

# محشای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

## اموال غیرمنقول

کاربردی - نموداری

مورد استفاده حقوقدانان ، قضات ، وکلای دادگستری ، کارشناسان رسمی و ثبتی

تالیف

دکتر حسن بابائی

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

گروه تحقیق

صفدر کشاورز (معاون امور املاک و کاداستر)

سید صادق سعادتیان (معاون امور اسناد و سردفتران)

دکتر بهرام حسن زاده

ویراستار: زهرا یعقوبی - الهام میرخانی

## فهرست مطالب

مقدمه

پیشینه قانونگذاری

مراحل تصویب قانون الزام به صورت نموداری

آسیب شناسی معاملات عادی املاک و الزامات به ثبت رسمی

مختصری از مزایای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

نمای کلی وظایف سازمان ثبت در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

الزامات قانونی ماده یک

نتیجه عدم ثبت رسمی اموال غیرمنقول موضوع ماده یک

آثار ثبت وکالت فروش

ارسال آنلاین گواهی انحصار وراثت

ماده دو ( تکالیف دفاتر اسناد رسمی )

وظایف و تکالیف دلالان ملکی

وضعیت مالیاتی نقل و انتقال املاک

تکالیف سازمان تامین اجتماعی

استعلامات الکترونیک دستگاه های اجرائی

وصول حقوق دولتی و عمومی

انعکاس آرای قضایی در سامانه املاک

آثار اثباتی ثبت رسمی نزد مراجع قضایی و اداری

سامانه ثبت ادعاها و تکالیف اشخاص ، سازمان ثبت و دستگاه های اجرایی

انتظامات اداری دفاتر اسناد رسمی

آثار بطلان معامله و بیمه اسناد رسمی

شرایط صدور سند مالکیت آپارتمان ها

اصلاح قانون پیش فروش آپارتمان و اصلاح قوانین مرتبط

آیین نامه اختصاصی قانون

پیوست ها

قانون پیش فروش ساختمان

قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی

آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

از آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

آیین نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

فهرست منابع

مقدمه :

با مروری بر ابر چالش های جدی در نظام حقوقی و اقتصادی ، مطابق نظر رهبری (مدظله العالی) که اسناد عادی را از منشاء های بزرگ فساد نام برده است و از انجایی که نظام حقوقی ما در باب معاملات اموال غیرمنقول با چالش های بسیار بزرگی رو به رو است لذا مقام معظم رهبری در خصوص این دسته از معاملات، در دیدار مورخ 1402/4/6 رئیس و مسئولان قوه قضائیه ، با ذکر این موضوع که معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول به عنوان یکی از منشأ های فساد بوده و با اشاره به طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تصویب آن در مجلس، تصریح نمودند: «همین مسئله سلب اعتبار از معاملات غیر رسمی در اموال غیرمنقول؛ این چیز مهمی است. خیلی از فسادها در مورد اموال غیرمنقول، از همین معاملات غیر رسمی و معاملات عادی به وجود می آید؛ باید جلوی این گرفته بشود. و واقعاً این جوری است که اگر حالا به فرض از دیدگاه شورای محترم نگهبان یک اشکالی هم این قانون مجلس داشته باشد، مصلحت قطعی نظام و کشور در این است که این قانون دنبال بشود؛ یعنی این شیوه ای که الان رایج است که دو خط بنویسند، منتقل کنند و مانند این ها، خودش منشأ فسادهای بزرگ است...»<sup>2</sup> لذا این موضوع که باید از معاملات غیررسمی در حوزه اموال غیرمنقول اعتبارزدایی شود مورد تأکید رهبر معظم انقلاب نیز قرار گرفته است. برخی از آسیب ها و ایرادهای ناشی از اسناد عادی که موجب آشفتگی و اختلال در معاملات گردیده است، را می توان به ایجاد بستر زمین خواری ، تزلزل مالکیت دولت و اشخاص بر اراضی و املاک ، عدم امکان اعمال حاکمیت و سیاست گذاری در زمینه اراضی و املاک و ناکارآمدی حکمرانی در این حوزه ، افزایش پرونده ها و دعاوی قضایی با موضوع اختلافات ملکی ، ایجاد بستر پولشویی ، افزایش امکان کلاهبرداری و معاملات معارض ، عدم امکان انجام معاملات امن در حوزه معاملات اموال غیرمنقول و بالا بودن ریسک ، عدم تشکیل بانک اطلاعاتی از ملک ، زمین در کشور و عدم امکان شناسایی اموال غیرمنقول و فرار از ادای دین را نام برد . جهت نیل به اهداف فوق و رفع آسیب های پیش گفته و نیز در راستای سیاست های کلی نظام مبنی بر لزوم ترویج و توسعه سند رسمی، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در مجمع تشخیص مصلحت به تصویب رسیده است و مطابق نظر ولی امر مسلمین این قانون از باب

<sup>2</sup> تارنمای دفتر حفظ و نشر آثار حضرت آیت الله خامنه ای به نشانی: <https://farsi.khamenei.ir/speech-content?id=53222>

