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
چکیده : به موجب مفاد ماده (۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول دفاتر اسناد رسمی مکلف اند بابت هرگونه نقل و نبوده انتقال عین به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ (۵٪) و حق واگذاری محل به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق به نرخ (۲٪) مالیات اخذ نمایند. بدین ترتیب ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم و تعداد ۴۱ مقرر مالیاتی منسوخ اعلام شده است.

با عنایت به مفاد قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول که در این بخشنامه اختصاراً قانون الزام نامیده می‌شود و نظر به اینکه تکالیف مرتبط با دفاتر اسناد رسمی ناظر بر نحوه اجرای احکام مالیاتی قانون فوق طی نامه شماره ۱۲۸۹۰/۲۰۰ ص مورخ ۱۴۰۳/۷/۳ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (پیوست) اعلام شده است، لذا با هدف تعیین تکالیف ادارات امور مالیاتی موارد زیر مقرر می‌شود:

۱- با عنایت به مفاد ماده (۴) قانون الزام و ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم هر گونه: نقل و انتقال راجع به عین عرصه و اعیان به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ (۵) و حق واگذاری محل حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق به نرخ (۲) در تاریخ انتقال رسمی مشمول مالیات می‌باشد که توسط دفاتر اسناد رسمی محاسبه و وصول می‌شود. لازم به ذکر است، در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد رقم مذکور بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی مأخذ محاسبه مالیات قرار می‌گیرد.

تبصره ۱- منظور از موقعیت تجاری و اداری کاربری تجاری و اداری اعم از عرصه و اعیان که توسط مراجع ذی صلاح از جمله سازمان ثبت اسناد و املاک کشور شهرداری با دهیاری محل وقوع ملک در سند مالکیت رسمی صادره از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پروانه ساختمان یا گواهی پایان کار حسب مورد منعکس می‌شود. تشخیص کاربری تجاری یا اداری بر اساس استادی غیر از موارد فوق امکان‌پذیر نیست مگر اینکه بر اساس پاسخ استعلام از سازمان این امر، احراز شود.
تبصره ۲- مطالبه مالیات مازاد بر مالیات ذکر شده در بند (۱) توسط ادارات امور مالیاتی در صورتی مجاز خواهد بود که یا از مصادیق مطالبه مالیات توسط سازمان ذکر شده در بند (۱) نامه شماره ۱۲۸۹۰/۲۰۰ ص مورخ ۱۴۰۳/۷/۳ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور باشد یا از مصادیق اظهار و اعلام انتقال‌دهنده نزد سازمان به صورت اعلام مکتوب به سازمان یا ثبت در دفاتر قانونی انتقال‌دهنده باشد. همچنین مطالبه مالیات حق واگذاری محل از کاربریهایی غیر از کاربری تجاری یا اداری نیز تنها در صورت اظهار و اعلام انتقال‌دهنده نزد سازمان طبق دو شیوه مذکور یا در قراردادهای ثبت شده نزد دفاتر اسناد رسمی متضمن اعلام دریافتی بابت انتقال حق واگذاری محل کاربری‌ها غیر از کاربری تجاری یا اداری بر اساس ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم، ممکن خواهد بود.

تبصره ۳- بنابر مفاد ماده (۷۴) قانون مالیات‌های مستقیم انتقال املاکی که معاملات آنها عرفاً به موجب اسناد غیر رسمی صورت می‌گیرد و در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) قانون الزام ثبت میشوند نیز مشمول مالیات به نرخ موضوع ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم خواهند بود.

تبصره ۴- با عنایت به مفاد تبصره (۲) ماده (۱) قانون الزام هر گونه انحلال یا ابطال وکالت بلاعزل، در حکم تنظیم وکالت بلاعزل جدید نمی‌باشد.
۲- چنانچه مودی مالیات محاسبه شده بر اساس بند (۱) این بخشنامه را نپردازد و بنا به اعلام وی معامله از مصادیق معاملات موضوع مواد (۶۶) یا (۱۱۹) قانون مالیات‌های مستقیم یا معاملات غیر مشمول یا معاف باشد دفاتر اسناد رسمی قبل از ثبت معامله، موضوع را ضمن ارائه اسناد و مدارک با اولویت روش سیستمی از اداره امور مالیاتی ذیربط برای تایید صحت موضوع، استعلام می‌نمایند. اداره ذیربط مکلف است حداکثر ظرف ۲۰ روز از تاریخ استعلام نسبت به پاسخ با اولویت روش سیستمی اقدام نماید.

۳- در مورد واگذاری هر یک از حقوق مذکور در ماده (۵۲) قانون مالیات‌های مستقیم از طرف صاحب حق، غیر از مواردی که ضمن مواد (۵۳) تا (۷۷) قانون مذکور ذکر شده است دریافتی انتقال‌دهنده کما فی السابق توسط ادارات امور مالیاتی ذیربط به نرخ ۲ مأخذ محاسبه مالیات قرار می‌گیرد.

۴- تکلیف قانونی دفاتر اسناد رسمی ناظر بر اجرای حکم (الف) ماده (۳۴) قانون مالیات‌های مستقیم با موضوع تکلیف به اخذ گواهی پرداخت مالیات (ب) تبصره (۱) ماده (۵۴) مکرر قانون مذکور با موضوع تکلیف به اخذ گواهی پرداخت مالیات مشمولین برای ثبت انتقال قطعی (ج) احکام مندرج در قوانین بودجه کل کشور در هر سال، ناظر بر اخذ گواهی مالیاتی مربوط، از جمله حکم جزء (۴) بند د تبصره (۶) قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور با موضوع اخذ گواهی مالیاتی قبل از ثبت سند املاک گران قیمت کماکان به قوت خود باقی است.

۵- مودیانی که بر اساس حکم ماده (۴) قانون الزام نسبت به پرداخت مالیات اقدام نموده باشند، مشمول تکلیف ارائه اظهار نامه موضوع ماده (۸۰) قانون مالیات‌های مستقیم بابت موارد مذکور در ماده (۴) قانون الزام نخواهند بود.



تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم باشد رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده «۶۴» قانون مالیات های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذار کننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده «۳۷»^۱

۶- نسبت به کلیه اعتراضات مودی که از طریق کارتابل الکترونیکی یا سایر طرق قانونی به سازمان امور مالیاتی اعلام می گردد مطابق حکم ماده (۲۳۸) قانون مالیات های مستقیم و احکام مرتبط با مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع فصل سوم باب پنجم قانون مالیات های مستقیم عمل خواهد شد. همچنین در خواست مودی برای استرداد، وفق مفاد مواد (۲۴۲) و (۲۴۳) قانون مذکور انجام خواهد شد.

۷- مفاد ماده (۶۷) قانون مالیات های مستقیم در مورد معاملات انجام شده بر اساس ماده (۴) قانون الزام، کما فی السابق، معتبر است.

۸- مفاد نامه شماره ۱۲۸۹۰/۲۰۰ ص مورخ ۱۴۰۳/۷/۳ به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان جزء لاینفک این بخشنامه، لازم الاجرا است.

۹- با توجه به مفاد این بخشنامه مقررات مندرج در جدول زیر برای مواردی که تاریخ تعلق مالیات به آنها پس از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام (۱۴۰۳/۴/۳) است، به صورت جزئی یا کلی از تاریخ مذکور منسوخ اعلام می شود.

تبصره ۱- مفاد مقررات مذکور در مواردی که تاریخ تعلق مالیات پیش از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام (۱۴۰۳/۴/۲) بوده، کماکان برای مراحل رسیدگی و دادرسی معتبر است.

تبصره ۲- اعلام نسخ مقررات مذکور، صرفاً به دلیل مغایرت آنها با این بخشنامه نیست بلکه به استناد تبصره بند (۱) ماده (۳) قانون تنقیح قوانین و مقررات کشور مصوب سال ۱۳۸۹ اعلام نسخ می تواند ناشی از سایر دلایل مانند زائد بودن یا منتفی شدن موضوع نیز باشد.

تبصره ۳- با توجه به اینکه به موجب قانون الزام ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم نسخ شده است، لذا در کلیه مقررات صادره از این سازمان که به ماده مذکور استناد شده است قسمت استنادی به ماده یاد شده از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام، ملغی است.

^۱. **ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی :** هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاه های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی - شرطی - رهنی - صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال به طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصا حساب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا باعلام سازمان واگذارکننده بدهی داشته باشد می تواند با پرداخت بدهی معامله را انجام دهد بدون اینکه پرداخت بدهی حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند. در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور انتقال دهنده و انتقال گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه ها و موسسات و شرکت های دولتی همچنین شهرداری ها و اتاق های اصناف و سایر مراجع ذیربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب یا هر نوع فعالیت دیگر مفاصاحساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند. در هر حال تجدید پروانه کسب موکول به ارائه مفاصاحساب پرداخت حق بیمه می باشد.

تبصره - سازمان مکلف است حداکثر پس از یکماه از تاریخ ثبت تقاضا مفاصاحساب صادر و به تقاضاکننده تسلیم نماید.



قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۴۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید در فرض اخیر منتقل الیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶ - کلیه دستگاههای اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند عدم ارسال پاسخ استعلام ب طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

تبصره ۱ - مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹)^۱ قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می شوند.

^۱ ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری : تنبیهات اداری به ترتیب زیر عبارتند از:

- الف - اخطار کتبی بدون درج در پرونده استعلامی.
 - ب - توبیخ کتبی با درج در پرونده استعلامی.
 - ج - کسر حقوق و فوق العاده شغل یا عناوین مشابه حداکثر تا [یک سوم از یک ماه] تا یک سال.
 - د - انفصال موقت از یک ماه تا یک سال.
 - ه - تغییر محل جغرافیایی خدمت به مدت یک تا پنج سال.
 - و - تنزل مقام و یا محرومیت از انتصاب به پستهای حساس و مدیریتی در دستگاههای دولتی و دستگاههای مشمول این قانون.
 - ز - تنزل یک یا دو گروه و یا تعویق در اعطای یک یا دو گروه به مدت یک یا دو سال.
 - ح - بازخرید خدمت در صورت داشتن کمتر از ۲۰ سال سابقه خدمت دولتی در مورد مستخدمین زن و کمتر از ۲۵ سال سابقه خدمت دولتی در مورد مستخدمین مرد با پرداخت ۳۰ تا ۴۵ روز حقوق مبنای مربوط در قبال هر سال خدمت به تشخیص هیأت صادرکننده رأی.
 - ط - بازنشستگی در صورت داشتن بیش از بیست سال سابقه خدمت دولتی برای مستخدمین زن و بیش از ۲۵ سال سابقه خدمت دولتی برای مستخدمین مرد بر اساس سنوات خدمت دولتی با تقلیل یک یا دو گروه.
 - ی - اخراج از دستگاه متبوع.
 - ک - انفصال دائم از خدمات دولتی و دستگاههای مشمول این قانون.
- تبصره ۱ - در احتساب معدل خالص حقوق، تفاوت تطبیق و فوق العاده شغل مستخدمان موضوع بند ط در سه سال آخر خدمت در هنگام بازنشستگی، حقوق گروه جدید (پس از تنزل یک تا دو گروه) ملاک محاسبه قرار میگیرد.
- تبصره ۲ - کسور بازنشستگی یا حق بیمه (سهم کارمند) کارمندانی که در اجرای این قانون به انفصال دایم، اخراج یا بازخریدی محکوم شده یا می شوند و نیز حقوق و مزایای مرخصی استحقاقی استفاده نشده آنان و در مورد محکومان به بازنشستگی، حقوق و مزایای مرخصی استحقاقی استفاده نشده، همچنین کسور بازنشستگی یا حق بیمه کارمندانی که در گذشته در اجرای مقررات قانونی از دستگاه دولتی متبوع خود اخراج گردیده اند، قابل پرداخت است.
- تبصره ۳ - هیأت های بدوی یا تجدید نظر، نماینده دولت در هر یک از دستگاه های مشمول این قانون هستند و رأی آنان به تخلف اداری کارمند تنها در محدوده مجازات های اداری معتبر است و به معنی اثبات جرم هایی که موضوع قانون مجازات های اسلامی است، نیست.



تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک های ثبتی اصلی که مفاد ماده «۳»^۱ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب هایی که نزد خزانه داری کل کشور معین می شود واریز نمایند.

«آیین نامه اجرائی»^۲ این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۴ - هیأت ها پس از رسیدگی به اتهام یا اتهامات منتسب به کارمند، در صورت احراز تخلف یا تخلفات، در مورد هر پرونده صرفاً یکی از مجازات های موضوع این قانون را اعمال خواهند نمود.

۱. ماده ۳ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور : سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه ها، مراتع، جنگل ها، دریاها، دریاچه ها، تالاب ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره برداری از نقشه ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه ای که هیچ نقطه ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تبصره - کلیه دستگاه ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می باشند.

۲. آیین نامه اجرایی ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول :

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- ارزش معاملاتی: ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم و تبصره های آن مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی آن.

۲- دفتر یا دفاتر: دفتر یا دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات بعدی.

۳- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۴- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱.

۵- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون.

۶- درگاه: درگاهی که امکان پرداخت الکترونیکی به صورت آنی در بستر سامانه را فراهم می کند.

۷- وجوه دولتی و عمومی: وجوهی که مطابق قوانین برای تنظیم اسناد رسمی معاملات اموال غیرمنقول و یا تنظیم وکالت بلاعزل در خصوص اموال مزبور توسط دفاتر دریافت می شود و سایر وجوهی که وصول آن ها مطابق مقررات قانونی، برعهده دفاتر است.

۸- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور)

ماده ۲- سازمان مکلف است با همکاری وزارت، سامانه را به نحوی طراحی کند که با ورود شماره ثبت دفتر الکترونیک و شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام) پلاک، اطلاعات مالک و ملک، نظیر پلاک اصلی و فرعی و بخش و مساحت عرصه و اعیان به وزارت (برای اعلام ارزش معاملاتی) ارسال شود.

تبصره- در مواردی که سند مالکیت مال غیرمنقول مورد معامله، حدنگاری دارای شماره دفتر الکترونیک املاک و شناسه جام) نباشد، دفاتر مکلفند در استعلام از وزارت، اطلاعاتی نظیر پلاک اصلی و فرعی و بخش را در سامانه وارد کنند. در صورتی که مال مورد معامله، ساختمان باشد، ورود شماره گواهی پایان کار شهرداری یا گواهی عدم خلاف تا تاریخ تنظیم سند نیز الزامی است.



ماده ۸ - مراجع قضائی کمیسیونها شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می شود.

ماده ۳ - وزارت مکلف است مطابق مقررات مربوط، ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به صورت برخط و آنی و با ایجاد شناسه پرداخت اختصاصی برای هر مورد استعمال، از طریق سامانه، در اختیار دفتر مربوط قرار دهد.

تبصره - وزارت کشور، شهرداریها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی مکلفند اطلاعات مربوط به پروانه و گواهی مذکور و دستور نقشه را همراه با مشخصات کامل ملک (اعم از اسکلت فلزی - بتنی)، قدمت، عرض معبر و نظایر آن، به صورت برخط و آنی جهت محاسبه ارزش معاملاتی به وزارت اعلام کنند. تا زمانی اعلام وزارت مبنی بر اجرای کامل تکلیف موضوع این تبصره توسط وزارت کشور، شهرداریها و سایر مراجع مزبور، دفاتر مکلفند در استعمال از وزارت، پروانه ساختمان و گواهی پایان کار را نیز از طریق سامانه ارسال کنند.

ماده ۴ - وزارت، سازمان تأمین اجتماعی، شهرداریها و سایر نهادها و دستگاههایی که تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت وجوه دولتی و عمومی به آنهاست، مکلفند حسابهای مربوط به دریافت وجوه مذکور و یا تغییر در آنها را به سازمان اعلام کرده و سازمان در خصوص اعمال آنها در درگاه اقدام می کند.

ماده ۵ - سازمان مکلف است با همکاری وزارت، حقوق موضوع ماده (۴) قانون را با توجه به نوع عمل حقوقی، بر اساس ارزش معاملاتی و درصدهای مقرر در آن ماده از طریق سامانه، محاسبه کرده و امکان پرداخت آنی و برخط آن را در درگاه فراهم کند.

ماده ۶ - کلیه وجوه دولتی و عمومی که وصول آن برعهده دفتر است، منحصراً از طریق درگاه دریافت خواهد شد.

تبصره ۱ - سازمان مکلف است هر نوع تغییر در مأخذ محاسبه و میزان وجوه دولتی و عمومی به موجب قوانین بودجه سنواتی و یا سایر قوانین را در سامانه اعمال کند.

