

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

بمضمون

آیین نامه ها و دستورالعمل های مصوب و اصلاحات بعدی (تا پایان آذر ۱۴۰۴)

معاونت املاک و حدنگاری

به اهتمام:

دکتر رضوان عباسی



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
بانضمام
آیین نامه ها و دستورالعمل های مصوب و اصلاحات بعدی
(تا پایان آذر ۱۴۰۴)

پدیدآوران : دکتر رضوان عباسی
ویراستاران :

صفحه آرا : مجید کامرانی

طراح جلد : مهدی قادر

لیتوگرافی : نقره آبی

چاپ : نقره آبی

صحافی : فرانگر

نوبت چاپ : اول - ۱۴۰۴

شمارگان : ۱۰۰۰ نسخه

قیمت : ----- تومان

شابک :

ناشر : انتشارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هرگونه تکثیر اعم از چاپ ، کپی، الکترونیکی و مانند آن ، از این اثر ، بدون اخذ
مجوز کتبی و رسمی از ناشر، خلاف قانون بوده و پیگرد قانونی دارد.
تمامی حقوق مادی و معنوی کتاب متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
بوده و حق چاپ و نشر برای سازمان یاد شده ، محفوظ است.



انتشارات سازمان
ثبت اسناد و املاک کشور

تهران ، میدان امام خمینی
، خیابان فردوسی ، خیابان
کوشک مصری ، ساختمان
شماره ۲ سازمان ثبت اسناد
و املاک کشور ، اداره آموزش
و پژوهش

کدپستی : ۱۱۱۴۶۷۸۱۱۱

تلفن : ۰۲۱۶۳۹۲۲۹۰۰

www.ssaa.ir

فهرست :

- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۷
- آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۲۹
- آیین نامه اجرایی ماده (۷) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۴۵
- آیین نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
و تبصره های (۱) و (۲) آن ۵۱
- آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۶۹
- آیین نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۸۱
- آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۹۱
- آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ۱۱۳
- دستور العمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال
غیرمنقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران» ۱۲۳
- آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول ۱۳۱
- دستور العمل بند (پ) ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران ۱۳۷

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی ،

تایید ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱

یک سال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» 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 دوسال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول 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 قضایی 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 دستگاه های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضایی 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- دعوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل‌الیه 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 منتقل‌الیه، 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 غیرمنقول، به منتقل‌الیه مذکور رجوع خواهد کرد.

چنانچه منتقل‌الیه 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 می‌گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول 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 می‌شود.

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.

تبصره ۴- مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی 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 قضایی در دعاوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده، در صورت احرار تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احرار، دعا را رد می کند.

ماده ۲

دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول 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. مآخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع

حکم مندرج در تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ ارزش معاملاتی می‌باشد.

ماده ۳

دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس 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 دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱- تعرفه دلالتان 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، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیات وزیران تعیین شود:

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم تعیین شود.

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

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود. در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار

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 سرقتی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری اعم از اینکه توام با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به ماخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد ۵- و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به ماخذ 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.
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 مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مآخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را به‌صورت 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 منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵

سازمان تامین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به‌منظور 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، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تامین اجتماعی به انتقال‌دهنده ملک نیست.

ماده ۶

کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک

اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به 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 قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۰۹/۰۷ محکوم می شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاکهای ثبتی اصلی که مفاد ماده ۳ 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 تایید سازمان به صورت آنی به حساب یا حسابهایی که نزد خزانه داری کل کشور معین می شود واریز نمایند.

آیین نامه اجرایی این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیات وزیران می رسد.

ماده ۸

مراجع قضائی، کمیسیون ها، 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 رای، 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 ۱۳۹۲/۰۲/۰۱ می‌شود.

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

ماده ۹

هر یک از قضات یا ماموران 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 می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف ماموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۱۰

سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی 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 قضایی 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 ادعائی 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 غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمأ نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند، یا عالمأ نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاه ها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول 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 یو.تی.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 براساس 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 ۱۳۹۰/۰۹/۲۰ یا مشمول بند ۲ ماده ۱ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ هستند، به‌استثنای 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 می‌شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی درخصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیات‌های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی‌شود. در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

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 نقشه‌های 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 یکماه 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.

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 تقاضای تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده ۱ این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- شخصی که با علم به عدم استحقاق راساً 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.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون های ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری در خصوص آن، رای به

اخذ جریمه صادر یا رای مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رای تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشداری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های 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 امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رای صادره از کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

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 آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیات وزیران می‌رسد. 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 غیرمنقول در سامانه

موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی های موضوع بند «ج» ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی های 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 دستگاه های اجرایی 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 غیرمنقول 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 دستگاه ها و واحدهای مذکور نیست. 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 غیرمنقول و دستگاه های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رها شده، اموال

غیرمنقول غائبین مفقودالاثر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی جاری است. آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

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 تایید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ‌یک 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، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تاییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری 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 پایین‌تر 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 یک سال 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 دستگاه های ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

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 ذی صلاح 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 منتقلاییه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست. آیین‌نامه اجرایی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های ۱ و ۲ آن ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. همچنین آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های ۳، ۴ و ۶ این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

ماده ۱۱

دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده ۱ این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۱۲

ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و

حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از ۴۴ ساعت در هفته نباشد و به‌طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند، توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳

در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده 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، مسئولیت 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 زیان‌دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

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 صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه 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 یکتای مذکور امکان‌پذیر است. سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌آلیه

دراستعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح 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 لازم‌الاجراشدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده 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 صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب هیات وزیران می‌رسد.

ماده ۱۵

از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده ۷۳ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه‌های 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 می‌شود:

۱- ماده ۱ به شرح زیر اصلاح می شود:

«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 صادرشده 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 هیات داوری مندرج در ماده ۲۰ این قانون» و در ماده ۲۳ عبارت «یا بدون اخذ 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 ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی، تصویب و در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ 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.

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی
معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۳/۰۷/۲۱ و اصلاحات ۱۴۰۴/۰۸/۲۷

قوه قضائیه

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 ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ 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 دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ث - دلالت معاملات املاک: شامل مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالی 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 دلالان 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 دلالات 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 دلالات معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش نویس قرارداد و تقسیم اسناد

ماده ۲- سازمان مکلف است به منظور درج پیشنویس قرارداد
 توسط دلالات 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 قراردادهای را با امکان
 کاهش یا افزایش شروط پیش نویس قراردادی به منظور استفاده
 دلالات 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، دلالات معاملات املاک امکان
 انجام معامله را استعلام نمایند. امکان انجام معامله توسط سامانه
 بررسی و صرفاً در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» در اختیار طرفین و
 دلالات 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 دلالت 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 دلالت معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

ماده ۷- دلالت 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 مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس 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 درج هرگونه 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 ضمن ثبت حضور طرفین سند رسمی قرارداد را تنظیم و در سامانه ثبت می کند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می شود.

تبصره- قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد می تواند 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 می شود.

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. دلالت معاملات املاک مکلفند این امر را به طرفین معامله تفهیم و از هرگونه وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن معامله امتناع نمایند. در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای ماده (۱۱) قانون می شوند.

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 نمی باشد 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:

۱. 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؛
۲. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛
۳. 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؛

۴. امکان توافق طرفین برای در رهن قرار دادن موضوع معامله به نفع فروشنده تا ایفای تعهد خریدار دایر بر پرداخت کامل ثمن معامله و فک خودکار رهن با پرداخت کامل ثمن.

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 طبق قانون و مقررات مربوط صورت می پذیرد:

۱. در قراردادهای غیرمعوض؛
۲. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛
۳. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن ها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛
۴. 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 مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان پذیر باشد.

تبصره ۳- در صورتی که امکان احراز میزان و حدود وکالت و شرایط وکالت از طریق سامانه با استفاده از وکالت نامه نمونه و یکسان فراهم باشد، ثبت قرارداد یکسان برای وکیل با رعایت قوانین و مقررات امکان پذیر است. سازمان مکلف است زیرساخت لازم برای این امر را فراهم نماید.

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 واسط 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:

۱. 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؛

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

۳. 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؛

۴. 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:

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

۲. پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (۲۱) این آیین نامه باشد؛

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

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

۵. وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آیین نامه، عودت داده شده باشد.

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکرشده 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 ذکرشده 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 دعوای 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 دوائر 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 (۲۶) آیین نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف

است برای متقاضیان خدمات غیر حضوری، 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.

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 ۱۴۰۳/۰۷/۱۵، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

ماده ۳۰- دستورالعمل های لازم جهت اجرای این آیین نامه توسط سازمان تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد. - این اصلاحیه در اجرای تفویض اختیار موضوع نامه شماره

۱۰۰/۴۶۴۴۴/۹۰۰۰ و نامه شماره ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ مورخ ۱۰۰/۳۹۳۳۸/۱۰۰۰
مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ ریاست محترم قوه قضائیه در تاریخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۷
به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست .

آیین نامه اجرایی ماده (۷) قانون الزام به ثبت
رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۳/۰۹/۲۶ - هیات وزیران

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 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 استعلام، از طریق سامانه، در اختیار دفتر مربوط قرار دهد.

تبصره - وزارت کشور، شهرداری ها 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 زمان اعلام وزارت مبنی بر اجرای کامل تکلیف موضوع این تبصره توسط وزارت کشور، شهرداری ها و سایر مراجع مزبور، دفاتر مکلفند در استعلام از وزارت، پروانه ساختمان و گواهی پایان کار را نیز از طریق سامانه ارسال کنند.

ماده ۴- وزارت، سازمان تأمین اجتماعی، شهرداری ها و سایر نهادها و دستگاه هایی که تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت وجوه دولتی و عمومی به آنهاست، مکلفند حساب های 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، براساس 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- هرگونه 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.

آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به
ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و
تبصره‌های (۱) و (۲) آن

مصوب ۱۴۰۴/۰۱/۱۷-قوه قضائیه

مقدمه

در اجرای تکلیف مقرر در تبصره ۱۱ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیررسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیرمنقول، 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 غیرمنقول 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 ۰۶/۰۹/۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی 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 ساختمان های 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 تبصره های 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 غیررسمی، 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 غیرمنقول 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: هرگونه 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، نسق های زارخانه، استشهادیه 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 هیأت های مذکور در قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی؛

ژ- کارگزاری: دفاتر کارگزاری فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند «پ» 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 درخواست های 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 جزیی یا 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 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 حداثات 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 می شود؛

۷. به سامانه جامع املاک و کاداستر سازمان متصل گردد تا امکان استعلام آخرین وضعیت اسناد 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 قضائیه، 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 اظهارنامه، 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 ادعا، 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، موجد حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول 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 موجد 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 غیرمنقول 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 آن ها خاتمه نیافته و یا فاقد سابقه ثبتی می باشند نیز مدعیان مکلف به درج ادعا هستند

ماده ۱۴- دستگاه های اجرایی و واحدهای مذکور در تبصره ۸ ماده ۱۰ قانون، در مهلت مقرر قانونی مکلفند در خصوص اموال غیرمنقول فاقد سند مالکیت حدنگار، اقدام به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده ۱۰ نمایند.

ماده ۱۵- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید از طریق کارگزاری ها، 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 بردارانی که مطابق تبصره ۳ ماده ۹ آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان، مجوز نقشه برداری اخذ نموده اند 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 دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه‌های 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 غیرمنقول 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 یا 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 می‌توانند 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 نافذ 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 اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه 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 اظهارنامه 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 صادرکننده 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 هرچند مهلت اقدام وی تمام شده باشد و این امر ادامه اقدام محسوب می شود. 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 می شود.

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 می توانند رسیدگی یا تصمیم گیری 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 می توانند 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 درج کننده ادعا برای مدعی، معین باشد. تعرفه این خدمات به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

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 ادعا، 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 غیرمنقول، سند رسمی مالکیت اخذ نموده اند یا به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده و از مستحق للغير بودن موضوع معامله یا معاملات معارض قبلی بی اطلاع باشند، ثالث با حسن نیت محسوب می شوند؛ لکن طرف معامله مدعی و ایادی قبلی وی، ثالث محسوب نمی شوند.

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 می تواند علیه شخصی که سند رسمی مالکیت اخذ نموده یا انتقال گیرنده رسمی عالم به مستحق للغير 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 می تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول به نرخ روز، به ید ماقبل مراجعه نماید.