تبصره ۲ - هر گونه تغییر سمت در دفتر (اعم از سردفتر اصیل یا کفیل)، هیچ گونه محدودیتی برای وصول وجوه دولتی و عمومی ایجاد نخواهد کرد.

ماده ۷ - تبادل اطلاعات موضوع این آیین نامه با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ و مطابق مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع ماده (۳) قانون یاد شده انجام می شود.

۱. ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی : (جزای نقدی اصلاحی ۱۴۰۳/۳/۳۰) - مجازاتهای تعزیری به هشت درجه تقسیم می شود:

درجه یک

- حبس بیش از بیست و پنج سال

- جزای نقدی بیش از نه میلیارد و دویست میلیون (۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال

- مصادره کل اموال

- انحلال شخص حقوقی

درجه دو

- حبس بیش از پانزده تا بیست و پنج سال

- جزای نقدی بیش از پنج میلیارد (۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا نه میلیارد و دویست میلیون (۹,۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال

درجه سه

- حبس بیش از ده تا پانزده سال

- جزای نقدی بیش از سه میلیارد و سیصد میلیون (۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا پنج میلیارد (۵,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال



تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

درجه چهار

- حبس بیش از پنج تا ده سال
- جزای نقدی بیش از یک میلیارد و ششصد و پنجاه میلیون (۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا سه میلیارد و سیصد میلیون (۳,۳۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال
- انفصال دائم از خدمات دولتی و عمومی

درجه پنج

- حبس بیش از دو تا پنج سال
- جزای نقدی بیش از هشتصد میلیون (۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا یک میلیارد و ششصد و پنجاه میلیون (۱,۶۵۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال
- محرومیت از حقوق اجتماعی بیش از پنج تا پانزده سال
- ممنوعیت دائم از یک یا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی برای اشخاص حقوقی
- ممنوعیت دائم از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه برای اشخاص حقوقی

درجه شش

- حبس بیش از شش ماه تا دو سال
- جزای نقدی بیش از دویست میلیون (۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا هشتصد میلیون (۸۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال
- شلاق از سی و یک تا هفتاد و چهار ضربه و تا نود و نه ضربه در جرائم منافی عفت
- محرومیت از حقوق اجتماعی بیش از شش ماه تا پنجسال

-انتشار حکم قطعی در رسانه ها

- ممنوعیت از یک یا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال
- ممنوعیت از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال
- ممنوعیت از اصدار برخی از اسناد تجاری توسط اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال

درجه هفت

- حبس از نود و یک روز تا شش ماه
- جزای نقدی بیش از صد میلیون (۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا دویست میلیون (۲۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال
- شلاق از یازده تا سی ضربه
- محرومیت از حقوق اجتماعی تا شش ماه

درجه هشت

- حبس تا سه ماه
- جزای نقدی تا صد میلیون (۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال
- شلاق تا ده ضربه

تبصره ۱- موارد محرومیت از حقوق اجتماعی همان است که در مجازات‌های تبعی ذکر شده است.

تبصره ۲- مجازاتی که حداقل آن منطبق بر یکی از درجات فوق و حداکثر آن منطبق با درجه بالاتر باشد، از درجه بالاتر محسوب می‌شود.

تبصره ۳- در صورت تعدد مجازات‌ها، مجازات شدیدتر و در صورت عدم امکان تشخیص مجازات شدیدتر، مجازات حبس ملاک است. همچنین اگر مجازاتی با هیچ یک از بندهای هشتگانه این ماده مطابقت نداشته باشد مجازات درجه هفت محسوب می‌شود.

تبصره ۴- مقررات این ماده و تبصره‌های آن تنها جهت تعیین درجه مجازات است و تاثیری در میزان حداقل و حداکثر مجازات‌های مقرر در قوانین جاری ندارد.

تبصره ۵- ضبط اشیاء و اموالی که در ارتکاب جرم به کار رفته یا مقصود از آن به کارگیری در ارتکاب جرم بوده است از شمول این ماده و بند (ب) ماده (۲۰) خارج و در مورد آنها برابر ماده (۲۱۵) این قانون عمل خواهد شد. در هر مورد که حکم به مصادره اموال صادر می‌شود باید هزینه‌های متعارف زندگی محکوم و افراد تحت تکفل او مستثنی شود.

تبصره ۶ (الحاقی ۱۳۹۹/۰۲/۲۳)- تمام حبس‌های ابد غیر حدی مقرر در قانون به حبس درجه یک تبدیل می‌شود.



ماده ۹- هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند به یکی از مجازاتهای تعزیری درجه شش موضوع ماده «۱۹» قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات خالصه مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این مدعی مذکور می تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمناً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ما قبل خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را در این موارد بپذیرند. راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

تبصره ۱- درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی.ام) ابنیه اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت از طریق سامانه ثنای قوه قضائیه می باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی سازمان موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی پلاک ثبتی را مشخص کند.



تبصره ۲- رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۱۲ هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.^۲

^۱. ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن: (اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱) - به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت راه و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تایید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک بر اساس آن به شرح زیر اقدام می نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ تعیین می گردد.

۱ (اصلاحی ۱۳۹۰/۰۳/۳۱) - در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت، تنظیم و به امضا آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت راه و شهرسازی حسب مورد می رسد تا بر اساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲ - در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و موسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیاتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رئیس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رای مقتضی صادر می گردد. هیات می تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رای خود را صادر نماید. آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیر این صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در مواردی که زمین وقفی است نسبت به پیگیری صدور سند اعیانی اقدام نماید.

تبصره ۲ - حکم بند (۲) این ماده مانع از مراجعه معترض به محاکم قضایی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی باشد.

^۲. آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره های (۱) و (۲) آن : در اجرای تکلیف مقرر در تبصره (۱۱) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیر رسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیر منقول منافع بیش از دو سال اموال مذکور حق ارتفاق و انتفاع راجع به این اموال آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و تبصره های (۱) و (۲) آن به شرح مواد آتی است

فصل اول - تعاریف و اختصارات

ماده ۱ - تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه به شرح زیر است:



الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد.

ب- قانون تعیین تکلیف: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۲۰

پ- قانون ساماندهی: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ت- آیین نامه: آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

ث- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ج- بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

چ- امور اراضی: سازمان امور اراضی کشور

ح- سامانه موضوع ماده (۱۰) سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) قانون

خ- ادعای موضوع ماده (۱۰): ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال و حق ارتفاق اموال غیر منقول که حداکثر تا یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) ایجاد شده و فاقد سند رسمی است؛

د- مدعی: شخصی که دارای ادعای موضوع ماده (۱۰) قانون بوده ولی فاقد سند رسمی موضوع ماده (۱۰) قانون (مذکور در ماده ۱۱ این آیین نامه است؛

ذ- مستندات ادعا: هر گونه ادله قرائن یا اماراتی که به منظور اثبات ادعای موضوع ماده (۱۰) قانون مورد استناد مدعی است؛ از قبیل مبیعه نامه صلح نامه قولنامه تقسیم نامه هبه نامه آراء محاکم نسقهای زارخانه استشهاده و گواهی حصر وراثت؛

ر- جدول اطلاعات توصیفی: از منضمات نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا است که حاوی توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت ابعاد حد فاصل سمت طبقه و واحد است.

ز- مراجع قانونی اقدام: مراجعی که مدعی پس از درج ادعای خود در سامانه موضوع ماده (۱۰) برای اقدام به آن رجوع می کند؛ از قبیل مراجع قضایی سازمان دفاتر اسناد رسمی و هیأت‌های مذکور در قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی

ژ- کارگزاری دفاتر کارگزاری فنی مهندسی و حقوقی موضوع بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳

فصل دوم- تکالیف سازمان و نحوه ایجاد و راه اندازی سامانه

ماده ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال پس از ابلاغ قانون (۱۴۰۳/۰۳/۱۳) نسبت به ایجاد سامانه موضوع ماده (۱۰) با قابلیت درج ادعاهای موضوع ماده (۱۰) قانون به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا جدول اطلاعات توصیفی و مستندات ادعا اقدام نماید.

ماده ۳- سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به گونه ای طراحی شود که به منظور انجام تکالیف پیش بینی شده در قانون و مقررات مربوط به آن ضمن ارتباط برخط و آنی با سامانه های قانون تعیین تکلیف قانون ساماندهی و جامع املاک و کاداستر و سایر سامانه های مرتبط با حوزه تثبیت ملک و مالکیت امکان نظارت پایش و کنترل درخواست‌های موازی از ناحیه متقاضیان و سایرین را نسبت به یک موقعیت مکانی واحد داشته باشد.

ماده ۴- سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به نحوی طراحی و پیاده سازی شود که:

(۱) مکان محور و مبتنی بر سیستم های اطلاعات جغرافیایی بوده و امکان بارگذاری و نمایش لایه های مختلف نقشه را دارا باشد. همچنین تداخل جزئی با کلی نقشه های بارگذاری شده توسط مدعیان مختلف با یکدیگر و نیز تداخل نقشه مدعی با نقشه املاک دارای سند حدنگار در سامانه مشخص باشد.

(۲) امکان دریافت و درج ادعای مدعی و . و مستندات ادعا درج مدرک اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام و نتیجه آن درج نقشه تصرفات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون به همراه نقشه کلی پلاک ثبت اعتراض به نقشه متصرفان و درج گواهی تقدیم دادخواست مربوط به آن انجام اعمال حقوقی موضوع تبصره (۱۰) ماده (۱۰) و سایر تکالیف مقرر در قانون و مقررات مربوطه را داشته باشد.

(۳) مادامی که ادعای درج شده نسبت به یک قطعه تعیین تکلیف نشده است امکان درج مجدد ادعا در همان قطعه و با همان موضوع توسط همان مدعی میسر نباشد؛

(۴) بدون درج مستندات ادعا نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی امکان درج ادعا فراهم نباشد.

(۵) امکان درج ادعا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم شود.

(۶) مساحت ابعاد و حدفصل قطعه مورد ادعا و همچنین جانمایی آن قطعه در تقسیمات کشوری بر اساس ادعای مدعی و منضمات آن نظیر نقشه محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی توسط سامانه به صورت خودکار تکمیل و قبل از درج نهایی ادعا توسط مدعی تأیید میشود.

(۷) به سامانه جامع املاک و کاداستر سازمان متصل گردد تا امکان استعلام آخرین وضعیت استاد مالکیت حدنگار در قطعات مورد ادعا به صورت آنی فراهم شود

(۸) در زمان اقدام مدعی نزد مراجع قانونی اقدام نقشه مستندات و سایر اطلاعات درج شده در سامانه موضوع ماده (۱۰)، مستقیماً برای مراجع مذکور ارسال شود.



۹) مفاد تبصره (۵) ماده (۱۰) در زمان درج ادعا به مدعی تذکر داده شود.

۱۰) به منظور رصد و پایش پیشرفت اجرای ماده (۱۰) قانون و شناسایی موارد احتمالی موضوع تبصره (۵) آن ماده امکان گزارش گیری آنی و برخط به صورت هوشمند و از طریق پیشخوان الکترونیکی وجود داشته باشد.

۱۱) مدعی در درج ادعای موضوع ماده (۱۰) نسبت به انتخاب یکی از موارد عرصه اعیان یا هر دو آنها ملزم شود.

۱۲) امکان مشاهده اراضی دارای سند مالکیت حدنگار اراضی که نسبت به آن درج ادعا شده است و اراضی فاقد موارد مذکور به صورت مکان محور فراهم شود.

۱۳) مدعی قبل از ورود به سامانه صرفاً از طریق سامانه ثنا قوه قضاییه، احراز هویت شود.

ماده ۵- سازمان باید به منظور تبادل داده و ارسال و دریافت استعلامات سامانه موضوع ماده (۱۰) را به نحوی طراحی نماید که امکان ارتباط برخط و آنی از طریق وب سرویس با سامانه های برون سازمانی و بین دستگاهی با سایر دستگاه های موضوع این قانون فراهم شود.

ماده ۶- سازمان مکلف است در مواردی که مدعی بدون قید پلاک ثبتی اقدام به درج مشخصات جغرافیایی ملک مورد ادعای خود نموده باشد با استفاده از ظرفیت سامانه ها نقشه ها سوابق پرونده ثبتی و دفتر توزیع اظهار نامه حداکثر ظرف ده روز نسبت به درج پلاک ثبتی و در مواردی که محدوده مورد ادعا فاقد پلاک ثبتی و مشمول ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت مصوب ۱۳۱۷/۰۸/۱۷ است نسبت به تخصیص پلاک ثبتی اقدام نماید.

ماده ۷- سازمان مکلف است پس از درج ادعای نقشه قطعه دارای مختصات جغرافیایی و پلاک درج شده توسط مدعی را با محدوده های حدنگاری شده تطبیق دهد. در صورت عدم انطباق پلاک مذکور با پلاک ثبتی حدنگاری شده، پلاک منطبق با محدوده حدنگاری شده را به مدعی اعلام و امکان اصلاح شماره پلاک را برای وی فراهم نماید. عدم اصلاح پلاک توسط مدعی مانع اقدام توسط وی نبوده و مراتب عدم تطبیق در سابقه درج می شود.

ماده ۸- بلافاصله پس از درج ادعا گواهی آن مشتمل بر موارد زیر به صورت الکترونیکی صادر می شود.

الف - کد رهگیری

ب- تاریخ درج ادعا

پ- تاریخ انقضای مهلت اقدام

ت- ضمانت اجرای عدم اقدام

ث- عبارت درج ادعا توسط مدعی موجب حقی در مالکیت عین منافع حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول برای وی نخواهد بود و صرفاً شرط پذیرش اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام است.

ماده ۹ - مراجع قانونی اقدام موظفند اقدامات انجام شده توسط مدعی و نتیجه اقدام را به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی به صورت آنی حسب مورد پس از اقدام یا حصول نتیجه به سامانه موضوع ماده (۱۰) ارسال و در آن درج نمایند.

ماده ۱۰ - رئیس سازمان پس از ایجاد سامانه موضوع ماده (۱۰) مراتب را به رئیس قوه قضائیه اعلام و رئیس قوه قضائیه راه اندازی رسمی این سامانه را از طریق روزنامه رسمی اعلان عمومی می نماید.

فصل سوم - تکالیف مدعی و نحوه درج ادعا و اقدام

ماده ۱۱- اشخاص خارج از شمول موارد زیر در حکم فاقد سند رسمی موضوع ماده (۱۰) تلقی می شوند و در صورتی که دارای ادعای موضوع این ماده باشند مکلف به درج ادعا در سامانه هستند.

۱- در خصوص مالکیت عین: شخصی که ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت شده است یا ملک دارای سند رسمی با سند رسمی انتقال یا به موجب ارث به وی منتقل شده است.

۲- در خصوص مالکیت منافع: بیش از دو سال و حقوق مذکور در ماده (۱۰) دارنده سند رسمی موجب یا ناقل حقوق مذکور

تبصره - اسناد رسمی تنظیم شده در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی که منتهی به درج در دفتر املاک نشده است. اسناد تنظیمی در اجرای ماده (۸۸) قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی که موضوع آن انتقال مالکیت اموال غیر منقول نیست از شمول سند رسمی موضوع ماده (۱۰) خارج است و دارندگان آن مکلف به درج ادعا در سامانه هستند.

ماده ۱۲- اشخاصی که قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) حکم قطعی مراجع ذی صلاح به نفع ایشان صادر ولی منتهی به صدور سند رسمی یا درج در آن نشده باشد نیز مکلف به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) و انجام تکالیف مقرر در ماده (۲۱) این آیین نامه هستند.



ماده ۱۳- مدعی مکلف است حداکثر ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه نسبت به درج ادعا و بارگذاری مستندات ادعا و همچنین نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا به همراه جدول اطلاعات توصیفی آن با درج پلاک ثبتی در سامانه اقدام نماید.

تبصره -در اراضی و املاکی که عملیات ثبتی آنها خاتمه نیافته و یا فاقد سابقه ثبتی میباشند نیز مدعیان مکلف به درج ادعا هستند

ماده ۱۴- دستگاههای اجرایی و واحدهای مذکور در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون در مهلت مقرر قانونی مکلفند در خصوص اموال غیر منقول فاقد سند مالکیت حدنگار اقدام به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) نمایند.

ماده ۱۵- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید از طریق کارگزاریها کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضائیه دارای صلاحیت در رشته نقشه برداری اشخاص دارای پروانه نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی کشور یا نقشه برداری که مطابق تبصره (۳) ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان مجوز نقشه برداری اخذ نمودهاند تهیه شود.