در صورت اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی یا انتقال گیرنده رسمی، حکم به پرداخت قیمت مال غیرمنقول به نرخ روز صادر

خواهد شد و چنانچه مدعی خواهان عین مال غیرمنقول از طریق اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی است، صرفا با رعایت تبصره ۵ ماده ۱ قانون، دعوای 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 می شود. 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 هیأت های قوانین مذکور در حدود نقشه قطعات دریافتی، پذیرفته نشود. اشخاصی که نسبت به قطعات مذکور ادعایی داشته باشند، می توانند در مهلت قانونی به آگهی های 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 می تواند نسبت به آن قطعات از طریق هیأت های 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 می شود، بررسی نموده و در صورتی که در رابطه با یک قطعه، پرونده ای در یکی از هیأت های 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 می باشد.

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 قانون‌های تعیین تکلیف و مشمول بند ۲ ماده ۱ قانون ساماندهی 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

ثبتي مذکور در سامانه ثبت الكترونيك اسناد ثبت نشده باشد.
تبصره- در صورتي كه كليۀ ادعاهای ثبت شده قبلي رد شوند، تقاضای جديد به موجب قوانين مذکور قابل پذيرش است.

فصل پنجم- ساير مقررات

ماده ۴۱- مركز آمار و فناوري اطلاعات قوه قضائيه مكلف است با همكاري سازمان، ارتباط بين مراجع و سامانه‌های قضايي و سامانه موضوع ماده ۱۰ را به نحوی فراهم نمايد كه امكان انجام موارد زير ميسر شود:

- ۱- احراز هويت مدعی از طريق سامانه ثنا؛
- ۲- امكان دريافت ادعا، مستندات و نقشه دارای مختصات جغرافيايي مربوط به ادعا از سامانه موضوع ماده ۱۰؛
- ۳- ارسال گواهي انجام اقدام درج دعوا به سامانه موضوع ماده ۱۰؛
- ۴- ارسال نتيجه رسيدگي به اقدام مدعی از سوی مراجع قضايي به سامانه موضوع ماده ۱۰.

اين آيين نامه مشتمل بر چهل و يك ماده و دوازده تبصره توسط سازمان تهيه و به موجب تفويض اختيار از سوی رئيس محترم قوه قضائيه طی ابلاغيه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۸۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاريخ ۱۴۰۴/۰۱/۱۷ به تصويب رسيد و از تاريخ ابلاغ لازم الاجراست.

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون
الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۴/۰۲/۰۷ - هیات وزیران

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- 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/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۰۲/۲۰.

۴- نقشه معماری تأیید شده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق این آیین نامه ثبت و صادر می کند 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 بتایی» 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 توفقگاه 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 ۱۹- ۱- ۲ 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 براساس ضوابط و مقررات شهرسازی 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 هرگونه 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 ساختاریافته 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 بارگذاری نقشه معماری تأیید شده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور، تغییر و اصلاح هر مستند می باشند.

تبصره - دریافت هرگونه وجه خارج از ساز و کار مقرر در این ماده، دریافت وجه برخلاف 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 توفقگاه 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 می توانند 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 هم زمان 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، درخصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.

تبصره ۲- چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد، در صورت وجود تقسیم نامه، مالکیت شناسه های یکتا براساس 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 صادرشده 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 یا 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 ساختاریافته 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 می تواند با مراجعه به سامانه یا 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 تأیید 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 تأیید شده، براساس 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 تأیید شده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد، حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که درخصوص آن نقشه معماری تأیید 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 تأیید 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 تأیید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

ماده ۱۷- چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید 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 واسط 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 تأیید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی یا 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 تأیید 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 تأیید شده، دریافت شناسه یکتا الزامی

است و اولویتی که نقشه معماری تأیید شده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تأیید شده با اولویت ها 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 درخصوص 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 تأیید شده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی نفعان شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تأیید 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 تأیید شده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه، سازمان مکلف است مطابق آن، اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را براساس توافق مالکان و ذی نفعان اصلاح کند.

تبصره ۱- هرگونه 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.

آیین نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به
ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ - قوه قضاییه

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 غیرمنقول 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 غیررسمی» موضوع ماده ۱۰ قانون؛

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

ج - اقدام قانونی: اقدامات قانونی موضوع ماده ۲۳ آیین نامه ماده ۱۰؛
چ - 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 سکوهایی 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 غیرحذنگار می توانند جهت استفاده از ظرفیت تبصره ۱۰ ماده ۱۰ قانون، نسبت به درج ادعا در سامانه و درخواست تبدیل سند خود به سند مالکیت حذنگار اقدام نمایند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در صورت درج ادعا و درخواست تبدیل سند، امکان انجام اعمال حقوقی در سامانه را 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 آیین نامه ماده ۱۰ و درج گواهی اقدام در سامانه می باشد. 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 آیین نامه 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 آیین نامه ماده ۱۰ امکان اقدام مجدد را داشته باشد، تا قبل از رعایت تشریفات مقرر در آیین نامه مذکور، نمی تواند 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 افراز قطعه مذکور از سازمان و بارگذاری آن در سامانه ممکن خواهد بود.

تبصره - سازمان مکلف است در صورت درخواست صدور گواهی امکان افراز توسط مدعی، ضوابط مربوط به افراز و یا تفکیک نظیر حدنصاب های مربوط به قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ماده ۱۰۱ قانون شهرداری را از مراجع ذی ربط استعلام و در صورت فقدان موانع قانونی گواهی مذکور را صادر نماید.

ماده ۷- سامانه باید به گونه ای 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 آن ها 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 آن ها 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 شود:

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 آیین نامه.

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.

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. 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، 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 شده در ارتباط 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 مدعی اقدام قانونی نسبت به آن انجام داده باشد، 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 بیومتریکی 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- انتقال 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.

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 وجوه 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 ماده ۱۰ قانون 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 غیرقضایی، 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 رأی 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 ۱۰۰/۳۹۳۳۸/۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۳/۲۱ به تصویب معاون اول قوه قضائیه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۴/۰۴/۱۸ - هیات وزیران

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 ۱۴۰۱/۰۳/۲۴.

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 مثبته انتقال اشخاص و قائم مقام قانونی آن ها، تقسیم نامه، گواهی حصر وراثت، احکام مراجع ذی صلاح قضایی و مبیعه 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 مستحدثات 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 متصرفات 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 ارتفاقی 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 ارتفاقی 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 ارتفاقی 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 المالک می باشند، صرفاً جریان ثبتی مربوط ارسال خواهد شد.

ماده ۱۳- سازمان مکلف است نقشه رقومی، شماره پلاک، کاربری، وضعیت خاص، نوع ملک و مفروز 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 -Goo gle EarTh و سنیتینل 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 با 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 صدور 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 ایِ 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 سندِ 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 ارتفاقی هر قطعه اعتراضی داشته باشند، مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری در سامانه، اعتراض خود را در سامانه ثبت کنند؛ مگر اینکه عذر موجهی 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 موکول 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 مستحذات 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 و 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 آئین 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 آنها 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 آنها، 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 آئین 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 آئین 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 آئین 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.

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.

آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون
الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۴/۰۵/۰۸ - هیات وزیران

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 اجرایی سادا نوین.

۶- دستگاه مشمول: دستگاه های اجرایی 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 المالک، 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 غیرمنقول 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 در خصوص 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 اجرایی 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 در خصوص 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 در خصوص سایر اموال مشمول که به طور مستقیم در سامانه درج می شود نیز اطلاعات مربوط به صورت آنی 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 در خصوص 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 فرایندهای دریافت سند مالکیت مانند طرح دعوا در مراجع ذی صلاح و استفاده از ساز و کار قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ اقدام کند.

تبصره - در خصوص 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 آنی 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 آنی 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، نافعی 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 جهاد کشاورزی 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. ذی حسابان یا مدیران مالی دستگاه های مشمول مکلف به رعایت این حکم هستند.

ماده ۱۳- تغییر بهره بردار اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذی صلاح 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 اخذ شده از سامانه امکان پذیر است.

ماده ۱۴- واگذاری یا انتقال اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذی صلاح 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.

«دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده
۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال
غیرمنقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه
هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران»

مصوب ۱۴۰۴/۰۵/۲۷-قوه قضائیه

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات مقرر در این دستورالعمل به شرح زیر

است:

الف- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

ب- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ- حقوق عینی: حقوقی که شخص یا اشخاص ممکن است نسبت

به مال غیرمنقول معین اعم از حقوق عینی اصلی یا تبعی از قبیل مالکیت عین، منافع، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق رهن، تغییر کاربری یا تخریب بنا داشته باشند؛

ت- جدول حقوق عینی: جدولی که متضمن نوع حق عینی سلب

یا ایجاد شده، حسب مورد مشخصات دارنده یا دارندگان حق و میزان حقوق ایشان و نتیجه رأی یا تصمیم در آن است؛

ث- مختصات جغرافیائی: نقشه موقعیت جغرافیائی محدوده مال

غیرمنقول موضوع تصمیم یا رأی مراجع قانونی که حقوق عینی به آن تعلق می گیرد؛

ج- مراجع قضایی: کلیه دادگاه ها، دادسراها، شعب تجدید نظر، دیوان

عالی کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان قضایی نیروهای مسلح و سایر مراجعی که به امور قضایی اشتغال دارند؛

چ- مراجع غیر قضایی: کمیسیون ها، شوراهای و سایر مراجع و اشخاص

ذی صلاحی که به موجب قوانین مربوطه برای رسیدگی به امور ابنیه و

املاک و اراضی تعیین شده اند؛ از قبیل کمیسیون های بند ۲۰ ماده ۵۵،

تبصره ۲ ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کمیسیون تبصره ۱ ماده

۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، شورای اصلاحات ارضی،

کمیسیون ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب

و اراضی موقوفه، هیأت ماده ۳۳ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها

و مراتع، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون موضوع ماده

۵ قانون تاسیس شورای مذکور، بنیاد مسکن در تعیین محدوده طرح هادی و بافت مسکونی روستاها، وزارت جهاد کشاورزی در تشخیص اراضی ملی و مستثنیات موضوع ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور، هیأت موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده ۵۶ قانون جنگل‌ها و مراتع، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری؛

ح- مراجع قانونی: مراجع قضایی و غیرقضایی؛

خ- تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون: هرگونه رأی یا تصمیمی که از سوی مراجع قانونی صادر و متضمن ایجاد و یا سلب هرگونه حق عینی و یا تغییر کاربری یا تخریب بنا باشد؛

د- مرکز: مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضاییه؛

ذ- سمپ: سامانه مدیریت پرونده.

ماده ۲- مراجع قانونی مکلفند در هنگام صدور تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون مختصات جغرافیایی را ضمیمه و پلاک یا پلاک‌های ثبتی اعم از اصلی و فرعی را در متن رأی یا تصمیم ذکر نمایند. اعتبار نقشه و مختصات ضمیمه شده باید در متن تصمیم یا رأی اشاره شود. **تبصره-** مرکز مکلف است سمپ را به نحوی اصلاح نماید که:

۱- مراجع قضایی در زمان صدور رأی یا تصمیم، الزاماً اعلام نمایند که رأی یا تصمیم ایشان متضمن ایجاد و یا سلب هرگونه حق عینی و یا تغییر کاربری یا تخریب بنا است یا خیر.

۲- صدور تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون بدون ضمیمه شدن مختصات جغرافیایی بارگذاری نقشه و ذکر پلاک یا پلاک‌های ثبتی اعم از اصلی و فرعی در متن رأی یا تصمیم امکان‌پذیر نباشد.

۳- جدول حقوق عینی جهت بارگذاری مفاد تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون توسط مراجع قضایی نمایش داده شود.

ماده ۳- چنانچه نسبت به قسمتی از یک پلاک ثبتی تصمیمات و

آرای موضوع ماده ۸ قانون صادر شود و نسبت به آن قسمت، سند مفروزی یا تفکیکی صادر شود، سازمان مکلف است نتیجه آرا و یا تصمیمات مزبور را به ذیل پلاک جدید در دفتر الکترونیک املاک منتقل نماید.

ماده ۴- معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضاییه مکلف است ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل جدول حقوق عینی را با همکاری سازمان و مرکز تهیه نموده و در صورت نیاز به روزرسانی نماید.

ماده ۵- کلیه مراجع قانونی که تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را صادر می نمایند مکلفند تصمیمات و آرای خود را در زمان صدور رأی قطعی یا بلافاصله پس از قطعیت آرا صادره غیرقطعی، با رعایت مواد قبل، از طریق سامانه وب سرویس به سازمان اعلام نمایند.

تبصره- مراجع غیرقضایی در مناطق آزاد تجاری- صنعتی و ویژه اقتصادی با رعایت قوانین حاکم بر این مناطق نیز حسب مورد تابع ضوابط مقرر در این دستورالعمل می باشند.