تبصره- مدعی مکلف است قبل از درج ادعا نسبت به اخذ نقشه دارای مختصات جغرافیایی موضوع ادعا از یکی از طرق مذکور در این ماده اقدام نموده و کد رهگیری اخذ نماید سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در فرآیند درج ادعا ابتدا کد رهگیری نقشه تهیه شده از مدعی اخذ شود و در صورت تطبیق کد ملی مدعی با کد ملی متقاضی تهیه نقشه سپس نقشه مذکور بارگذاری گردد.

ماده ۱۶- نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید بر اساس دستور العمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (۹) قانون جامع حدنگار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بستر سامانه شمیم تهیه شود.

ماده ۱۷- چنانچه ادعای مدعی ناظر به عرصه و اعیان باشد نقشه ای که توسط مدعی بارگذاری می شود باید شامل دو لایه عرصه و اعیان باشد.

ماده ۱۸- درج ادعا توسط مدعی موجب حقی در مالکیت عین منافع حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول برای وی نخواهد بود و مراجع قانونی اقدام بر اساس قوانین و مقررات مربوطه از جمله ماده (۲۴) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ نسبت به قطعه مورد ادعا حسب مورد رسیدگی با تصمیم گیری خواهند نمود.

ماده ۱۹- در صورتی که مدعی پس از درج ادعا و قبل از اقدام فوت نماید ورثه وی با درج گواهی انحصار وراثت در سامانه به عنوان جانشین می توانند حداکثر ظرف پنج ماه از زمان فوت یا در سقف مهلت اقدام متوفی هر کدام بیشتر باشد، اقدام لازم را انجام دهد.

تبصره -چنانچه مهلت درج ادعا منقضی نشده باشد امکان مذکور در این ماده نافی اختیار درج ادعای جدید توسط ورثه نیست.

ماده ۲۰- پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) تا پایان مهلت درج ادعا پذیرش هرگونه اقدام از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (۱۰) منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (۱۰) خواهد بود.

ماده ۲۱- چنانچه مدعی قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) جهت اخذ سند رسمی اقدام نموده باشد. موظف است نسبت به همان محدوده و با همان موضوع درج ادعا نموده و پس از آن ضمن مراجعه به مرجعی که نزد آن اقدام نموده است گواهی اقدام را اخذ و ظرف مهلت مقرر قانونی در سامانه درج نماید مراجع قانونی اقدام مکلفند به درخواست مدعی گواهی مذکور را ارائه نمایند.

ماده ۲۲- در صورتی که اقدام مدعی مقدم بر درج ادعا باشد و بخشی از محدوده درج ادعا مازاد بر محدوده مورد اقدام باشد مدعی پس از درج ادعا نسبت به محدوده مازاد مکلف به انجام تکالیف مربوط به اقدام است.

ماده ۲۳- مدعی مکلف است ظرف دو سال پس از درج ادعای خود در سامانه جهت اخذ سند رسمی مالکیت حسب مورد نسبت به انجام حداقل یکی از اقدامات قانونی زیر مبادرت نماید.

۱- تنظیم سند رسمی

۲- طرح دعوا مرتبط در مراجع قضایی یا داوری از قبیل دعوای الزام به تنظیم سند رسمی، اعلام فسخ ابطال سند مالکیت و یا معامله و اثبات حقوق ارتفاقی

۳- اقدام وفق قوانین فوق العاده ثبتی نظیر قانون تعیین تکلیف قانون ساماندهی و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که استاد ثبتی آنها در اثر جنگ با حوادث غیر مترقبه ای مانند سیل، زلزله و آتش سوزی از بین رفته اند

۴- هر اقدام قانونی دیگر نظیر ثبت تقاضای اخذ سند در مراجع ذی صلاح بر اساس قانون ثبت یا سایر قوانین

ماده ۲۴- در صورتی که اقدام مدعی مراجعه به داوری باشد وی مکلف است پس از درج ادعا درخواست رجوع به داور را به موجب اظهار نامه رسمی به داور ابلاغ و تصویر آن را به عنوان مدرک اقدام در سامانه موضوع ماده (۱۰) درج نماید. در صورت صدور اجرائیه در خصوص رأی داور دفتر دادگاه صادر کننده اجرائیه مکلف است گواهی صدور اجرائیه را به عنوان نتیجه اقدام همراه با تصویر رأی داور در سامانه موضوع ماده (۱۰) درج کند.



تبصره -چنانچه داور از قبول داوری امتناع نماید یا در مهلت مقرر رأی خود را صادر نکند و یا رأی داور باطل شود. مدعی موظف است جهت طرح دعوا به دادگاه مراجعه نماید هر چند مهلت اقدام وی تمام شده باشد و این امر ادامه اقدام محسوب می‌شود. پذیرش دعوا در این فرض نیز منوط به درج ادعا در مهلت مقرر قانونی و اقدام مذکور در این ماده است. در مواردی که ارجاع به داوری از سوی دادگاه صورت بگیرد گواهی دفتر دادگاه به عنوان مدرک اقدام در سامانه درج می‌شود.

ماده ۲۵- مراجع قانونی اقدام موظفند در زمان پذیرش اقدام کد رهگیری گواهی را از مدعی دریافت و صحت ادعا را به واسطه آن از سامانه موضوع ماده (۱۰) استعلام و پس از دریافت نقشه و مستندات ادعا نسبت به انطباق آن با محدوده دادخواست اقدام نمایند.

ماده ۲۶- مراجع قانونی اقدام صرفاً در محدوده نقشه ادعای درج شده می‌توانند رسیدگی با تصمیم‌گیری نمایند. افزایش محدوده اقدام منوط به درج ادعای جدید نسبت به مقدار اضافه شده است.

ماده ۲۷- سازمان مکلف است راهنمای مراحل مختلف اقدامات قانونی لازم جهت صدور سند رسمی را تهیه و برای دسترسی عموم در سامانه موضوع ماده (۱۰) بارگذاری نماید.

ماده ۲۸- مدعیان می‌توانند از خدمات و مشاوره فنی مهندسی کارگزاری جهت تهیه نقشه و درج ادعا استفاده نمایند. در این صورت سامانه باید به نحوی باشد که کارگزاری درج‌کننده ادعا برای مدعی معین باشد تعرفه این خدمات به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت به تصویب رئیس قوه قضاییه می‌رسد.

ماده ۲۹- سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به نحوی طراحی شود که در صورت درج ادعا نسبت به یک قطعه و اقدام در مراجع قانونی چنانچه ادعای جدیدی که با ادعای سابق به صورت کلی یا جزئی در تعارض است، درج شود و نسبت به آن در مراجع قانونی اقدام نیز صورت پذیرد مراتب اقدامات و تعارض در نقشه به مراجع قانونی اقدام‌های مربوط به ادعاهای متعارض و مدعی معارضی که اقدام نموده است اعلام شود.

ماده ۳۰- سامانه موضوع ماده (۱۰) باید به نحوی طراحی شود که مدعی امکان حذف ادعای درج شده در سامانه را نداشته باشد اما بتواند تا قبل از اقدام ادعای درج شده در سامانه را اصلاح نماید ملاک احتساب موعد قانونی اقدام تاریخ درج ادعا است و نه اصلاح آن

ماده ۳۱- مدعی در هر ادعا صرفاً نسبت به یک قطعه می‌تواند درج ادعا نماید و درج ادعا نسبت به قطعات متعدد منفصل در یک ادعا مجاز نبوده و باید به صورت جداگانه درج ادعا صورت پذیرد.

ماده ۳۲- مدعی می‌تواند در خصوص ادعاهای متعدد اقدام واحدی انجام دهد. همچنین در خصوص بخش‌های مختلف یک ادعا نیز اقدامات متعدد امکان پذیر است.

ماده ۳۳- چنانچه مرجع قضایی اقدام مدعی را به موجب قرار رد نماید مدعی می‌تواند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی مجدداً نسبت به طرح دعوا یا هر اقدام جدید دیگر و درج گواهی آن در سامانه اقدام نماید. در غیر این صورت امکان اقدام مجدد برای وی میسر نخواهد بود مگر آن که مهلت اقدام مدعی (دو سال از زمان درج ادعا) منقضی نشده باشد که در این صورت تا انقضای مهلت مذکور امکان اقدام مجدد خواهد داشت.

تبصره- در صورتی که صدور قرار به جهت استرداد دادخواست یا دعوا از سوی مدعی باشد و مهلت اقدام منقضی شده باشد صرفاً برای یک مرتبه امکان اقدام مجدد با رعایت ضوابط مقرر در این ماده وجود دارد.

ماده ۳۴- چنانچه مطابق مستندات ادعا که همراه با درج ادعا در سامانه بارگذاری شده است موعد انجام یا ایفای تعهد پس از انقضای مهلت قانونی اقدام باشد دعوای مدعی خارج از مهلت اقدام و حداکثر تا سه ماه پس از موعد ایفای تعهد در حدود مستندات ادعا قابل پذیرش است.

ماده ۳۵- در صورت عدم درج ادعای عدم اقدام و یا هر دو آنها توسط مدعی در مهلت مقرر در ماده (۱۰) قانون، ادعای موضوع ماده مذکور اعم از دعوای عینی یا مطالبه قیمت علیه اراضی عمومی و دولتی و اشخاص ثالث با حسن نیت دارای سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

تبصره ۱- اشخاصی که نسبت به مال غیر منقول سند رسمی مالکیت اخذ نموده‌اند یا به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده و از مستحق‌الغیر بودن موضوع معامله یا معاملات معارض قبلی بی‌اطلاع باشند. ثالث با حسن نیت محسوب میشوند؛ لکن طرف معامله مدعی و آبادی قبلی وی ثالث محسوب نمی‌شوند.

تبصره ۲- چنانچه مدعی در مواعد مقرر در ماده (۱۰) قانون اقدام نکند و شخص دیگری برای موضوع ادعای وی سند مالکیت اخذ نماید، مدعی مذکور می‌تواند علیه شخصی که سند رسمی مالکیت اخذ نموده با انتقال‌گیرنده رسمی عالم به مستحق‌الغیر بودن دعوای اثبات سوء نیت از قبیل اخذ سند با مدارک جعلی یا خلاف واقع و مطالبه قیمت روز طرح نماید و در صورت عدم اثبات سوء نیت مدعی می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول به نرخ روز به ید ماقبل مراجعه نماید.



در صورت اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی با انتقال گیرنده رسمی حکم به پرداخت قیمت مال غیر منقول به نرخ روز صادر خواهد شد و چنانچه مدعی خواهان عین مال غیر منقول از طریق اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی است، صرفاً با رعایت تبصره (۵) ماده (۱) قانون دعوی وی پذیرفته خواهد شد.

ماده ۳۶- پس از اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام با تقاضای وی گواهی ثبت اقدام به صورت برخط و آنی برای سامانه موضوع ماده (۱۰) ارسال می‌شود مراجع مذکور مکلفند نتیجه اقدامات را نیز به سامانه ارسال و درج نمایند.

فصل چهارم- ادعای مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی

ماده ۳۷- در اجرای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون سازمان مکلف است سامانه های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی را به نحوی اصلاح نماید که پس از دریافت نقشه قطعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون هیچ تقاضایی در هیأت‌های قوانین مذکور در حدود نقشه قطعات دریافتی پذیرفته نشود اشخاصی که نسبت به قطعات مذکور ادعایی داشته باشند، می‌توانند در مهلت قانونی به آگهی‌های موضوع تبصره یاد شده اعتراض کنند.

تبصره- در صورتی که نقشه قطعات دریافتی منتهی به نشر آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون نشود، متصرف می‌تواند نسبت به آن قطعات از طریق هیأت‌های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی اقدام نماید.

ماده ۳۸- در اجرای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون سازمان مکلف است نقشه و اسامی متصرفان قطعات را که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون از طریق بنیاد و امور اراضی به سازمان ارسال می‌شود بررسی نموده و در صورتی که در رابطه با یک قطعه پرونده ای در یکی از هیأت‌های قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی در جریان باشد که رأی به نفع متقاضی صادر نشده باشد ضمن انتشار آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون مراتب را به هیأت‌های مذکور اعلام نماید و هیأت‌های مذکور مکلفند بر اساس تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون بدون صدور رأی پرونده را مختومه نمایند. در این صورت سازمان مکلف است مراتب مختومه شدن پرونده در هیأت‌های مذکور را جهت ثبت اعتراض به آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰)، به شخص دارای پرونده در آن هیأت‌ها اطلاع رسانی نماید.

تبصره- در صورتی که به هر دلیلی آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون برای قطعه مذکور منتشر نشود، به درخواست متقاضی پرونده مذکور در هیأت‌های قانون تعیین تکلیف و الحاق مجدداً به جریان خواهد افتاد.

ماده ۳۹- در صورتی که نسبت به قطعه ای که در اجرای تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون به سازمان ارسال شده در هیأت‌های موضوع قانون تعیین تکلیف و الحاق رأی به نفع متقاضی صادر شده باشد، نشر آگهی موضوع تبصره مذکور صورت نگرفته و صدور سند بر اساس قوانین مذکور می‌باشد.

تبصره- اگر قطعه ای که در نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون به سازمان ارسال شده بر اساس حکم این ماده از نقشه مذکور حذف شود سازمان مکلف است مراتب حذف و علت آن را در آگهی موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) درج و به متصرف شناسایی شده طبق نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) اعلام نماید.

ماده ۴۰- پس از انقضای مهلت درج ادعا در سامانه تقاضای جدید توسط هیأت‌های قانون تعیین تکلیف و مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون ساماندهی صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد.

تبصره- در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

فصل پنجم- سایر مقررات

ماده ۴۱- مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضاییه مکلف است با همکاری سازمان ارتباط بین مراجع و سامانه های قضایی و سامانه موضوع ماده (۱۰) را به نحوی فراهم نماید که امکان انجام موارد زیر میسر شود.

- ۱- احراز هویت مدعی از طریق سامانه ثناء
 - ۲- امکان دریافت ادعا مستندات و نقشه دارای مختصات جغرافیایی مربوط به ادعا از سامانه موضوع ماده (۱۰)
 - ۳- ارسال گواهی انجام اقدام درج (دعوا به سامانه موضوع ماده (۱۰))
 - ۴- ارسال نتیجه رسیدگی به اقدام مدعی از سوی مراجع قضایی به سامانه موضوع ماده (۱۰)
- این آیین نامه مشتمل بر چهل و یک ماده و دوازده تبصره توسط سازمان تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۸۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.



تبصره ۳ - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است. این متن در پایگاه خبری اعتبار تولید شده است.^۱

۱. آیین نامه اجرایی تبصره ۳ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع ساماندهی اسناد غیر رسمی به صورت پوششی)
- فصل اول - تعاریف، اختصارات و کلیات**
- ماده ۱ -** در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:
 ۱. قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛
 ۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛
 ۳. جهاد کشاورزی: مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان؛
 ۴. بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛
 ۵. سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون؛
 ۶. سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱/۳/۲۴؛
 ۷. املاک مشمول: اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها یا اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون؛
 ۸. اراضی کشاورزی: تمامی اراضی که در آن ها محصولات زراعی، باغی، دامی، طیور، شیلاتی تولید یا پرورش داده می شود یا سابقه تولید محصولات مذکور را داشته باشد اعم از باغ، زراعت، نهالستان، اراضی زیر کشت آبی، دیم، آیش، دامداری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش قارچ، گلخانه ها و صنایع وابسته به کشاورزی؛
 ۹. بهره برداری کشاورزی: اقداماتی که در اراضی کشاورزی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور تولید محصولات کشاورزی صورت پذیرفته یا می پذیرد؛
 ۱۰. کاربری کشاورزی: وضعیت حقوقی هر نوع اراضی اعم از دایر و بایر که در حال حاضر یا سابقاً عملیات عمرانی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی برای امور زراعت، باغبانی و سایر فعالیت های کشاورزی جهت تولید محصولات کشاورزی صورت می گیرد یا گرفته است.
 - تبصره -** مرجع تشخیص اراضی کشاورزی و بهره برداری و کاربری کشاورزی اراضی، جهاد کشاورزی است.
 ۱۱. متصرف: شخصی که در مقام اعمال حق مالکیت بر عین املاک مشمول (عرصه و اعیان) به نحوی از انحاء بر آن املاک، تصرف مادی یا حقوقی (مانند موجر) دارد.