ماده ۶- دبیرخانه مراجع غیرقضایی مکلفند پرونده مربوط به ابنیه، املاک و اراضی را مستند به نقشه دارای مختصات جغرافیایی یوتی.ام و استعلام پلاک یا پلاک های ثبتی اعم از اصلی یا فرعی در آن مراجع مطرح نمایند. استعلامات موضوع این ماده با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی انجام خواهد شد.

ماده ۷- در مواردی که آرا و تصمیمات مراجع غیرقضایی مکان محور بوده، حق عینی ایجاد یا سلب می کند و منوط به تعیین پلاک ثبتی یا مالکین آن نیست از قبیل آرا و تصمیمات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در محدوده طرح های جامع و تفصیلی شهر، بنیاد مسکن در تعیین محدوده طرح هادی و بافت مسکونی روستاها، شورای حریم آثار ملی موضوع ماده ۳ دستورالعمل اجرایی تعیین حریم آثار ملی در تعیین حریم آثار ملی و شورای عالی معادن در تعیین محدوده معادن، استعلام موضوع ماده ۶ این دستورالعمل، قبل از صدور رأی و اعلام ذی نفعان، الزامی نیست.

ماده ۸- در مواردی که تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون و مختصات جغرافیایی ارسالی قطعات متعددی را در بر می گیرد، سازمان مکلف است مراتب را حسب مورد به نحوی در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده الکترونیکی درج نماید که در استعلامات بعدی به صورت برخط و آنی منعکس شود.

ماده ۹- مراجع غیر قضایی مکلفند تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ و از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات به سازمان ارسال کنند.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است تصمیمات و آراء موضوع ماده ۸ قانون صادره از مراجع غیرقضایی زیرمجموعه خود مانند هیأت نظارت، شورای عالی ثبت، هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی و هیأت قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ و سایر هیأت های موضوع قوانین ثبتی را پس از قطعیت، ضمن بارگذاری نقشه یو تی ام و اطلاعات پلاک یا پلاک های ثبتی مربوطه حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی منعکس نماید.

ماده ۱۱- عدم اعلام تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون به صورت برخط و آنی، اعلام ناقص یا خلاف واقع آن از سوی مراجع قانونی، عدم درج یا درج ناقص در دفتر الکترونیک املاک یا عدم ایجاد بستر الکترونیک اخذ اطلاعات توسط سازمان موجب محکومیت به مجازات مقرر در ماده مذکور می شود. چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۲- مراجع قانونی مکلفند مفاد تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را به صورت ساختار یافته و با تکمیل جدول حقوق عینی به صورت آنی به سازمان ارسال نمایند.

ماده ۱۳- قابلیت فرجام‌خواهی، اعاده دادرسی یا شکایت از تصمیمات و آرا قطعی مراجع قانونی در دیوان عالی کشور یا دیوان عدالت اداری مانع اعلام آن‌ها به سازمان نیست. در صورتی که پس از رسیدگی مجدد در مفاد تصمیمات از حیث حقوق عینی مندرج در آن‌ها تغییری ایجاد شود حسب مورد مرجعی که آخرین رأی قطعی را صادر خواهد کرد، مکلف به اعلام آن به سازمان است.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را که توسط مراجع قانونی صادر و به سازمان ارسال می‌شود، مطابق جدول حقوق عینی به صورت آنی حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی درج و در پاسخ به استعلام‌ها اعلام کند. سازمان مکلف است دفتر الکترونیک املاک را به نحوی اصلاح کند که امکان ثبت تمام حقوق راجع به املاک از جمله حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در آن فراهم شود.

ماده ۱۵- مراجع قانونی مکلفند چنانچه تعیین مختصات جغرافیایی نیاز به کارشناسی داشته باشد آن را از طریق اشخاص دارای صلاحیت شامل کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضاییه دارای صلاحیت در رشته نقشه برداری، کارگزاری‌های فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند پ ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت، دارندگان پروانه نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی کشور و نقشه برداران دارای مجوز مطابق تبصره ۳ ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی قانون جامع‌حذنگار از سازمان، تهیه کنند.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است با رعایت ملاحظات امنیتی و حفظ محرمانگی و حریم خصوصی اشخاص بدون بیان اطلاعات مالکین، امکان دسترسی کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به نقشه دارای مختصات جغرافیایی تمام محدوده‌های قطعات حدنگاری شده متعلق به اشخاص خصوصی را برای استخراج مختصات جغرافیایی فراهم کند.

ماده ۱۷- جهت اجرای ماده ۸ قانون، کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ۵ ساله ششم توسعه کشور مصوب ۱۳۹۶ و ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ مکلفند مراجع غیرقضایی زیرمجموعه دستگاه خود را به سازمان متصل و امکان ارسال آنی تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون این مراجع به سازمان را مطابق مفاد این دستورالعمل فراهم نمایند.

تبصره- مفاد این دستورالعمل در خصوص دستگاه‌های اجرایی خارج از قوه قضاییه به مثابه سند راهنما و در حدود مقررات قانونی لازم‌الرعايه بوده و مستنکف مطابق مقررات مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۸ قانون و تبصره آن است.

این دستورالعمل مشتمل بر هفده ماده و سه تبصره تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۳۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۶ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۳ قانون الزام
به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۴/۰۷/۰۲ - هیات وزیران

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

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

۲. سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳. سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده ۱ قانون

۴. دلالتان معاملات املاک: اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی که با اخذ مجوزهای قانونی لازم در مقابل تعرفه مشخص، واسطه انجام معاملات راجع به اموال غیر منقول می‌باشند.

۵. تعرفه: میزان حق دلالی دلالتان معاملات املاک که با رعایت مقررات این آیین نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲- تعرفه دلالتان معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین نامه تعیین و دریافت می‌شود.

ماده ۳- هرگونه دریافت وجه خارج از مقررات این آیین نامه و مازاد بر تعرفه تحت هر عنوان از قبیل اجرت حق الزحمه و حق التحریر حتی با توافق دو طرف معامله یا هر یک از آنان ممنوع است. متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

ماده ۴- مسؤولیت پرداخت تعرفه برعهده دو طرف قرارداد بوده که به طور مساوی بین آنان تقسیم میشود مگر آن که در قرارداد به نحو دیگری توافق کنند.

ماده ۵- در قراردادهای یکسان موضوع تبصره ۲ ماده ۳ قانون، دلالتان معاملات املاک پس از ثبت قرارداد در سامانه مستحق دریافت تعرفه هستند.

ماده ۶- در مورد پیش نویس قرارداد موضوع بند ج ماده ۱

آیین نامه اجرایی ماده ۳ قانون دلالت معاملات املاک پس از درج آن در سامانه و ارسال به دفاتر اسناد رسمی مستحق دریافت پنجاه درصد ۵۰ تعرفه هستند و پنجاه درصد ۵۰ اقیمانده آن در زمان ثبت قرارداد توسط سردفتر اسناد رسمی دریافت خواهد شد سردفتر مربوط مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی، سند پرداخت باقیمانده تعرفه به دلال معاملات املاک را از دو طرف معامله درخواست و در پرونده مربوط نگهداری کنند.

تبصره - فقدان اثر حقوقی درج پیش نویس در سامانه در متن آن قید می شود و دلالت معاملات املاک باید این موضوع را به دو طرف معامله اطلاع داده و آنان را به دفاتر دلالت کنند.

ماده ۷- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می شود. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است هر ساله تا پایان اردیبهشت ماه پیشنهاد کمیسیون نظارت هر شهرستان موضوع ماده ۴۸ قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن در خصوص ضریب یادشده را در قالب جدولی متضمن اطلاعات زیر دریافت کرده و پس از تایید وزرای عضو هیأت عالی نظارت موضوع ماده ۵۳ قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن و وزیر راه و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید:

۱- میانگین ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان بر اساس مناطق جغرافیایی مختلف.

۲- میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان

۳- ضریب پیشنهادی برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

۴- حجم قراردادهای درج و ثبت شده از سوی دلالان معاملات

املاک هر شهرستان، در سامانه

۵- حداکثر مبلغ دریافتی تعرفه برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

تبصره ۱- تعرفه موضوع این ماده برای سال ۱۴۰۴ توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده تا پایان مهر ماه امسال تهیه و برای تصویب در هیئت وزیران ارائه خواهد شد.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است مطابق مقررات مربوط ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان را به صورت برخط و آنی در اختیار کمیسیون نظارت هر شهرستان قرار دهد.

تبصره ۳- چنانچه حجم قراردادهای درج و ثبت شده در سامانه در هر سال برای هر شهر بیش از دو و نیم $5/2$ درصد موجودی مسکن آن شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن باشد در تعیین تعرفه برای سال بعد تعرفه برای آن شهر به میزان ۲ واحد درصد کاهش می یابد.

ماده ۸- سازمان مکلف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه سامانه را به نحوی طراحی کند که:

۱. تعرفه ها و سقف مقرر در هر معامله را در سامانه پیاده سازی کند.

۲. با ثبت یا درج قرارداد در سامانه تعرفه دلالت معاملات املاک به صورت خودکار و براساس مقررات این آیین نامه و مستند به داده های مندرج در قرارداد و ارزش معاملاتی ملک محاسبه و به صورت سامانه ای اعلام و در قرارداد درج شود.

۳. چنانچه میزان تعرفه تعیین شده از سقف های مقرر بیشتر شود سقف مذکور به عنوان تعرفه در قرارداد درج شود.

۴. امکان پرداخت تعرفه به صورت الکترونیکی و از طریق دستگاه کارت خوان متصل به سامانه فراهم شود و در صورت پرداخت از طریق

سامانه مشخصات پرداخت در سامانه و قرارداد تنظیم شده ثبت گردد. تبصره - تا زمانی که ظرفیتهای مذکور در این ماده در سامانه طراحی و راه اندازی نشده است عملیات دلالت معاملات املاک از طریق کارتخوانهای موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

دستورالعمل بند (پ) ماده ۱۱۴ قانون برنامه

هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران

مصوب ۱۴۰۴/۰۷/۲۶-قوه قضائیه

فصل اول: تعاریف و اصطلاحات

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات مذکور در این دستورالعمل به شرح ذیل است:

الف- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ب- سامانه: سامانه جامع املاک؛

پ- کارگزاری: شخص حقوقی است که در اجرای بند (پ) ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران به منظور ارائه خدمات ثبتی شامل خدمات فنی، مهندسی و حقوقی املاک و اجرای حدنگاری با مجوز فعالیت و تحت نظارت سازمان و مطابق قوانین و مقررات و در چارچوب این دستورالعمل فعالیت می نماید؛

ت- متقاضی: متقاضی دریافت یک یا چند خدمت از خدمات مذکور در ماده ۷ دستورالعمل؛

ث- کارشناس امور ثبتی و حقوقی: شخصی که فعالیت های مرتبط با امور حقوقی و ثبتی را برای کارگزاری انجام می دهد

ج- کارشناس نقشه برداری: شخصی که فعالیت های مرتبط با نقشه برداری را برای کارگزاری انجام می دهد؛

چ- کارشناس کارگزاری: کارشناس نقشه برداری یا کارشناس امور ثبتی و حقوقی؛

ح- شورای نظارت: کارگروه متشکل از نمایندگان معاونت های اول، حقوقی و امور مجلس و راهبردی قوه قضائیه و سازمان که تکالیف مقرر در دستورالعمل را بر عهده دارد؛

خ- دستورالعمل: دستورالعمل بند (پ) ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت.

فصل دوم: اعطای مجوز کارگزاری

ماده ۲- سازمان با رعایت تبصره ۴ ماده ۷ مکرر قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، برای اشخاص

حقوقی غیردولتی که به عنوان شرکت یا موسسه به ثبت رسیده و در پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی دارای شناسه ملی باشند در صورت تقاضا و دارا بودن شرایط زیر، پروانه کارگزاری صادر می نماید:

الف- ایرانی بودن کلیه سهامداران، مالکان، مدیران، مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره؛

ب- عدم سوء پیشینه مؤثر کیفری برای مدیرعامل و تمامی اعضای هیأت مدیره؛

پ- دارا بودن زیرساخت‌های لازم جهت ارائه خدمات به صورت غیرحضوری و تبادل اطلاعات به صورت برخط با سازمان؛
ت- عدم وجود شروطی مخالف این دستورالعمل در اساسنامه شخص حقوقی؛

ث- تعهد رسمی به رعایت قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران و مفاد دستورالعمل.