۱۲. متصرف قانونی: متصرفی که محدوده تصرفی وی در فرآیند اجرای این آیین نامه و طبق ضوابط مقرر در مواد (۶)، (۲۳)، (۲۶) و (۲۷)، حسب نتیجه استعلام از مراجع مذکور در تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون با اراضی عمومی، ملی و دولتی تداخل نداشته و با اسناد مالکیت سابق الصدور نیز تعارض نداشته باشد و شرایط مقرر در تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون نیز در موارد مربوط احراز شود.

۱۳. بهره بردار: شخصی که املاک مشمول را در اختیار داشته و ادعای مالکیتی در عین (عرصه و اعیان) آن ندارد، مانند مستاجر؛

ماده ۲- متصرفان املاک مشمول که فاقد سند رسمی هستند، مطابق ماده (۱۰) قانون مکلفند پس از راه اندازی سامانه، ادعای خود را در سامانه ثبت و اقدام لازم جهت اخذ سند مالکیت را به عمل آورند. تکالیف جهاد کشاورزی و بنیاد دایر بر شناسایی متصرفان به شرح مندرج در این آیین نامه، رافع تکالیف مدعی مبنی بر ثبت ادعا نسبت به املاک مذکور در سامانه و اقدام قانونی بعدی جهت اخذ سند مالکیت نیست.

فصل دوم - فرآیند شناسایی متصرف

ماده ۳- جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین نامه، حسب مورد در خصوص املاک مشمول نسبت به انتشار آگهی زمان مراجعه و اعلام عمومی شروع فرایند شناسایی متصرف و نقشه برداری اقدام کنند.

تبصره ۱- آگهی موضوع این ماده، در سامانه درج و در معابر و اماکن عمومی محل وقوع پلاک های ثبتی شهر یا روستای مربوط الصاق می شود. همچنین مراتب به شورای اسلامی شهر و روستا، شهردار، بخشدار و دهیار اطلاع رسانی می شود.

تبصره ۲- آگهی مزبور، حاوی اهداف اجرای طرح، فهرست مدارک و مستندات متصرف، زمان شروع و پایان عملیات شناسایی و نقشه برداری، تاریخ جمع آوری مدارک و مستندات و محل یا محل های استقرار نمایندگان جهاد کشاورزی یا بنیاد و همچنین تصریح به مفاد ماده (۲۱) این آیین نامه می باشد.

ماده ۴- نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند در تاریخ مندرج در آگهی، در محل یا محل های استقرار تعیین شده حاضر شوند و ضمن تهیه و تعیین موارد زیر، نسبت به مستندسازی تصرفات اقدام و نقشه قطعه مورد تصرف به همراه جدول اطلاعات توصیفی را طبق ضوابط فصل سوم این آیین نامه و با ذکر شناسه یکتا، محل وقوع ملک، پلاک ثبتی تابعه تهیه کنند:

۱. اطلاعات هویتی، محل سکونت و شماره تماس متصرف و شخص بهره بردار (با قید رابطه حقوقی او با مالک) به همراه تصویر مدارک هویتی معتبر؛

۲. نوع بهره برداری فعلی قطعه و کاربری آن مانند مسکونی، آموزشی، فرهنگی، کشاورزی در محدوده روستاها و همچنین کاربری و نوع بهره برداری کشاورزی اعم از دایر و آیش، رها شده (بایر) در خصوص اراضی خارج از محدوده طرح هادی روستا یا شهر؛

۳. تعیین میزان مالکیت متصرف یا سهم هریک از متصرفان، در صورت تعدد؛

۴. تصویر مستندات، ادله و امارات مالکیت متصرف مانند اسناد مالکیت مالکین و یا اسناد زارعین اجرای مقررات اصلاحات ارضی، کشت موقت، خالصجات و یا تصاویر اسناد مثبت انتقال اشخاص و قائم مقام قانونی آن ها، تقسیم نامه، گواهی حصر وراثت، احکام مراجع ذی صلاح قضایی و مبیاعه نامه یا صلح نامه عادی.

۵. مصادیق تغییر کاربری موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات بعدی، صرف نظر از مجاز یا غیرمجاز بودن تغییر کاربری و همچنین تخلفات اراضی و مستحذات واقع در طرح هادی روستاها؛

تبصره ۱- تعیین نوع بهره برداری کشاورزی نظیر باغ، نهالستان، گلخانه و مزرعه با درج محصول و تعیین آبی یا دیم بودن آن خواهد بود.

تبصره ۲- تغییر کاربری با مختصات جغرافیایی و جزئیات آن، به همراه عکس محدوده تغییر کاربری یافته، قید خواهد شد.

تبصره ۳- قالب (تمپلیت) اطلاعات و مستندات مربوط، طبق شیوه نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه در کارگروه موضوع ماده (۴۱) این آیین نامه تهیه و تصویب می شود.

ماده ۵- نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد، موارد مذکور در ماده (۴) این آیین نامه را صورت جلسه نموده و تصویر مستندات مربوط را اخذ می کنند.

تبصره ۱- صورت جلسه مذکور به امضای متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار می رسد. در صورت عدم حضور یا استنکاف متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار از امضای صورت جلسه، مراتب طی صورت جلسه مذکور حسب مورد به تأیید دهیار یا رئیس شورای اسلامی شهر یا روستا یا بخشدار (در مواردی که قائم مقام شورای اسلامی است) خواهد رسید.

تبصره ۲- عدم همکاری یا حضور متصرف، مانع انجام تکالیف قانونی نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد در خصوص شناسایی متصرف و نقشه برداری محل تصرفات وی نیست.

تبصره ۳- در صورت عدم شناسایی متصرف، علاوه بر الزامات تبصره های قبل، تأیید مجاورین شناسایی شده در نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون مبنی بر عدم شناسایی متصرف، در صورت جلسه درج خواهد شد.

ماده ۶- احراز تصرفات توسط نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، مستند به یک یا چند روش زیر است:

۱. هرگونه سند مکتوب رسمی یا عادی که دلالت بر مالکیت عین (اعم از عرصه و اعیان) داشته باشد؛



۲. شهادت مکتوب حداقل سه نفر نزد نمایندگان موضوع این ماده، حتی در مواردی که متصرف یا نماینده قانونی وی حضور نداشته باشد؛

۳. شهادت مکتوب متصرفان قطعات مجاور که هیچ گونه اعتراضی نسبت به حدود نداشته باشند؛

۴. وجود تصرفات عینی مشهود از قبیل اعیانی، اشجار و زراعت، با خوداظهاری متصرف و تأیید دو نفر از متصرفان شناسایی شده.

ماده ۷ - چنانچه در زمان احراز تصرفات توسط نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، اشخاصی بدون اینکه تصرفی در عرصه داشته باشند، مدعی مالکیت یا حقی نسبت به تصرفات متصرف باشند، این امر مانع از اجرای تکالیف نمایندگان مذکور نیست؛ لکن مراتب ادعا باید در صورت جلسه ثبت شده و معترض می تواند نسبت به ثبت ادعا در سامانه اقدام کند. ثبت ادعا در صورت جلسه مانع از درج آگهی توسط سازمان و رعایت ترتیبات این آیین نامه برای صدور سند مالکیت نیست.

ماده ۸ - نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد موظفند در فرایند شناسایی و تهیه نقشه، اظهارات متصرف اراضی در خصوص حقوق ارتفاعی مانند حق عبور، حق مجرا و شبکه آب که علیه قطعه متصرفی آنها است را فارغ از مشهود بودن یا نبودن آن به صورت اطلاعات توصیفی درج کنند.

ماده ۹ - در خصوص عوارض مشهود در زمین مانند مسیر عبور، مجرا، شبکه آب و خطوط انتقال برق و گاز و راه آهن که متصرف قطعه ای که عوارض در آن است، منکر حق علیه خود است و یا در فرایند شناسایی و تهیه نقشه حاضر نیست، چنانچه متصرف قطعه ای دیگر، با توجه به آن عوارض، مدعی حقوق ارتفاعی به نفع خود باشد، نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، موظفند اظهارات متصرف قطعات ذی ربط در خصوص آن حق (به صورت اطلاعات توصیفی) و مختصات جغرافیایی عوارض مشهود را درج کنند. چنانچه در فرض این ماده، مدعی حق ارتفاعی له خود حاضر نباشد یا اظهاری ننماید نیز نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، به تکلیف مذکور عمل خواهند نمود.

ماده ۱۰ - جهاد کشاورزی مکلف است قطعات دارای تغییر کاربری غیرمجاز موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها را به سازمان اعلام کند.

ماده ۱۱ - در خصوص املاک مشمول داخل محدوده طرح هادی، عدم رعایت ضوابط طرح هادی نظیر حدنصاب تفکیک عرصه، وجود اعیان غیرمجاز یا عدم انطباق کاربری مصوب طرح هادی با بهره برداری فعلی از قطعه متصرفی، مانع از انجام تکالیف بنیاد مندرج در این آیین نامه و تهیه نقشه عرصه نخواهد بود.

فصل سوم - تهیه نقشه

ماده ۱۲ - به منظور تعیین محدوده پلاک ثبتی مورد عمل این آیین نامه، سازمان و واحدهای تابعه استانی و شهرستانی مکلفند به صورت برخط و از طریق سامانه پنجره واحد، نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده پلاک های ثبتی اعم از اصلی و فرعی دارای تحدید حدود و وضعیت ثبتی را از زمان تعیین اولویت پلاک تا قبل از انتشار آگهی زمان مراجعه، حسب مورد به صورت رایگان به جهاد کشاورزی یا بنیاد ارسال کنند.

تبصره ۱ - در مواردی که پلاک ثبتی حدنگاری نشده و فاقد نقشه دارای مختصات جغرافیایی باشد، سازمان مکلف است نقشه فاقد مختصات جغرافیایی یا حدود اظهاری پلاک را برای جهاد کشاورزی و بنیاد ارسال کند و دستگاه های مذکور فارغ از اینکه تصرفات در کدام پلاک ثبتی واقع شده، صرفاً نقشه تصرفات و مستندات را طبق ماده (۱۹) این آیین نامه تهیه و به سازمان ارسال می کنند. سازمان مکلف است نقشه های مذکور را پس از تعیین پلاک و انجام سایر تکالیف خود در سامانه بارگذاری کند.

تبصره ۲ - در خصوص املاک مشمولی که مجهول المالك می باشند، صرفاً جریان ثبتی مربوط ارسال خواهد شد.

ماده ۱۳ - سازمان مکلف است نقشه رقومی، شماره پلاک، کاربری، وضعیت خاص، نوع ملک و مغرور یا مشاعی بودن اسناد حدنگار صادره و نقشه های تهیه شده املاک مشمول را حسب مورد به صورت رایگان به سازمان امور اراضی کشور یا بنیاد تحویل و یا دسترسی مناسب مربوط را ایجاد نماید.

ماده ۱۴ - سازمان مکلف است هنگام ارسال نقشه پلاک های اصلی، نقشه قطعات املاک مشمول را که نسبت به آنها در سامانه ادعا ثبت شده یا در هیأت های موضوع قوانین مذکور در تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون مطرح و نسبت به آنها رأی صادر شده یا نشده باشد، حسب مورد همراه با اسامی مدعی یا متقاضی و به صورت رایگان به جهاد کشاورزی و بنیاد ارسال کند.

ماده ۱۵ - به منظور تهیه نقشه به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری)، سازمان مکلف است تصاویر هوایی قائم شده (ارتوفتو) موجود در خصوص املاک مشمول را به صورت رایگان حسب مورد به جهاد کشاورزی یا بنیاد تحویل دهد.

ماده ۱۶ - سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، با هدف شناسایی وضعیت اراضی در زمان مقارن با تصویب قانون، نسبت به تهیه و در صورت لزوم، خرید تصاویر با وضوح مکانی مناسب از پهنه املاک مشمول این آیین نامه اقدام کند.

تبصره - کلیه دستگاه های اجرایی از جمله وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، سازمان نقشه برداری کشور، سازمان فضایی ایران، سازمان امور اراضی کشور و سایر نهادهای مرتبط مکلفند برای این منظور تصاویر هوایی، ماهواره ای و داده های مکانی با بالاترین کیفیت موجود را اعم از تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) تهیه شده توسط ماهواره های داخلی مانند خیام و ماهواره های تحقیقاتی مرتبط یا داده های کش شده از منابع بین المللی مانند گوگل ارث (Google Earth) و سنتینل (Sentinel) را به صورت رایگان و بدون دریافت هزینه در اختیار سازمان قرار دهند.



ماده ۱۷- وزارت راه و شهرسازی مکلف است امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به صورت برخط به نقشه دقیق و به روز رقومی یوتی ام (utm) محدوده و حریم شهرها فراهم کند.

تبصره - برای شهرهایی که محدوده یا حریم آنها فاقد نقشه رقومی یوتی ام (utm) باشد وزارت راه و شهرسازی مکلف است پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین نامه حداکثر ظرف یک ماه نقشه رقومی محدوده و حریم را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

ماده ۱۸- بنیاد مکلف است در خصوص روستاهایی که مختصات جغرافیایی طرح هادی آن ها مشخص شده است و در خصوص سایر طرح های هادی با رعایت بند «ت» ماده (۵۱) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به صورت برخط به نقشه دقیق و به روز رقومی یوتی ام (utm) طرح هادی روستا فراهم کند.

تبصره ۱- بنیاد مکلف است حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین نامه، نقشه رقومی یوتی ام (utm) محدوده روستاهای فاقد نقشه مذکور را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

تبصره ۲- اصلاح و بازنگری طرح های هادی روستایی مانع انجام تکالیف این ماده نبوده و تا قبل از اصلاح یا بازنگری، ملاک عمل آخرین طرح هادی مصوب است.

ماده ۱۹- نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند در تهیه نقشه موضوع این آیین نامه، تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) یا نقشه تهیه و واصل شده از سازمان را مبنا قرار دهند. در مواردی که تصاویر یا نقشه مذکور وجود ندارد و یا تصاویر واصل شده از حیث شکل و هندسه قطعه مورد نظر با وضع موجود تطابق نداشته باشد، دستگاه های مذکور مکلفند نسبت به تصویربرداری یا تهیه نقشه از سایر روش ها نظیر مراجعه به محل اقدام کنند.

ماده ۲۰- نقشه های این آیین نامه، تحت شبکه شمیم و در سیستم تصویر یوتی ام (utm) با مقیاس ۱:۵۰۰ در مناطق شهری و بافت روستایی و با مقیاس ۱:۲۰۰۰ در اراضی کشاورزی با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (ready Gis) و همچنین با رعایت دستورالعمل های همسان نقشه برداری سازمان برنامه و بودجه کشور و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (۹) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ تهیه خواهد شد. نظارت بر تهیه نقشه ها و سایر اطلاعات مکانی از نظر هندسی، مطابق ماده (۱۱) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ است.

ماده ۲۱- در فرآیند تهیه نقشه، املاکی که دارای حد فاصل متعارف از جمله ساختمان، دیوار، نرده، پرچین، حصار (فنس)، سیم خاردار و همچنین پی کنی، ردیف درخت، بریدگی (ترانشه)، خاکریز، مرز زراعی (کرت)، راه، شانه خاکی، نهر و جوی، کانال، آبرو، پهنه های آبی باشند، یک قطعه محسوب و پس از شناسایی متصرف، نقشه آن تهیه خواهد شد. در هر حال خط فرضی را نمی توان حد فاصل قلمداد نمود.

تبصره - ملاک احراز موارد مذکور در این ماده، وجود آنها تا زمان ابلاغ قانون است.

ماده ۲۲- در صورت تهیه نقشه به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری)، لازم است از تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) از محدوده مورد نظر با تأیید سازمان نقشه برداری کشور استفاده شود.

تبصره - در مناطقی که عوارض دارای ارتفاع (مانند دیوار یا اشجار) به صورت متراکم وجود دارند در تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) عوارض مذکور به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری) تبدیل سه بعدی (برجسته بینی) انجام و در صورت عدم امکان، به روش نقشه برداری زمینی تکمیل شود.

ماده ۲۳- پس از تهیه نقشه های قطعات یک پلاک، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند نسبت به استعلام برخط از طریق سامانه پنجره واحد از جهت بررسی تداخل محدوده دارای تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، اقدام کنند.

تبصره ۱- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ وصول استعلام نسبت به ارسال پاسخ مثبت یا منفی حسب مورد به جهاد کشاورزی یا بنیاد اقدام کنند.

تبصره ۲- چنانچه در پاسخ استعلام مشخص شود که قسمتی از یک قطعه در اراضی ملی یا دولتی واقع شده است، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند قسمت دارای تداخل را در نقشه تهیه شده نمایش دهند. سازمان مکلف است قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، محدوده اراضی ملی یا دولتی مشخص شده را از قطعات مربوط کسر کند.