تبصره ۱- در خصوص مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره کارگزاری رعایت تبصره ۴ ماده واحده قانون مأموریت تصدی بیش از یک شغل مصوب ۱۳۷۳ با اصلاحات بعدی ضروری است.

تبصره ۲- کارگزاری باید به صورت رسمی متعهد شود کلیه ضوابط مربوط به انجام خدمات واگذار شده به کارگزاری و شرایط دستورالعمل را رعایت نماید و در صورت تخلف مطابق دستورالعمل و سایر مقررات و ضوابط مربوط به تخلف وی رسیدگی می شود.

ماده ۳- کارگزاری پس از اخذ پروانه، مکلف است حداکثر ظرف ۶ ماه شرایط زیر را فراهم و به صورت مکتوب به سازمان اعلام و شروع به کار کند، در غیر این صورت پروانه صادره ابطال خواهد شد:

الف- راهاندازی حداقل یک شعبه؛

ب- معرفی حداقل یک کارشناس امور ثبتی و حقوقی؛

پ- معرفی حداقل یک کارشناس امور نقشه‌برداری؛

ماده ۴- کارشناس امور ثبتی و حقوقی باید یکی از اشخاص ذیل باشد:

- ۱- دارای پروانه کارشناسی رسمی دادگستری در رشته «امور ثبتی»؛
- ۲- دارای پروانه وکالت رسمی دادگستری یا سردفتری اسناد رسمی یا دفتریاری یا سابقه فعالیت در موارد مذکور؛
- ۳- دارای سابقه قضاوت؛

۴- کارمندان بازنشسته سازمان دارای حداقل ۵ سال سابقه کاری مرتبط با امور حقوقی و ثبتی به تأیید سازمان؛

- ۵- عضو هیأت علمی در رشته های حقوق یا فقه و حقوق؛
- ۶- دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر در رشته حقوق یا رشته فقه و حقوق و سابقه یک سال فعالیت در کارگزاری ها

ماده ۵- کارشناس نقشه برداری باید یکی از اشخاص ذیل باشد:

- ۱- دارای پروانه کارشناسی رسمی دادگستری در رشته نقشه برداری (از مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه یا کانون کارشناسان رسمی دادگستری)؛

۲- دارای پروانه اشتغال به کار در رشته مهندسی نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی ساختمان؛

۳- کارمندان بازنشسته سازمان، دارای حداقل ۵ سال سابقه کاری مرتبط با نقشه برداری به تأیید سازمان؛

۴- عضو هیأت علمی در رشته های مهندسی نقشه برداری، مهندسی عمران، مهندسی معماری یا مهندسی شهرسازی؛

- ۵- دارای مدرک کارشناسی یا بالاتر در رشته مهندسی نقشه برداری، مهندسی عمران، مهندسی معماری یا مهندسی شهرسازی و سابقه یک سال فعالیت در کارگزاری ها

ماده ۶- در صورتی که کارگزاری هر یک از شرایط ذکر شده در این دستورالعمل را از دست دهد، سازمان مراتب را به کارگزاری ابلاغ می کند. کارگزاری مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ، آن شرط یا شرایط

را مجدداً تحصیل کند، در غیر این صورت، سازمان پروانه آن کارگزاری را تعلیق می کند.

تبصره- در صورت انحلال یا ورشکستگی کارگزاری یا صدور دستور یا حکم قضایی مبنی بر ممنوعیت فعالیت کارگزاری، سازمان پروانه آن کارگزاری را حسب مورد ابطال یا تا رفع ممنوعیت تعلیق می کند.

فصل سوم: خدمات قابل ارائه توسط کارگزاری

ماده ۷- خدمات ثبتی قابل ارائه توسط کارگزاری صرفاً شامل پذیرش، پیگیری و انجام تشریفات لازم برای امور ذیل می باشد:

۱. صدور سند مالکیت المثنی و تبدیل اسناد مالکیت دفترچه‌ای به حدنگار؛

۲. تفکیک عرصه و آپارتمان، تجمیع املاک و افراز ملک مشاع؛
۳. تغییر وضعیت املاک، تعیین حدود باقی مانده املاک، اصلاح ملک و اصلاح مندرجات اسناد مالکیت؛
۴. صدور سند مالکیت حدنگار برای متصرفان قانونی فاقد سند رسمی مالکیت بر اساس مقررات ثبت عمومی و سایر مقررات فوق‌العاده ثبتی؛
۵. درج ادعای موضوع ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول.

تبصره ۱- تشریفات لازم در این ماده، نظیر تهیه نقشه و تهیه صورت‌مجلس‌های لازم و انتشار آگهی است ولی شامل موضوعاتی مانند اتخاذ تصمیم قانونی، صدور سند مالکیت و صدور رأی نمی باشد.

تبصره ۲- واگذاری سایر خدمات به کارگزاری با پیشنهاد سازمان و تأیید شورای نظارت امکان پذیر است.

تبصره ۳- فراهم شدن امکان انجام خدمات فوق‌الذکر توسط کارگزاری‌ها، مانع مراجعه مستقیم اشخاص به سازمان برای انجام

آن‌ها بر اساس قوانین و مقررات موجود نیست.

تبصره ۴- امکان دریافت خدمات از کارگزاری‌ها برای املاک دارای رده حفاظتی موضوع بند ۳ ماده ۱ آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور وجود نخواهد داشت و برای دریافت خدمات ثبتی برای این املاک باید مستقیماً به سازمان مراجعه شود.

ماده ۸- سازمان حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ این دستورالعمل، برای هر یک از خدمات موضوع این دستورالعمل، سند الزامات ارائه آن خدمت توسط کارگزاری، شامل مواردی از قبیل امور ذیل را در چارچوب ضوابط این دستورالعمل و دیگر قوانین و مقررات، تدوین و پس از تصویب در شورای نظارت (ظرف یک ماه از تدوین) ابلاغ می‌کند:

الف) مدارک لازم، شیوه و مراحل ارائه، استعلام‌های لازم برای انجام هر خدمت و عنوان داده‌ها و اسنادی که باید توسط کارگزاری تنظیم و ثبت شود و قالب‌های استاندارد هر یک و نحوه ثبت و ارسال آن‌ها به سازمان و همچنین نحوه و محل ذخیره‌سازی هر یک از داده‌ها و آن خدمت؛

ب) دسترسی‌هایی که باید به کارگزاری برای ارائه آن خدمت اعطا شود؛

ماده ۹- سازمان مکلف است حداکثر ظرف سه ماه از ابلاغ این دستورالعمل، سامانه را به منظور انجام خدمات توسط کارگزاری‌ها از طریق درگاه‌های ارائه خدمات غیرحضوری آن‌ها، بازطراحی نموده و دیگر زیرساخت‌های لازم آن را نیز فراهم نماید.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است در راستای ارائه خدمات موضوع این دستورالعمل، امکان استعلام از مراجعی که در انجام خدمات، نیاز به استعلام از آن‌ها است و دریافت پاسخ آن در بستر سامانه، در چارچوب سند الزامات هر خدمت و حتی‌المقدور بدون نیاز به مداخله عامل انسانی از طریق سازمان برای کارگزاری‌ها را فراهم کند.