ماده ۲۴- پس از اعلام وصول پاسخ استعلام موضوع ماده (۲۳) این آیین نامه و یا عدم پاسخ در مهلت مقرر، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند موارد مذکور در مواد (۴) تا (۱۱) این آیین نامه از جمله نقشه کلی پلاک یا جانمایی قطعات را به همراه فهرستی حاوی اسامی متصرفان، ابعاد، مساحت و حد فاصل قطعات و اطلاعات توصیفی و مستندات را بلافاصله پس از وصول پاسخ یا اتمام مهلت مذکور به سازمان ارسال کنند.

فصل چهارم - فرآیند صدور سند



ماده ۲۵- از تاریخ راه اندازی سامانه، هرگونه اقدام جهت اخذ سند مالکیت و رسیدگی به آن در مراجع مختلف از جمله رسیدگی وفق «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ با اصلاحات بعدی آن» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات بعدی آن»، صرفاً از طریق درج ادعا در سامانه امکان پذیر است.

تبصره - نحوه رسیدگی به ادعای مشمول تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون و نحوه اقدام مشمولین تبصره مذکور و ارتباط آن با سایر مقررات قانون از جمله رسیدگی های موضوع قوانین یاد شده با توجه به تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، بر اساس آیین نامه ماده (۱۰) قانون و تبصره های (۱) و (۲) آن خواهد بود.

ماده ۲۶- سازمان مکلف است پس از وصول موارد مذکور در ماده (۲۴) این آیین نامه و قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، موارد تعارض قطعات نقشه واصله با اسناد سابق الصدور در اجرای قوانین مختلف از جمله «مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی آن»، «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ با اصلاحات بعدی آن»، «ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات بعدی آن» و همچنین اسناد مالکیت حدنگار مفروز (غیرمشاع) را بررسی و عدم تعارض با این موارد را احراز کرده و در صورت احراز عدم تعارض، متصرفین قانونی شناسایی شده را با رعایت مواد بعدی، در سامانه بارگذاری کند. شیوه نامه احراز تعارض در تصرفات و چگونگی رفع آن، حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه با همکاری سازمان امور اراضی کشور و بنیاد تهیه و به تصویب رئیس سازمان می رسد.

تبصره - محدوده بستر رودخانه ها که در اجرای ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن توسط وزارت نیرو به سازمان اعلام شده است، باید از نقشه واصل شده کسر گردد.

ماده ۲۷- سازمان مکلف است، در صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها و قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، مفاد تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون را با لحاظ موارد زیر رعایت کند:

۱. ملاک تصرفات مفروزی، تشخیص قطعه مفروزی در تصاویر سنواتی هوایی و ماهواره ای مقارن زمان ابلاغ قانون می باشد. در صورت عدم تشخیص قطعه موردنظر در تصاویر مذکور، به شرح زیر اقدام می شود:

الف - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده بالاتر از حد نصاب های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳» باشد، ادامه فرایند تا صدور سند مالکیت انجام خواهد شد.

ب - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده کمتر از حد نصاب های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳» باشد، تصاویر و عکس های هوایی و ماهواره ای و مستندات رسمی و قانونی دال بر مفروز شدن قطعه مورد نظر قبل از ابلاغ قانون مورد استناد قرار خواهد گرفت.

۲. در صورتی که متصرف دو یا چند قطعه مجاور، یک شخص باشد، برای قطعات مذکور یک سند تجمیعی صادر می شود. این حکم در صورتی که متصرف قطعات مجاور جزء افراد تحت تکفل متصرف باشد نیز جاری است. در فرض اخیر، سند مالکیت به صورت مشاعی برای متصرفان به میزان نسبت سهم مالکیت آنها صادر خواهد شد.

تبصره - سازمان مکلف است تحت تکفل بودن متصرف قطعات مجاور را از سازمان ثبت احوال کشور استعلام کند. سازمان یاد شده مکلف است پاسخ استعلام مذکور را به صورت برخط و آنی به سازمان اعلام کند.

ماده ۲۸- سازمان مکلف است اطلاعات زیر را جهت اطلاع عموم در سامانه بارگذاری کند:

۱. نقشه قطعات در هر پلاک اصلی؛

۲. حدود، مساحت و حقوق ارتفاقی هر قطعه؛

۳. مشخصات هویتی متصرفین قانونی شناسایی شده هر قطعه؛

۴. میزان و یا سهم مالکیت متصرف قانونی شناسایی شده.

ماده ۲۹- سازمان همزمان با بارگذاری اطلاعات مذکور در ماده (۲۸) این آیین نامه در سامانه، آگهی آن متضمن اطلاعات ردیف های (۱)، (۳) و (۴) ماده (۲۸) مذکور را در محل و اماکن عمومی محدوده مورد نظر الصاق کرده و به متصرفین قانونی شناسایی شده به طریق مقتضی از جمله پیامک اطلاع رسانی می کند. در آگهی الصاقی تصریح می شود که سایر اطلاعات مربوط در سامانه منتشر شده است.

تبصره - بخشدار، شورای اسلامی روستا و دهیار مکلفند همکاری لازم در زمینه اطلاع رسانی در محل و اماکن عمومی موردنظر را با سازمان داشته باشند.



ماده ۳۰ - چنانچه پس از بررسی سازمان، تمام یا بخشی از قطعات، مطابق ضوابط مذکور در این آیین نامه از نقشه واصل شده از جهاد کشاورزی یا بنیاد کسر شود، سازمان قطعات کسر شده را به همراه دلایل کسر آن در سامانه درج و مراتب را از طریق پیامک به متصرف اعلام خواهد نمود.

ماده ۳۱ - چنانچه بخشی از اراضی نقشه برداری شده مطابق استعلام موضوع ماده (۲۲) این آیین نامه، به جهت وقوع در اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، از نقشه کسر شده باشد، مدعی مالکیت صرفاً به مرجع صالح برای رسیدگی به آن اعتراض، مانند شعب ویژه اراضی اختلافی موضوع تبصره (۱) ماده (۹) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی آن و ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها مصوب ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی آن مراجعه می کند.

ماده ۳۲ - در صورتی که متصرف یا سایر اشخاص ذی نفع به نقشه قطعه، مالکیت متصرف اعلام شده، میزان مالکیت وی، حدود قطعات یا توصیفات منضم به نقشه از جمله حقوق ارتفاعی هر قطعه اعتراضی داشته باشند، مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری در سامانه، اعتراض خود را در سامانه ثبت کنند؛ مگر اینکه عذر موثری داشته باشد.

تبصره ۱ - معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج کند.

تبصره ۲ - چنانچه در خصوص موضوع این ماده، سابقاً پرونده ای در محاکم در حال رسیدگی باشد، معترض مکلف است ضمن ثبت اعتراض خود در سامانه در مهلت قانونی، گواهی طرح دعوا را ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، در سامانه درج کند.

ماده ۳۳ - سازمان مکلف است پس از سپری شدن مهلت قانونی اعتراض، در صورتی که اعتراضی واصل نشده و یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست یا گواهی طرح دعوی سابق در سامانه درج نشده باشد، فارغ از اینکه متصرف با صدور سند مالکیت موافقت نموده است یا خیر، بر مبنای اطلاعات و مستندات جمع آوری شده، نسبت به صدور سند مالکیت حدنگار به صورت الکترونیکی به نام متصرف شناسایی شده اقدام کرده و مراتب را به نحو مقتضی به مالک اطلاع دهد.

تبصره - چنانچه در اجرای این ماده، سند مالکیت، بدون دریافت هزینه های قانونی صادر شود، تسلیم سند به مالک و ارائه هرگونه خدمات ثبتی به مالک از جمله نقل و انتقال رسمی، منوط به پرداخت کلیه هزینه های قانونی به نرخ زمان دریافت سند است. همچنین بدهی های احتمالی مربوط به اراضی بایر دولتی که سازمان امور اراضی کشور اعلام کرده، طبق قوانین و مقررات مربوط و هنگام تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر اخذ می شود.

ماده ۳۴ - در صورت اعتراض طبق مواد قبل، صدور سند مالکیت موقوف به صدور حکم قطعی دادگاه خواهد بود و طبق آن حکم عمل خواهد شد.

ماده ۳۵ - چنانچه متصرف قطعه یا قطعات مفروزی در یک پلاک، دارای سند رسمی مالکیت مشاعی باشد و مجموع مساحت تصرفات مفروز او نسبت به مساحت کل پلاک بیش از سهم مشاعی او نباشد، این امر با رعایت ضوابط تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون، مانع از درج آگهی و صدور سند مفروزی برای متصرف قانونی نسبت به محدوده تصرف شده نیست.

ماده ۳۶ - سازمان مکلف است پس از احراز شرایط مذکور در ماده (۲۷) این آیین نامه، برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی با هر مساحتی، سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این ماده، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳ خواهد بود.

ماده ۳۷ - در مورد اراضی کشاورزی که تغییر کاربری غیرمجاز در آن واقع است، صرفاً صدور سند مالکیت زمین بدون درج واژه اعیانی یا مستحدثات و با قید «کاربری کشاورزی» و درج عبارت «ملک موضوع این سند، دارای اعیانی غیرمجاز تعیین تکلیف نشده است» در سند صادره، امکان پذیر است.

تبصره - پس از صدور سند مالکیت، هرگونه تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون در مورد قطعات مذکور در این ماده، وفق تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون منوط به اخذ تأییدیه از جهاد کشاورزی مبنی بر بهره برداری کشاورزی است.

ماده ۳۸ - در خصوص موارد مذکور در ماده (۱۱) این آیین نامه، صدور سند مالکیت، منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی صورت می گیرد.

تبصره - در مواردی که اجرای طرح هادی نیاز به تملک املاک دارد، تا قبل از تملک از شمول حکم مبنی بر صدور سند مالکیت منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی، مستثنی است و سند مربوط بر اساس وضعیت موجود صادر خواهد شد.

فصل پنجم - هماهنگی و نظارت

ماده ۳۹ - به منظور هماهنگی و ارائه راهکارهای نحوه اجرای این آئین نامه و تعیین اولویت پلاک های ثبتی بر اساس ضوابط مذکور در ماده (۴۳) این آیین نامه و سایر مقتضیات محلی، در هر شهرستان کارگروهی به ریاست رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و در محل این اداره، با عضویت مدیر جهاد کشاورزی و رئیس بنیاد مسکن شهرستان، تشکیل می شود.

ماده ۴۰ - با هدف نظارت بر عملکرد کارگروه های شهرستانی و حل و فصل مشکلات احتمالی در تعیین تکلیف پرونده های مشمول این آئین نامه، کارگروه استانی به ریاست مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و در محل این اداره کل، با عضویت رییس سازمان جهاد کشاورزی، مدیرکل بنیاد و مدیر امور اراضی استان تشکیل می شود.



تبصره - دبیر کارگروه حسب مورد مدیر امور اراضی یا رییس بنیاد مسکن استان خواهد بود.

ماده ۴۱ - به منظور ایجاد رویه واحد و نظارت بر عملکرد کارگروه های استانی، سیاستگذاری اجرایی، تدوین شیوه نامه ها و دستورالعمل های لازم و رفع اختلافات فنی و حل مشکلات در اجرای این آیین نامه، کارگروه ملی به ریاست رئیس سازمان و در محل سازمان با عضویت رئیس سازمان امور اراضی کشور، رئیس بنیاد نماینده معاون حقوقی رئیس جمهور تشکیل می شود.

تبصره - رفع اختلافات حقوقی مربوط بر عهده این کارگروه و با مسئولیت معاونت حقوقی رئیس جمهور است.

ماده ۴۲ - تعیین ترتیبات مذکور در مواد (۳۹) تا (۴۱) این آیین نامه منافاتی با وظایف و اختیارات دستگاه های اجرایی در اجرای مقررات این آیین نامه ندارد.

ماده ۴۳ - شناسایی متصرفان و تهیه نقشه برای املاک موضوع این آیین نامه بر اساس اولویت هایی از قبیل موارد زیر است:

۱. پلاک هایی که در اجرای ماده (۵۴) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴، رفع تداخل شده است؛

۲. پلاک هایی که عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آن ها خاتمه یافته است؛

۳. پلاک هایی که بیشترین ادعا نسبت به آنها در سامانه ثبت شده است؛

۴. پلاک هایی که دارای نقشه رقومی طرح هادی مصوب روستایی می باشند؛

۵. پلاک هایی که بخشی از تکالیف مربوط به نقشه برداری، اطلاعات توصیفی و شناسایی متصرف نسبت به آن ها، اجرایی شده باشد.

فصل ششم - سایر مقررات

ماده ۴۴ - تا قبل از درج در سامانه، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد می توانند اشتباهات جزئی و قلمی از قبیل مشخصات متصرف یا شماره پلاک مربوط را اصلاح و مراتب را به سازمان جهت درج در سامانه اعلام کنند. چنانچه تا قبل از موعد اعتراض، وقوع اشتباهات مذکور مشخص شود، پس از اعلام دستگاه های مذکور، سازمان مکلف است نسبت به درج آگهی اصلاحی در خصوص قطعات اعلامی اقدام کند. مبدأ محاسبه موعد اعتراض به این قطعات از زمان درج آگهی اصلاحی می باشد. پس از انقضای موعد آگهی یا صدور سند مالکیت، رسیدگی به اشتباهات حادث شده طبق ضوابط و مقررات حاکم بر ثبت اسناد می باشد.

ماده ۴۵ - وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند نسبت به تکمیل سامانه های موجود و یا راه اندازی سامانه جدید برای تبادل اطلاعات با سازمان از طریق سامانه پنجره واحد و داده آمایی اطلاعات مرتبط اقدام کنند.

ماده ۴۶ - سازمان مکلف است سامانه را به گونه ای طراحی کند که امکان مشاهده، نظارت و دسترسی به اطلاعات ارایه شده از سوی جهاد کشاورزی و بنیاد در اجرای این آیین نامه و همچنین اسناد صادره مربوط، به صورت برخط برای دستگاه های اجرایی مرتبط با این آیین نامه و همچنین دستگاه های نظارتی فراهم شود.

ماده ۴۷ - تبادل اطلاعات موضوع این آیین نامه بین سازمان، سازمان امور اراضی کشور، بنیاد، سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور، وزارت راه و شهرسازی و دیگر دستگاه های مذکور در این آیین نامه صرفاً از طریق سامانه پنجره واحد و با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ با اصلاحات بعدی انجام خواهد شد.

ماده ۴۸ - سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور به عنوان راهبر سامانه پنجره واحد و سازمان فناوری اطلاعات ایران مکلفند نسبت به ایجاد بسترهای فنی لازم برای ارایه خدمات مورد نیاز در اجرای این آیین نامه اقدام کنند.

ماده ۴۹ - وزارت جهاد کشاورزی می تواند در اجرای تکالیف مندرج در این آیین نامه و مطابق دستورالعملی که ظرف حداکثر یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه با همکاری سازمان تهیه و از سوی وزیر جهاد کشاورزی ابلاغ می شود، از مشاوران و پیمانکاران بخش خصوصی صاحب صلاحیت فنی و امانت دار استفاده کند؛ ولی در هر صورت مکلف است صرفاً توسط کارکنان خود و به طریق مقتضی از جمله با استفاده از سامانه های موجود، مراجعه به محل و کسب اطلاع از شورای محل یا دهیار، نسبت به تأیید تصرف متصرف شناسایی شده و صحت سنجی مدارک و مستندات و نقشه تهیه شده و همچنین احراز کاربری های تعیین شده و تغییر کاربری های غیرمجاز و ممانعت از خردشدن اراضی کشاورزی اقدام کند. بنیاد نیز می تواند در چهارچوب ظرفیت های قانونی خود و با رعایت مفاد این ماده، از ساز و کار مذکور استفاده کند.

تبصره - مسئولیت تأیید صحت مدارک، مستندات، نقشه ها و سایر اطلاعات جمع آوری شده، حسب مورد بر عهده رئیس جهاد کشاورزی شهرستان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان خواهد بود.

ماده ۵۰ - کلیه دستگاه های اجرایی مانند فرمانداری ها و واحدهای تابعه، ادارات راه و شهرسازی، شوراهای اسلامی شهر و روستا و دهیاران از حیث شناسایی متصرفان، جمع آوری مدارک و مستندات متصرفان برابر این آیین نامه، مکلف به همکاری با دستگاه های مجری این آیین نامه می باشند.



تبصره ۴- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شوند جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می شود.

ماده ۵۱- سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است منابع مالی لازم برای اجرای این آیین نامه را از محل منابع قانونی از جمله اعتبارات حاصل از اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور در قالب قوانین بودجه سالانه پیش بینی و متناسب با حجم فعالیت و تکالیف هر یک از دستگاه های اجرایی متولی مذکور در این آیین نامه، به آنها با رعایت ساز و کار ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ تخصیص دهد.



تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیونهای ماده (۹۹)^۱ و ماده (۱۰۰)^۲ قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت

^۱ ماده ۹۹ قانون شهرداری: (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - شهرداریها مکلفند در مورد حریم شهر اقدامات زیر را بنمایند:

- ۱- تعیین حدود حریم و تهیه نقشه جامع شهرسازی با توجه به توسعه احتمالی شهر.
- ۲- تهیه مقرراتی برای کلیه اقدامات عمرانی از قبیل قطعه بندی و تفکیک اراضی - خیابان کشی - ایجاد باغ و ساختمان - ایجاد کارگاه و کارخانه و همچنین تهیه مقررات مربوط به حفظ بهداشت عمومی مخصوص به حریم شهر با توجه به نقشه عمرانی شهر.
- حریم و نقشه جامع شهرسازی و مقررات مذکور پس از تصویب انجمن شهر و تایید وزارت کشور برای اطلاع عموم آگهی و به موقع اجراء گذاشته خواهد شد.
- (منسوخ ۱۴۰۰/۱۱/۱۰) - تغییر حدود فعلی شهرها از لحاظ اجرای مقررات قانون اصلاحات ارضی تاثیری نخواهد داشت.
- تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - عوارضی که از عقد قراردادهای عاید می گردد بایستی تماماً به شهرداریهای محل اجرای قرارداد پرداخت گردد.
- تبصره ۳ (منسوخ ۱۳۴۷/۰۹/۰۷) - عوارضی ساختن ها و اراضی واقع در محدوده شهر که خدمات شهری (آب - برق - نظافت - اسفالت) نسبت به آن ها انجام نشده فقط به تناسب ۵/۱ خدمات انجام شده دریافت می گردد.

۳ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱) - به منظور حفظ بافت فرهنگی سیاسی و اجتماعی تهران و شهرستان های کرج، ورامین، شهریار، و بخش های تابعه ری و شمیرانات، دولت مکلف است حداکثر ظرف مدت ۳ ماه نسبت به اصلاح حریم شهر تهران، کرج، ورامین، شهریار و بخش های تابعه ری و شمیرانات بر اساس قانون تقسیمات کشوری و منطبق بر محدوده قانونی شهرستان های مذکور اقدام نماید.

هزینه های حاصل از اجراء این بند از محل درآمد موضوع تبصره ۲ این قانون تامین خواهد شد.

نقاطی که در اجراء این قانون از حریم شهرداریهای مذکور جدا می شوند در صورتی که در محدوده قانونی و استحقاقی شهر دیگری قرار گیرند عوارض متعلقه کماکان توسط شهرداری مربوط دریافت خواهد شد. و در غیر این صورت توسط بخشرداری مربوط اخذ و به حساب خزانه واریز می گردد.

همه ساله لا اقل معادل ۸۰٪ وجوه واریزی مذکور در بودجه سالانه کل کشور برای فعالیت های عمرانی موضوع تبصره ۳ این قانون منظور خواهد شد.

تبصره ۱ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱) - به منظور حفاظت از حریم مصوب شهرهای استان تهران، شهرداری های مربوطه مکلفند از مقررات تبصره ذیل ماده ۲ قانون نظارت بر گسترش شهر تهران مصوب ۱۳۵۲/۵/۱۷ استفاده نمایند.

تبصره ۲ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱) - به منظور جلوگیری از ساخت وسازه های غیرمجاز در خارج از حریم مصوب شهرها و نحوه رسیدگی به موارد تخلف کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور، قوه قضائیه و وزارت مسکن و شهرسازی در استانداری ها تشکیل خواهد شد. کمیسیون حسب مورد و با توجه به طرح جامع چنانچه طرح جامع به تصویب نرسیده باشد با رعایت ماده ۴ آیین نامه احداث بنا در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها مصوب ۱۳۵۵ نسبت به صدور رأی قلع بنا یا جریمه معادل پنجاه درصد تا هفتاد درصد قیمت روز اعیانی تکمیل شده اقدام خواهد نمود.

مراجع ذی ربط موظفند برای ساختمان هایی که طبق مقررات این قانون و نظر کمیسیون برای آنها جریمه تعیین و پرداخت گردیده در صورت درخواست صاحبان آنها برابر مقررات گواهی پایان کار صادر نمایند.

تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۷۲/۱۲/۱) - شهرداری های سراسر کشور مکلفند علاوه بر اعتبارات دولتی حداقل هشتاد درصد از عوارض و درآمدهایی را که از حریم استحقاقی شهرها کسب می نمایند با نظارت فرمانداری و بخشرداری ذی ربط در جهت عمران و آبادانی روستاها و شهرک های واقع در حریم خصوصاً در جهت راه سازی، آموزش و پرورش، بهداشت، تامین آب آشامیدنی و کشاورزی هزینه نمایند.

^۲ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری: (الحاقی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمان های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

تبصره ۱ (اصلاحی ۱۳۵۲/۰۵/۱۷) - در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تاسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع باحداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می شود کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت میکند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری



از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای دینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هر گاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با [به] توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای به اخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت بوصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که دینفع از پرداخت جریمه خود داری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۳ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان های اصلی یا خیابان های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رای باخذ جریمه ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت بوصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که دینفع از پرداخت جریمه خود داری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رای تخریب را بنماید.

کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رای تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره ۴ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می تواند با صدور رای بر اخذ جریمه بازاء هر متر مربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هرکدام که مبلغ آن بیشتر است از دینفع، بلا مانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره های ۲ و ۳ عمل خواهد شد.

تبصره ۵ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیر قابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رای به اخذ جریمه ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع میباشد) شهرداری مکلف باخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می باشد.

تبصره ۶ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرحهای مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید. در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۷ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنها احداث میگردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف گواهی نماید و یا تخلف را به موقع بشهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رای بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رای تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیر الانتشار اعلام می گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رای محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضا مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خود داری نماید. ماموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختن ها نظارت نمایند و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و ماموران شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.



جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداریها بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمتهای اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمتهای اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیونهای مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد. اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمتهای مشترک صادر نماید نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیر منقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد صدور سند مالکیت برای آن مال غیر منقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول به نهادهای عمومی

در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می تواند با استفاده از ماموران اجراییات و در صورت لزوم ماموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

تبصره ۸ (اصلاحی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختن ها گواهی پایان ساختمان در مورد ساختن های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختن هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلا مانع می باشد.

در مورد ساختن هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بناء جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلا مانع می باشد.

تبصره ۹ (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - ساختن هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر صادر شده است از شمول تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف می باشند.

تبصره ۱۰ (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم مقام او از تاریخ ابلاغ رای ظرف مدت ده روز نسبت به آن رای اعتراض نماید، مرجع رسیدگی باین اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی می باشند که در صدور رای قبلی شرکت داشته اند. رای این کمیسیون قطعی است.

تبصره ۱۱ (الحاقی ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) - آیین نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست. و این ارزش معاملاتی سالی یکبار قابل تجدید نظر خواهد بود.



و دولتی از قبیل بدهیهای موضوع بند «ج» ماده «۱۱»^۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴)^۲ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهیهای مذکور امکان پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸- کلیه دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده در خصوص اموال غیر منقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاهها و واحدهای مذکور نیست.

^۱. ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی : دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری درمورد املاک مشمول قانون مذکور.
ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهرهبرداری از جنگلها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.
ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تامین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت.
(به موجب بند ۴ ماده ۲۸۲ قانون مالیاتهای مستقیم استثنای مذکور در این بند لغو شده است)

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذی ربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

^۲. ماده ۷۴ قانون شهرداری : (اصلاحی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - شهرداری با تصویب انجمن شهر آیین نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب بها و امثال آن را تدوین و تنظیم مینماید.

تبصره (اصلاحی ۱۳۴۵/۱۱/۲۷) - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصلاً حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمی مفصلاً حساب را ارسال یا میزان بدهی مالک را به دفتر خانه اعلام دارد.

مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به منزله مفصلاً حساب تلقی و معامله انجام خواهد شد.
صندوق ثبت مکلف است صورتی با قید مشخصات کامل تودیع کنندگان عوارض و ملک مورد معامله را بلافاصله بعد از تودیع به شهرداری ارسال دارد و به محض اعلام شهرداری مستند به رای کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض مبلغ تودیع شده را به نام هر مودی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هرگاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع شده را بر حسب مورد به مالک مسترد می دارد.



مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده «۹» قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول و دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالك بلاصاحب ارث بلاوارث اعراضی رها شده اموال غیر منقول غائبین مفقود الاثر، اموال غیر منقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی جاری است. «آیین نامه اجرائی»^۲ این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می رسد.

^۱ اصل ۴۹ قانون اساسی: دولت موظف است ثروت های ناشی از ربا، غصب، رشوه، اختلاس، سرقت، قمار، سوءاستفاده از موقوفات، سوءاستفاده از مقاطعه کاری ها و معاملات دولتی، فروش زمین های موات و مباحات اصلی، دایر کردن اماکن فساد و سایر موارد غیرمشروع را گرفته و به صاحب حق رد کند و در صورت معلوم نبودن او به بیت المال بدهد. این حکم باید با رسیدگی و تحقیق و ثبوت شرعی به وسیله دولت اجرا شود.

^۲ آیین نامه اجرائی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیرمنقول دستگاه های اجرائی در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی):
ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱. ۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور. ۳- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی. ۴- سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون. ۵- سادا: سامانه جامع اموال دستگاه های اجرائی (سادا نوین). ۶- دستگاه مشمول: دستگاه های اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران. ۷- اموال مشمول: کلیه اموال غیرمنقول عمومی، انفال و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، بایر دولتی، مستحدث و ساحلی و همچنین موقوفات عام و اموال غیرمنقول در اختیار دستگاه های زیر نظر ولی فقیه از جمله مجهول المالك، بلاصاحب، ارث بلاوارث و سایر موارد مذکور در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون که دستگاه مشمول یا موقوفه عام به موجب قانون، آراء یا مصوبات مراجع ذی صلاح و یا اعمال حقوقی، مالک آن محسوب شود و یا نمایندگی دولت جمهوری اسلامی ایران یا عموم را در مالکیت آن ها داشته باشد. ۸- اموال غیر منقول دولت: آن دسته از اموال غیر منقول که تحت مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران و در اختیار دستگاه مشمول به منظور بهره برداری باشد. ۹- نقشه: نقشه محدوده اموال مشمول که دارای مختصات جغرافیایی بوده و تحت شبکه شمیم و در سامانه تصویر یوتی ام (utm) با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (ready Gis) و همچنین با رعایت دستورالعمل های همسان نقشه برداری سازمان برنامه و بودجه کشور و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (۹) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ تهیه می شود. ۱۰- جدول اطلاعات توصیفی: منضمات نقشه که شامل توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت، ابعاد، حد فاصل و حسب مورد سمت، طبقه و واحد است.

ماده ۲- دستگاه مشمول موظف است ظرف دو سال پس از راه اندازی سامانه، نقشه اموال مشمول که نام دستگاه مشمول یا موقوفه عام به عنوان مالک یا نماینده دولت جمهوری اسلامی ایران یا عموم درخصوص آن محدوده در دفتر املاک سازمان، ثبت نشده باشد را به همراه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سامانه درج کند. تبصره ۱- چنانچه قبل از راه اندازی سامانه، حکم قطعی مراجع ذیصلاح به نفع دستگاه مشمول صادر ولی منتهی به صدور سند رسمی مالکیت نشده باشد نیز دستگاه مشمول مکلف به انجام تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه است. تبصره ۲- مواردی که اموال مشمول دارای سند رسمی مالکیت، با سند رسمی انتقال از مالک رسمی یا قائم مقام وی به دستگاه مشمول یا موقوفه عام منتقل شده باشد، مطابق ماده (۴) این آیین نامه عمل خواهد شد. تبصره ۳- ارائه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال مشمول با رعایت جنبه های امنیتی بر اساس آیین نامه اجرائی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۸ با اصلاحات بعدی خواهد بود.

ماده ۳- نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال غیرمنقول دولت از طریق سادا و اطلاعات سایر اموال مشمول، به طور مستقیم در سامانه درج خواهد شد. تبصره - سازمان و وزارت مکلفند درخصوص اموال غیرمنقول دولت ارتباط میان سامانه و سادا را با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ به گونه ای فراهم کنند که پس از بارگذاری نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سادا، اطلاعات مذکور به صورت آنی و برخط در سامانه



نیز درج شود و درخصوص سایر اموال مشمول که به طور مستقیم در سامانه درج می شود نیز اطلاعات مربوط به صورت آبی و برخط از سامانه برای سادا ارسال شود.

ماده ۴- سازمان مکلف است برای اموال مشمولی که دارای سند مالکیت حدنگار نیست، درگاهی اختصاصی را در سامانه برای دستگاه های مشمول ایجاد نماید؛ به گونه ای که دستگاه های مذکور، امکان درج نقشه محدوده ملک موضوع سند مالکیت غیرحدنگار، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط به آن را داشته باشند. دستگاه مشمول مکلف است تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه را درخصوص اموال مذکور در این ماده ظرف همان مهلت انجام دهد.

ماده ۵ - دستگاه مشمول موظف است پس از ثبت اطلاعات مذکور در ماده (۲) این آیین نامه در سامانه، بلافاصله اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت را به عمل آورد و در این راستا، چنانچه ترتیبات مشخصی در قوانین و مقررات پیش بینی شده باشد، برابر آن عمل کند. در غیر این صورت، مطابق سایر فرآیندهای دریافت سند مالکیت مانند طرح دعوا در مراجع ذیصلاح و استفاده از سازوکار قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ اقدام کند. تبصره - درخصوص اموال غیرمنقول دولت پس از ثبت محدوده ملک در سادا، وزارت مکلف است اقدامات لازم جهت صدور گواهی بهره بردار و معرفی به سازمان را با رعایت ترتیبات مقرر در قوانین و مقررات مربوط، به عمل آورد. ارتباط میان سادا و سامانه و انعکاس آبی و برخط نقشه ملک از سادا به سامانه، نافی تکالیف دستگاه های مشمول و وزارت تا صدور سند رسمی مالکیت نیست.

ماده ۶ - چنانچه وزارت در فرآیند بررسی مستندات اموال غیرمنقول دولت اراضی و املاک موضوع بررسی را خارج از شمول مصادیق گواهی بهره بردار و مشمول سایر قوانین و مقررات مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ تشخیص دهد، موظف است این موضوع را به دستگاه مشمول و سازمان اعلام کند. تکلیف وزارت در اعلام موضوع مذکور به دستگاه مشمول، نافی تکالیف آن دستگاه در اقدام از طریق قوانین مذکور نخواهد بود. دستگاه مشمول مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ اعلام وزارت، اقدام قانونی لازم برای دریافت سند مالکیت را انجام دهد. در غیر این صورت، وزارت با انجام اقدام قانونی لازم نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام خواهد کرد.

ماده ۷- سازمان مکلف است سامانه را به گونه ای طراحی کند که بلافاصله پس از ثبت محدوده اموال مشمول توسط دستگاه مشمول در سامانه (به صورت مستقیم یا از طریق سادا)، گزارش وضعیت عرصه مورد ادعا از حیث تداخل و تعارض با ادعای سایر دستگاه های مشمول یا اشخاص غیردولتی یا اسناد مالکیتی که در آن محدوده صادر شده است را به صورت آبی و برخط از طریق سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱ ستاد هماهنگی مبارزه با مفاسد اقتصادی به دستگاه مشمول مربوط ارائه دهد.

ماده ۸ - تصرفات اشخاص غیردولتی در اموال مشمول، نافی تکالیف دستگاه مشمول مطابق این آیین نامه نیست.

ماده ۹- سازمان مکلف است بلافاصله پس از ثبت اطلاعات توسط دستگاه مشمول، گواهی آن مشتمل بر شناسه (کد) رهگیری و تاریخ ثبت را به صورت الکترونیکی صادر کند.