انجام استعلام باید به نحوی باشد که موجب تأخیر یا تعلل در انجام خدمات نگردد.

فصل چهارم: الزامات ارائه خدمت توسط کارگزاری

ماده ۱۱- انجام خدمات ثبتی املاک توسط کارگزاری منوط به تقاضا و رضایت مالک یا نماینده قانونی وی است. سازمان باید سازوکار اعلام رضایت از طریق ارسال پیامک را فراهم نماید.

ماده ۱۲- کارگزاری مکلف است:

۱- کلیه خدمات خود را به نحوی ارائه دهد که نیازی به حضور متقاضی در محل شعبه کارگزاری نباشد و حداقل یک درگاه ارائه خدمات غیرحضوری راهاندازی نماید. این امر مانع از مراجعه حضوری متقاضی به کارگزاری نیست. خدماتی که در سند الزامات آن تصریح به حضوری بودن آن شده است از شمول این بند مستثنی است.

۲- اقدامات انجام شده ذیل هر خدمت را به همراه اطلاعات هویتی کارشناس کارگزاری انجام دهنده آن اقدام، زمان انجام آن و مستندات مربوطه را از طریق سامانه در اختیار سازمان قرار دهد و در صورت درخواست متقاضی از طریق درگاه مذکور در بند یک و پیامک اقدامات انجام شده را به وی اعلام نماید.

۳- اقدامات مرتبط با امور ثبتی - حقوقی و نقشه برداری را صرفاً از طریق کارشناس مرتبط انجام دهد.

ماده ۱۳- مسؤولیت اقدامات انجام شده در کارگزاری و جبران خسارت‌های وارده بر اثر اقدامات کارگزاری، بر عهده کارگزاری است.

فصل پنجم: هزینه خدمات کارگزاری

ماده ۱۴- تعرفه هر خدمت با پیشنهاد شورای نظارت و پس از تصویب رییس قوه قضاییه ابلاغ می‌شود. سازمان، تعرفه هر خدمت

را پس از تأیید رییس قوه قضاییه به کارگزاری ها ابلاغ و به اطلاع عموم مردم می رساند و به صورت سالانه تعرفه را با رعایت ترتیبات مذکور بر اساس شاخص بهای کالاها و خدمات مصرفی بانک مرکزی به روزرسانی می نماید.

ماده ۱۵- کارگزاری مکلف است فرآیند انجام درخواست متقاضی و کلیه هزینه های مرتبط با آن و تعرفه اعلامی سازمان را به نحو مقتضی از قبیل اعلان در دفتر کارگزاری یا سامانه به اطلاع متقاضیان برساند. تبصره - در صورتی که پس از دریافت وجه مشخص شود که انجام آن درخواست ممکن نیست، کارگزاری مکلف است هزینه دریافتی را (با کسر هزینه اقدامات انجام شده) به متقاضی عودت دهد.

ماده ۱۶- سازمان با همکاری کارگزاری ها باید امکان پرداخت غیرحضوری کلیه حقوق دولتی و عمومی مرتبط با انجام خدمت را برای متقاضی از طریق سامانه کارگزاری ها فراهم نماید.

فصل ششم: سایر مقررات

ماده ۱۷- سایر ضوابط حاکم بر فعالیت کارگزاری ها، عناوین تخلفات کارگزاری ها و کارشناسان کارگزاری، نحوه رسیدگی به تخلفات و درجات مجازات های انتظامی کارگزاری ها و کارشناسان کارگزاری به پیشنهاد سازمان به تصویب شورای نظارت می رسد و توسط سازمان به کارگزاری ها ابلاغ می شود.

ماده ۱۸- در صورتی که کارگزاری ظرف یک ماه از تاریخ قطعیت رأی مراجع قانونی، خسارت وارده به اشخاص را پرداخت نکند، سازمان مجوز کارگزاری را تا پرداخت خسارت تعلیق می نماید.

ماده ۱۹- سازمان مکلف است امکان گزارش تخلف و ثبت شکایت از کارگزاری و یا کارشناس کارگزاری را به صورت برخط فراهم نماید. تبصره - در گزارش تخلف، در صورت درخواست گزارش دهنده،

باید هویت وی، محرمانه باقی بماند.

ماده ۲۰- سازمان بر عملکرد کارگزاری و کارشناسان کارگزاری با روش‌هایی از قبیل استفاده از نظارت‌های هوشمند از طریق سامانه، تطبیق نقشه‌های دریافتی از کارگزاری با نقشه‌های ماهواره‌ای به صورت تصادفی و اعزام بازرس، بر کیفیت اطلاعات دریافتی از کارگزاری نظارت می‌نماید.

ماده ۲۱- سازمان موظف است هر شش ماه یک بار بر اساس شاخص‌هایی نظیر تعداد و نوع درخواست‌های منجر به صدور سند، میزان رضایتمندی متقاضیان و تعداد و نوع تخلفات انتظامی، نسبت به تدوین گزارش کیفیت عملکرد کارگزاری‌ها و رتبه‌بندی آن‌ها اقدام نموده و گزارش مذکور را در تارنمای سازمان به صورت عمومی منتشر نماید.

تبصره- اجرای این ماده بر اساس شیوه‌نامه‌ای است ظرف شش ماه از ابلاغ این دستورالعمل توسط سازمان تهیه و با تصویب شورای نظارت ابلاغ می‌شود.

ماده ۲۲- شورای نظارت مکلف است هر شش ماه یکبار نحوه اجرای دستورالعمل را بررسی و گزارشی از آن و در صورت نیاز، پیشنهاد اصلاح دستورالعمل را به معاون اول قوه قضائیه ارائه دهد.