ماده ۱۰- به منظور نظارت بر اجرای تکالیف مقرر در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون و این آیین نامه برای دستگاه مشمول و رفع موانع و مشکلات احتمالی در فرآیند دریافت سند مالکیت برای اموال مشمول مانند تهیه نقشه مربوط و پذیرش آن در واحدهای ثبتی، معین نبودن محدوده پلاک اصلی یا باقیمانده آن، مشکلات ناشی از عدم انطباق تقسیمات کشوری با حوزه های ثبتی یا وقوع زمین در بیش از یک حوزه ثبتی و بررسی مصادیقی که دریافت سند مالکیت دچار اطاله شده باشد و همچنین عدم تطابق محدوده یا مستندات بارگذاری شده با ادعای ثبت شده، کارگروهی متشکل از مدیرکل مدیریت اموال و دارایی های دولت (به عنوان مسئول کارگروه)، معاون امور املاک و کاداستر سازمان، نماینده تام الاختیار وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی و بالاترین مقام دستگاه مشمول مربوط تشکیل می شود. تبصره ۱- دبیرخانه کارگروه در وزارت مستقر و تصمیمات کارگروه که با اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد برای دستگاه مشمول و سازمان لازم الاجرا است. تبصره ۲- چنانچه مطابق بررسی کارگروه، عدم صدور سند مالکیت اموال مشمول ناشی از اختلاف بین دستگاه های مشمول باشد، موضوع جهت رفع اختلاف به مراجع ذی صلاح ارجاع و پیگیری خواهد شد.

ماده ۱۱- در ارتباط با اموال غیرمنقول دولت در صورت عدم انجام تکلیف مقرر در این آیین نامه مبنی بر ثبت محدوده ملک ظرف مهلت مقرر در سادا، وزارت می تواند نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام کند.

ماده ۱۲- در اجرای ماده (۱۶) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، پرداخت اعتبارات طرح های عمرانی و تعمیرات اساسی و ماشین آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هرگونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه ها از محل درآمدهای اختصاصی یا سایر منابع برای اموال مشمول که مطابق احکام و مهلت های مقرر در این آیین نامه، به طور مستقیم یا از طریق سادا در سامانه ثبت نشده باشد، ممنوع است. ذیحسابان یا مدیران مالی دستگاه های مشمول مکلف به رعایت این حکم هستند.

ماده ۱۳- تغییر بهره بردار اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذیصلاح تصمیم گیر منوط به انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه مبنی بر ثبت اطلاعات است و صرفاً با ارائه شناسه (کد) رهگیری اخذشده از سامانه امکان پذیر است.



تبصره ۹- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است. تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.

۲ - مالکیت مالک مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد. مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۳ - مالکیت مالک مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴ - چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد.

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

ماده ۱۴- واگذاری یا انتقال اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذیصلاح تصمیم گیر، علاوه بر لزوم انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه مبنی بر ثبت اطلاعات، منوط به انجام اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت موضوع ماده (۵) این آیین نامه است.

ماده ۱۵- آن بخش از اراضی عمومی نظیر اراضی ملی و موات که جهت اجرای تکالیف قانونی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) بوده و به دستگاه های اجرایی واگذار شده یا توسط دستگاه ها تصرف و مورد بهره برداری قرار گرفته است تا زمان صدور گواهی بهره بردار توسط وزارت یا واگذاری در اجرای ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ باید حسب مورد توسط وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) در سامانه ثبت شود.



تبصره ۱۰- اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می شوند.

این سامانه باید به گونه ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل الیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱ - کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت انجام شده باشد.

۲ - ادعای ثبت شده در سامانه توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

۳ - ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیر منقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴ - پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی- با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

«آیین نامه اجرائی»^۱ این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

۱. آیین نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول : آیین نامه اجرایی تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شده به شرح مواد آتی است.

فصل اول - اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در آیین نامه در معانی زیر به کار می رود :

الف - قانون : قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی ؛

ب- آیین نامه ماده ۱۰ : آیین نامه ماده ۱۰ قانون و تبصره های ۱ و ۲ آن ؛

پ- سازمان : سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ؛

ت- سامانه : سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده ۱۰ قانون ؛

ت- اعمال حقوقی : اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ قانون ؛

ج- اقدام قانونی : اقدامات قانونی موضوع ماده ۲۳ آیین نامه ماده ۱۰ ؛

ج- مراجع قانونی اقدام : مراجعی که مدعی پس از درج ادعای خود در سامانه برای اقدام به آن رجوع می کند از قبیل مراجع قضایی و سازمان.

فصل دوم - اشخاص مشمول

ماده ۲- مدعیانی که در مهلت قانونی ادعای خود را در سامانه درج نموده و اقدام قانونی را به عمل آورده اند، می توانند با رعایت شرایط این آیین نامه و به مدت هشت سال از زمان راه اندازی سامانه، اعمال حقوقی را صرفاً در سامانه انجام دهند. سازمان مکلف است دسترسی های لازم برای انجام اعمال حقوقی در سامانه را به صورت مستقیم و از طریق سکویهای بخش خصوصی موضوع ماده ۲۶ آیین نامه اجرایی ماده ۳ قانون برای مدعیان فراهم نماید.

تبصره ۱- انجام اعمال حقوقی توسط اشخاص فاقد سند رسمی مذکور در آیین نامه ماده ۱۰، خارج از سامانه (حتی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد)، فاقد اعتبار و مشمول ضمانت اجرای ماده ۱ قانون است.



تبصره ۲- به منظور جلوگیری از ایجاد تلقی عرفی در رسمی بودن انتقال عادی موضوع تبصره ۱۰ ماده ۱۰، سامانه باید به نحوی طراحی شود که دفاتر اسناد رسمی دسترسی جهت درج اعمال حقوقی در سامانه را نداشته باشند.

ماده ۳- دارندگان اسناد مالکیت غیر حدنگار می‌توانند جهت استفاده از ظرفیت تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون، نسبت به درج ادعا در سامانه و درخواست تبدیل سند خود به سند مالکیت حدنگار اقدام نمایند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در صورت درج ادعا و درخواست تبدیل سند و امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه برای این اشخاص فراهم نماید.

فصل سوم - الزامات انجام اعمال حقوقی در سامانه

ماده ۴- انجام اعمال حقوقی در سامانه، منوط به اخذ کد رهگیری موضوع ماده ۸ آیین‌نامه ماده ۱۰ و درج گواهی اقدام در سامانه می‌باشد. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که صرفاً پس از احراز مراتب فوق امکان انجام اعمال حقوقی فراهم شود.

ماده ۵- چنانچه نسبت به یک ادعا در مرحله اقدام حکم قطعی دایر بر بی حقی یا بطلان دعوا صادر و یا دعوا ساقط شده باشد و همچنین در صورتی که اقدام مدعی منجر به صدور سند مالکیت گردیده، در حدود رأی قطعی و سند رسمی صادره امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه وجود ندارد.

تبصره ۱- چنانچه مرجع قضایی اقدام مدعی را به موجب قرار رد نماید، تا زمان انجام تکالیف مقرر در ماده ۳۳ آیین‌نامه ماده ۱۰ و تبصره آن، حکم این ماده مجراست.

تبصره ۲- در هر مورد که اقدام مدعی در سایر مراجع قانونی اقدام رد شده یا مورد پذیرش قرار نگرفته باشد، چنانچه مدعی، مطابق ضوابط مقرر در آیین‌نامه ماده ۱۰ امکان اقدام مجدد را داشته باشد، تا قبل از رعایت تشریفات مقرر در آن ماده نمی‌تواند اعمال حقوقی را در سامانه انجام دهد.

ماده ۶- انجام اعمال حقوقی توسط مدعی صرفاً در محدوده ادعای ثبت شده ممکن است. انجام اعمال حقوقی نسبت به بخشی از قطعه ثبت ادعا شده به صورت مفروز، صرفاً با درج نقشه دارای مختصات جغرافیایی بخش مورد نظر در سامانه و پس از دریافت گواهی امکان افزای قطعه مذکور از سازمان و بارگذاری آن در سامانه ممکن خواهد بود.

تبصره- سازمان مکلف است در صورت درخواست صدور گواهی امکان افزای توسط مدعی، ضوابط مربوط به افزای و یا تفکیک (نظیر حد نصاب‌های مربوط به قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری (را از مراجع ذی‌ربط استعلام و در صورت فقدان موانع قانونی گواهی مذکور را صادر نماید. ماده ۷- سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که ادعای ثبت شده با دفتر الکترونیک املاک تطبیق گردیده و در صورتی که ادعا نسبت به ملک دارای سند حدنگار باشد از انجام اعمال حقوقی، در حدود دارای تداخل با ملک مذکور ممانعت به عمل آید.

تبصره ۱- اشخاصی که تمام یا بخشی از ادعای درج شده آنها با محدوده اسناد مالکیت حدنگار مشاعی منطبق باشد ولی تمام مالکان مشاعی آن ملک سند مالکیت حدنگار نداشته باشند، مشروط به آنکه مدعی، فاقد سند رسمی حدنگار مشاعی باشد، از شمول این ماده مستثنی هستند.

تبصره ۲- اشخاصی که در اراضی کشاورزی خارج از محدوده شهرها، سند مالکیت حدنگار مشاعی داشته باشند و جهت اخذ سند مالکیت مفروزی ثبت ادعا و اقدام نموده باشند، در صورت رعایت ضوابط تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون، از شمول این ماده مستثنی هستند.

فصل چهارم - نحوه انجام عمل حقوقی در سامانه

ماده ۸- سامانه باید به نحوی طراحی شود که به منظور انجام عمل حقوقی ابتدا کد یا شناسه ملی و شماره تلفن همراه طرفین را اخذ نموده و در صورت تطابق شماره همراه طرفین با کد یا شناسه ملی آنها در هر دو سامانه ثنا و شاهکار، با ارسال پیامک، رضایت ایشان برای آغاز فرایند انجام عمل حقوقی را احراز کند.

تبصره - در صورتی که هر یک از طرفین در سامانه ثبت نام الکترونیک قوه قضائیه (ثنا) ثبت نام نکرده باشد یا شماره درج شده در ثنا بر اساس سامانه شاهکار متعلق به وی نباشد، سامانه باید مانع مذکور را به طرفین اطلاع داده و از ادامه فرایند جلوگیری نماید.

ماده ۹ - سامانه باید به نحوی طراحی شود که موارد ذیل را بررسی نموده و نتیجه آن به صورت تجمیعی در قالب «امکان انجام عمل حقوقی» یا «عدم امکان انجام عمل حقوقی» برای طرفین ارسال کند:

الف) احراز حیات و سن قانونی برای عمل حقوقی در رابطه با اشخاص حقیقی از سازمان ثبت احوال کشور و احراز وجود و عدم انحلال در رابطه با اشخاص حقوقی از سازمان؛

ب) استعلام اهلیت معاملاتی طرفین برای اشخاص حقیقی و یا عدم ورشکستگی یا ممنوعیت از انجام اعمال حقوقی برای اشخاص حقوقی از مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه؛

پ) احراز وجود شرایط ماده ۴ آیین‌نامه.

تبصره - در صورت عدم احراز موارد ذکر شده در این بند سامانه باید دلیل مربوطه را به شخصی که عدم امکان ثبت معامله به وی منتسب است به وسیله پیامک اعلام کند.



تبصره ۱۱ - آیین نامه اجرائی این ماده و تبصره های (۱) و (۲) آن ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد همچنین آیین نامه های اجرائی تبصره های (۳) (۴) و (۶) این ماده ظرف

ماده ۱۰- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید تا قبل از انجام اعمال حقوقی، در خصوص تداخل یا عدم تداخل محدوده ادعای ثبت شده با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات از وزارتخانه های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی استعلام نماید. «وکلاپرس» وزارتخانه های مذکور مکلفند پاسخ را به صورت آنی و از طریق سامانه ارسال نمایند. سامانه باید به نحوی طراحی شود تا نتیجه استعلام به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. اعلام وجود تداخل یا عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

تبصره- در خصوص پلاک های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار در آن پلاک اصلی به طور کامل اجرا نگردیده، مهلت اعلام نظر توسط وزارتخانه های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی حداکثر یک ماه از تاریخ استعلام است. چنانچه قبل از وصول پاسخ، طرفین خواهان انجام عمل حقوقی باشند، باید عدم وصول پاسخ و احتمال عمومی یا دولتی بودن ملک موضوع ادعا، به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. در این صورت منتقل الیه تا وصول پاسخ یا انقضای مهلت آن، حق انجام عمل حقوقی در رابطه با مورد ادعا را نخواهد داشت. این امر نیز باید به طرفین عمل حقوقی اعلام و در قرارداد درج شود.

ماده ۱۱- سامانه باید به نحوی طراحی شود که انجام عمل حقوقی بدون اخذ امضای الکترونیک از حداقل دو شاهد و طرفین معامله امکان پذیر نباشد. تبصره ۱- نقشه و اسناد بارگذاری در مرتبط با ادعا در سامانه و آدرسی که بر اساس نقشه مذکور توسط سامانه تولید می شود، باید قبل از اخذ امضای منتقل الیه به وی نمایش داده شود.

تبصره ۲- اگر در رابطه با ملک موضوع عمل حقوقی، ادعای دیگری در سامانه ثبت شده باشد که اقدام آن انجام شده است، باید قبل از اخذ امضای منتقل الیه به وی اعلام گردد.

ماده ۱۲- سامانه باید صدا و تصویر طرفین مبنی بر خلاصه قرارداد را دریافت و ذخیره نماید و سپس آن را بر اساس زیست سنجی (بیومتریک) با اطلاعات سازمان ثبت احوال کشور مطابقت دهد. مستندات مذکور باید تا زمان تعیین تکلیف قطعی ادعا در مراجع قانونی اقدام نگهداری شود.

ماده ۱۳- عوض قراردادی باید صرفاً از طرق قابل رهگیری به صورت الکترونیکی از قبیل واریز از طریق شبکه بانکی یا انتقال خودرو یا ملک با رعایت تشریفات قانونی و صرفاً به حساب منتقل الیه یا به نام وی باشد.

سامانه به نحوی طراحی شود که امکان رهگیری پرداخت عوض قراردادی ... [؟]

ماده ۱۴- سامانه باید به نحوی طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال عمل حقوقی در قرارداد منعکس و قبل از امضای قرارداد از طریق پیامک به منتقل الیه اعلام شود.

ماده ۱۵- سامانه باید به نحوی طراحی شود که در صورت وجود شرط ضمن عقد دایر بر منع انجام اعمال حقوقی توسط منتقل الیه تا زمان پرداخت اقساط ثمن، اگر طرفین در قرارداد متعهد شده باشند که انتقال وجه صرفاً از طرق مقرر در ماده ۲۱ آیین نامه ماده ۳ صورت بگیرد، امکان انجام عمل حقوقی توسط منتقل الیه منوط به احراز پرداخت اقساط توسط سامانه باشد.

فصل پنجم - سایر مقررات

ماده ۱۶- در صورتی که مدعی با انجام اعمال حقوقی در سامانه، مالکیت تمام یا بخشی از عین یا حقوق مذکور در آن ماده را به دیگری منتقل کند، سمت مدعی نسبت به بخش مذکور زایل و منتقل الیه نسبت به آن قسمت در تمامی مراجع اقدام اعم از قضایی و غیر قضایی، قائم مقام وی می شود و فرآیند اقدام در آن مراجع، نسبت به بخش مذکور بدون نیاز به اقدام جدید از قبیل طرح دعوا توسط منتقل الیه ادامه می یابد.

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید تا با انجام اعمال حقوقی مذکور در این ماده، مراتب انتقال حقوق مدعی در قسمت انتقال یافته و هویت مشخصات و نشانی منتقل الیه به عنوان قائم مقام مدعی، به مراجع قانونی اقدام اعلام و به طرفین ابلاغ شود. مراجع قانونی اقدام مکلفند نتیجه اقدامات قانونی و رای را به منتقل الیه ابلاغ نمایند.

تبصره ۲- اسناد و مدارک موضوع عمل حقوقی، باید به منتقل الیه واگذار و مراتب در قرارداد درج شود.

ماده ۱۷- سازمان مکلف است نمونه هایی از قراردادها و اعمال حقوقی را جهت استفاده در سامانه بارگذاری نماید.

این آیین نامه در ۱۷ ماده و ۱۴ تبصره به موجب تفویض اختیار رئیس قوه قضائیه به شرح ابلاغیه شماره ۱۰۰۶۳۹۳۳۸ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ به تصویب معاون اول قوه قضائیه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجرا است.

خلیلی - معاون اول قوه قضائیه



setareganevekalat



setareganevekalat



<https://setareganevekalat.com>

توصیه مهم: این فایل توسط مجموعه ستارگان وکالت تهیه شده است. برای کسب هرگونه اطلاعات در خصوص آزمون های آزمایشی و دوره های سنارگان وکالت به سایت مراجعه نموده و یا با شماره تلفن های ۰۹۳۶۴۴۲۲۰۹۲-۰۹۹۲۴۴۸۱۵۶۸ تماس حاصل فرمایید.

سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۱- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی نمی توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده با حکم قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه ای معادل سه برابر آن به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند توسط سازمان تعیین می شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه بیمه نماید.

این امر با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی صادر شده است امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتا مذکور امکان پذیر است.



سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- «آیین نامه اجرائی»^۱ این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

۱. آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول :

موضوع: مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- مرجع صدور پروانه: هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد؛ از قبیل شهرداری ها دهیاری ها، سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت های عمران شهرهای جدید شرکت های شهرک های صنعتی مراجع موضوع ماده (۱۰) آیین نامه استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶ ات ۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰؛

۴- نقشه معماری تأیید شده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق این آیین نامه ثبت و صادر میکند و حاوی حداقل مشخصات سطح اشغال مجاز، تعداد طبقات تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه و پارکینگ ها و انباری ها و نوع سازه طبق درخواست مالک از قبیل سازه فلزی بتنی و مصالح بنایی است و مبنای ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان خواهد بود. نقشه معماری تأیید شده: همان دستور نقشه موضوع ماده (۱۴) قانون است؛

۵- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون؛

۶- سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱؛

۷- تقسیم نامه: سند رسمی که در سامانه ثبت و میزان سهم هر یک از مالکان مشاعی در هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده مطابق با آن و توسط مالکان تعیین می شود. همچنین سایر قطعات اختصاصی اعم از توفتگاه پارکینگ و انباری هر یک از واحدها توسط مالکان با رعایت قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرایی آن مشخص می شود.

۸- مستندات ساختمانی: دستور نقشه موضوع بند (۲-۱-۱۹) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران نقشه معماری تأیید شده پروانه ساختمان گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار عملیاتی ساختمانی؛

ماده ۲- مرجع صدور پروانه مکلف است نقشه معماری تأیید شده را که بر اساس ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری و استعلامات لازم جهت صدور پروانه ساختمان تهیه شده با تعیین نوع کاربری هر یک از واحدهای نقشه مذکور ثبت صادر و به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری کند. نقشه مذکور مجوزی برای ساخت محسوب نمی شود.



تبصره- مرجع صدور پروانه مکلف است در صدور پروانه ساختمان نقشه معماری تأیید شده را با رعایت ماده (۲۳) این آیین نامه ملاک اقدام قرار دهد؛ مگر آنکه متقاضی به نحو دیگری تقاضا کند.

ماده ۳- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که امکان ثبت برخط و آنی مستندات ساختمانی و همچنین ارقام اطلاعاتی آن به صورت ساختار یافته توسط مرجع صدور پروانه از طریق سامانه پنجره واحد فراهم باشد. سازمان تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه برای ثبت اطلاعات مذکور در سامانه پنجره واحد مکلف است امکان ثبت آنها را برای مراجع مذکور به صورت مستقیم فراهم کند.

تبصره- ثبت اطلاعات مذکور در این ماده در سامانه منوط به استعلام اعتبار شناسه ملی مرجع صدور پروانه و سمت صاحب امضای آن از سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور و همچنین احراز هویت شخص صاحب امضاء به صورت الکترونیکی است. سازمان های ثبت کننده مراجع صدور پروانه مکلفند در صورت هر گونه تغییرات مدیریتی و هویتی در شخص صاحب امضاء، مراتب را ظرف حداکثر (۲۴) ساعت در سامانه جامع پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی کشور بروزرسانی کنند.

ماده ۴- پس از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه مراجع مذکور مکلفند نقشه معماری تأیید شده و نیز پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و ارقام اطلاعاتی مربوط و همچنین مهلت اعتبار آنها را پس از صدور، تمدید تغییر و یا ابطال آنها، بلافاصله به صورت ساختار یافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کنند. همچنین مراجع مذکور مکلفند تخلفات ساختمانی رسیدگی شده در مراجع مربوط را بلافاصله پس از اطلاع در سامانه ثبت نمایند.

تبصره ۱- صرفاً مستندات ساختمانی که در سامانه ثبت شده است، حسب مورد در ثبت تقسیم نامه، صدور شناسه یکتا، ثبت اعمال حقوقی راجع به شناسه یکتا و صدور اسناد مالکیت قابل استناد می باشد.

تبصره ۲- ثبت مستندات ساختمانی به صورت برخط و آنی در سامانه الزامی است و در صورت تخلف طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد.

ماده ۵- مرجع صدور پروانه صرفاً در صورت بازگذاری نقشه معماری تأیید شده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور تغییر و اصلاح هر مستند میباشند.

تبصره- دریافت هر گونه وجه خارج از سازوکار مقرر در این ماده دریافت وجه بر خلاف قانون محسوب می شود.

ماده ۶- سازمان مکلف است امکان ثبت تقسیم نامه را برای مالکان املاک دارای نقشه معماری تأیید شده در سامانه فراهم کند در تقسیم نامه باید قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده توسط مالکان با رعایت مقررات مربوط مشخص شود. تبصره ۱- تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه در صورتی که مراجع مذکور شماره گذاری قطعات اختصاصی را انجام نداده باشند مالک یا مالکان میتوانند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی در زمان ثبت تقسیم نامه نسبت به شماره گذاری قطعات مذکور اقدام کنند.

تبصره ۲- برای ثبت تقسیم نامه نیازی به گواهی پایان کار عملیات ساختمان و صورت مجلس تفکیکی نیست.

ماده ۷- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت تقسیم نامه شناسه یکتا برای هر واحد صادر شود.

تبصره ۱- در صورت درخواست صدور شناسه یکتا توسط مالک یا مالکان بدون تقسیم نامه متقاضیان مکلفند در برگه (فرم) درخواست خود قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه پارکینگ و انباری هر واحد را با رعایت قوانین و مقررات مربوط مشخص کنند و سازمان نیز مکلف است بر همین اساس در خصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.

تبصره ۲- چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد در صورت وجود تقسیم نامه مالکیت شناسه های یکتا بر اساس آن و در غیر این صورت مشاعی و به همان نسبت مالکیت مالکان در ملک خواهد بود.

تبصره ۳- سازمان مکلف است برای تمامی واحدهای نقشه معماری تأیید شده شناسه یکتا صادر کند و صدور شناسه یکتا صرفاً برای برخی از واحدها مجاز نیست.

ماده ۸- سازمان مکلف است شناسه یکتای صادر شده برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده را به صورت برخط و آنی به مرجع صدور پروانه اعلام کند.

تبصره- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که صدور شناسه یکتا به مالک عرصه و در موارد وقفی به سازمان اوقاف و امور خیریه یا متولی وقف نیز اعلام شود.

ماده ۹- مرجع صدور پروانه مکلف است پروانه ساختمانی را منضم به شناسه یکتای اعلامی سازمان صادر کند. صدور پروانه ساختمانی صرفاً پس از صدور نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا امکان پذیر است.

تبصره- صدور شناسه یکتا و پروانه ساختمانی راجع به املاک مشمول تبصره (۴) ماده (۱۰) قانون، حسب مورد منوط به اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با رعایت ضوابط مرتبط خواهد بود.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است شناسه یکتا را به نحوی صادر کند که امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به ساختمان و هر یک از واحدها از قبیل نقشه معماری واحد نقشه معماری ساختمان موقعیت واحد و توقفگاه پارکینگ و انباری متعلق به آن در ساختمان کاربری واحد مساحت واحد تعداد طبقات ساختمان تعداد کل واحدها و تعداد واحدهای هر طبقه مجموع مساحت اختصاصی کل واحدها مساحت عرصه ساختمان اطلاعات مالک یا مالکان شناسه یکتا و میزان سهم هر یک



اطلاعات ثبتی ملک از قبیل پلاک ثبتی و شناسه جام ملک نشانی و شناسه پستی ملک و همچنین سوابق نقل و انتقالات صورت گرفته در مورد آن واحد فراهم باشد.

تبصره- مرجع صدور پروانه مکلف است اطلاعات مذکور در این ماده را به صورت ساختار یافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کند.

ماده ۱۱- در اجرای تبصره ماده (۱۱) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا در خصوص دارندگان اسناد رسمی مالکیت غیر حدنگار منوط به اخذ سند مالکیت حدنگار است.

ماده ۱۲- مالک شناسه یکتا میتواند با مراجعه به سامانه با دفاتر اسناد رسمی گواهی مالکیت شناسه یکتا حاوی اطلاعات مذکور در ماده (۱۰) این آیین نامه را دریافت کند.

ماده ۱۳- با صدور شناسه یکتا برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تایید شده سازمان مکلف است شناسه های مذکور مالکیت و میزان آنها و خلاصه اعمال حقوقی مربوط به هر شناسه را در اسناد مالکیت ملک درج و در دفتر الکترونیک املاک منعکس کند.

ماده ۱۴- مالک یا مالکان هر یک از شناسه های یکتا به نسبت مساحت قطعات اختصاصی مندرج در نقشه معماری تایید شده بر اساس ماده (۱۰) قانون تملک آپارتمان ها، مالک ملک مربوط می شوند. این امر باید در دفتر الکترونیک املاک و استعلامات ملک منعکس شود.

تبصره- در صورتی که نقشه معماری تایید شده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد. حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که در خصوص آن نقشه معماری تایید شده صادر شده جاری است.

ماده ۱۵- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون از قبیل اعمال حقوقی ناقل مالکیت عین و عقد رهن در مورد ملکی که برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تایید شده آن شناسه یکتا صادر شده است و همچنین توقیف آن ملک صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است در زمان صدور شناسه یکتا کلیه تعهدات رسمی راجع به ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تایید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

ماده ۱۷- چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تایید شده صادر گردیده در رهن باشد، باید هر یک از شناسه های یکتا به همان میزان در رهن قرار گیرد.

ماده ۱۸- انعقاد قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی مستلزم صدور شناسه یکتا است.

ماده ۱۹- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که در قرارداد پیش فروش تمام یا سهمی از واحد موضوع یک شناسه یکتا، حسب مورد امکان انتقال مالکیت کامل شناسه یکتا یا به میزان سهم مذکور از مالک به شخصی غیر از پیش خریدار فراهم نباشد.

ماده ۲۰- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با احراز ایفای تعهدات انتقال مالکیت شناسه یکتا بر اساس قرارداد و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار انجام شود. در صورت عدم وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار وصول آنها توسط سردفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.

تبصره ۱- در تعهدات مربوط به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد احراز پرداخت هر یک از اقساط از طریق حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آیین نامه ماده (۳) قانون انجام می شود.

تبصره ۲- در خصوص سایر تعهدات احراز ایفای هر یک از تعهدات از طریق تایید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی با داور و یا شخص دارای پروانه نظام مهندسی که طرفین در قرارداد این اجازه را به آنها داده اند، انجام می شود.

ماده ۲۱- سازمان مکلف است امکان ثبت قرارداد مشارکت در ساخت را قبل از صدور نقشه معماری تایید شده فراهم کند به نحوی که طرفین بتوانند توافق خود در خصوص تعیین مالکیت واحدهای احتمالی و همچنین تخصیص سایر قطعات اختصاصی از قبیل توقفگاه (پارکینگ) و انباری به هر یک از واحدهایی که شناسه یکتا دریافت خواهند کرد در قالب یک یا چند اولویت در قرارداد مذکور درج کنند. پس از صدور نقشه معماری تایید شده دریافت شناسه یکتا الزامی است و اولویتی که نقشه معماری تایید شده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تایید شده با اولویتهای بر عهده مرجع صدور پروانه است؛ مگر اینکه طرفین در قرارداد مشارکت در ساخت به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۲۲- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون در خصوص شناسه یکتا منوط به اخذ گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه با رعایت ماده (۶) قانون است.

ماده ۲۳- مراجع صدور پروانه در مورد املاک دارای نقشه معماری تایید شده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی نفعان شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تایید شده و پروانه ساختمان به همراه تعیین وضعیت مالکیت پیشنهادی منطبق بر آن می توانند در خصوص اصلاح موارد مذکور مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام کنند؛ مشروط بر اینکه مصالحه مذکور بر خلاف ضوابط و مقررات شهرسازی نباشد. در صورت صدور نقشه معماری تایید شده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه سازمان مکلف است مطابق آن اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را بر اساس توافق مالکان و ذی نفعان اصلاح کند.



تبصره ۱- هر گونه توافق قانونی میان مالکان و مرجع صدور پروانه که منجر به اصلاح نقشه می شود، از حیث اصلاح نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا مشمول حکم این ماده است.

تبصره ۲- مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و روستایی و دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن و همچنین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانند کمیسیون موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری ها مکلف به استعلام از سازمان در خصوص آخرین وضعیت مالکیت شناسه های یکتا و رعایت حقوق تمامی مالکان شناسه های یکتا می باشند و باید تغییرات را در اجرای ماده (۸) قانون به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری نمایند.

تبصره ۳- مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام راجع به اصلاح پروانه ساختمان صدور گواهی عدم خلاف و یا صدور یا اصلاح گواهی پایان کار عملیات ساختمانی که مستلزم تغییر در نقشه معماری تأیید شده اعم از تعداد طبقات تعداد واحدها و سایر مشخصات نقشه و یا کاربری آنها طبق ضوابط و مقررات مربوط باشد آخرین وضعیت ثبتی و مالکیت شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.

محمد رضا عارف – معاون اول رئیس جمهور



setareganevekalat



setareganevekalat



<https://setareganevekalat.com>

توصیه مهم : این فایل توسط مجموعه ستارگان وکالت تهیه شده است . برای کسب هرگونه اطلاعات در خصوص آزمون های آزمایشی و دوره های سنارگان وکالت به سایت مراجعه نموده و یا با شماره تلفن های ۰۹۳۶۴۴۲۲۰۹۲_۰۹۹۲۴۴۸۱۵۶۸ تماس حاصل فرمایید.

ماده ۱۵ - از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون ماده «۱۸۷»^۱ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده «۷۳»^۲ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده «۶۲»^۳ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:

^۱. ماده ۱۸۷ قانون مالیاتهای مستقیم: (منسوخه ۱۴۰۱/۰۹/۰۶) در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفاند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند.

گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی های مالیاتی مربوط به مورد معامله از مودی ذریبط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد صادر خواهد شد.

تبصره ۱ - چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، بیمه نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و... معادل مبلغ مابه الاختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد.

تبصره ۲ - در مواردی که به موجب احکام دادگاه ها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می گردد، مسئولان در موقع پرداخت به ذینفع مکلفاند ضمن استعلام از اداره امور مالیاتی مربوط، مالیات متعلق را کسر و به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز نمایند.

تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی در هر مورد که نسبت به تنظیم اسناد وکالتی (بالعزل) نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و حقوق مالی اقدام می نمایند، موظفند یک نسخه از اسناد تنظیمی را حداکثر ظرف مدت یک ماه به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال کنند. مستنکف از حکم این تبصره، علاوه بر جریمه و مجازات مقرر در ماده (۲۰۰) این قانون، مسئول جبران زیان و خسارت وارده به دولت است.

تبصره ۴- سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است ظرف مهلت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱۳۹۵/۱/۱) با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به اعلام میزان بدهی ملک مورد انتقال و امکان اخذ و واریز آن به حساب مالیاتی به صورت آنی از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است امکان دسترسی برخط به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را برای سازمان امور مالیاتی کشور جهت اجرای مفاد این ماده فراهم کند.

پس از اجرای مفاد این ماده ثبت نقل و انتقال اموال و دارایی های منقول و غیرمنقول که به موجب این قانون برای آنها مالیات وضع شده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی قطعی مورد انتقال، ممنوع است. متخلف، در پرداخت مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارد.

در صورتی که پس از اتصال سازمان امور مالیاتی کشور به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان امور مالیاتی کشور بدهی مالیاتی ملک مورد معامله را از طریق سامانه مذکور اعلام نکند منتقل الیه و سردفتر اسناد رسمی در قبال بدهی مالیاتی ملک مورد معامله مسئولیتی نخواهند داشت. آیین نامه اجرایی این ماده با همکاری سازمان های مذکور تهیه می شود و ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱۳۹۵/۱/۱) به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

^۲. ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک: (منسوخه ۱۴۰۱/۰۹/۰۶) - قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و به همین جهت، ضرر مسلم نسبت به صاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری، آنها را به جبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

^۳. ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور: (منسوخه ۱۴۰۱/۰۹/۰۶) - کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که براساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.



ماده ۱: هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می شود.

۲- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می شود:

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد

۳- در بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و در ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داور مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می شوند.

* قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و بیست و هشت تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن ماده (۳) و تبصره (۳) آن ماده (۱۰) و تبصره های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