<sup>2</sup> تارنمای دفتر حفظ و نشر آثار حضرت آیت الله خامنه ای به نشانی: <https://farsi.khamenei.ir/speech-content?id=53222>

مصلحت تصویب شد.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول پس از ایراد شورای محترم نگهبان و اصلاحات مجلس نسبت به برخی از مواد آن در نهایت طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع و به تصویب رسید. مطابق مصوبه مجمع ضمن تاکید بر الزام به تنظیم سند رسمی در معاملات اموال غیرمنقول و پیش بینی ضمانت های اجرایی، حقوقی و انضباطی، مواعد مختلفی در مواد 1 و 2 و 10 قانون برای مشارکت حداکثری اشخاص جهت سند دار شدن پیش بینی شده است. پس از گذشت مهلت هایی قانونی، معاملات مرتبط با اموال غیرمنقول الزامی و باید به صورت رسمی ثبت شوند. در صورت عدم ثبت رسمی معاملات و انجام آنها به صورت عادی، غیر قابل استماع و پذیرش در محاکم قضایی و دستگاه های اجرایی می باشد.

از ویژگی های این قانون، تسهیل ثبت رسمی معاملات است و مقرر شده است که معاملات مذکور به صورت آنی در سامانه الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت برسد و کلیه استعلامات مربوطه به صورت آنی و الکترونیک انجام شوند. همچنین تسهیلاتی برای صدور سند رسمی مالکیت برای آن دسته از اراضی و املاک که فاقد سند رسمی هستند پیش بینی شده است.

برای ایجاد زیرساخت های مدنظر این قانون، مواعیدی تعیین شده است و این زیرساخت ها بیشتر در قالب سامانه و نرم افزار تحقق می یابند. لازم به ذکر است که طراحی نحوه اجرای ماده (1) قانون به گونه ای صورت گرفته است که زمان آغاز اجرای قانون در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دارد. بدین توضیح که طراحی و اجرای سامانه موضوع ماده (10) مصوبه برعهده سازمان مزبور گذاشته و مقرر شده است که یک سال پس از راه اندازی این سامانه، مفاد ماده (1) مبنی بر ممنوعیت انجام معامله به صورت عادی محقق شود. سازمان ثبت در ماده 10 قانون، یکسال بعد از تصویب قانون سامانه مربوط به بارگذاری اسناد عادی را برای عموم مردم طراحی

خواهد نمود و مردم دو سال فرصت درخواست و پذیرش سند عادی را خواهند داشت . لذا سازمان ثبت می تواند پس از فراهم شدن زیرساخت های و آماده شدن سامانه موضوع ماده (10) آغاز صحیح مصوبه مجلس را رقم بزند. به عبارت دیگر تا زیرساخت های لازم تهیه و ایجاد نشود و شش ماه از اجرای آزمایشی این زیرساخت ها نگذرد این قانون اجرایی نمی شود و عملاً این طرح به قول برخی از اشخاص یکدفعه اجرا نمی شود ولیکن مواعد مناسبی برای آن در نظر گرفته شده است .

در این قانون فرایند دقیقی طراحی شده است که کلیه اسناد عادی که قبل از لازم الاجرا شدن این قانون ایجاد شده است ، پایش شده و با رعایت قوانین و مقررات مربوط به سند رسمی تبدیل شوند. در این راستا کلیه موانع غیرضرور صدور سند برای اراضی فاقد سند رسمی برداشته شده است. همچنین تنظیم سند رسمی برای انتقال اموال غیرمنقول پس از گذشت مواعیدی که در این قانون مشخص و الزامی شده است و ضمانت اجرای عدم تنظیم سند رسمی ، بطلان معامله مقرر شده است. برای آن دسته از معاملات که تا قبل از لازم الاجرا شدن مصوبه به صورت عادی انجام شده اند، در ماده (10) سامانه هایی در نظر گرفته شده تا هم اشخاص ذینفع طی دوران گذار ( دو سال ) بتوانند با بارگذاری اسناد و ادعاهای خود در سامانه مذکور، حقوق خود را محفوظ نگاه دارند و هم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بتواند نسبت به ارائه پاسخ صحیح در استعلامات خود به متعاملین اقدام نماید.

در این قانون پیش بینی شده است که ، شخصی که مستند به سند رسمی مالک است با اجرای این قانون هیچ گونه مشکلی ندارد و صرفاً باید از این به بعد معاملات خود را به صورت رسمی انجام دهد. در این فرض، مشاعی بودن یا مفروز بودن مال غیرمنقول مؤثر در مقام نیست. در صورت اختلاف میان مالکان، از طریق قوانین مرتبط موضوع از طریق اداره ثبت جهت افراز یا از طریق دادگاه جهت دستور فروش، پیگیری می شود. همچنین شخصی که به موجب سند عادی مالک

است، باید در فرصت قانونی به سامانه مراجعه و با بارگذاری مستندات خود و نقشه ملک ادعای خود را در سامانه ثبت کند و بعد از ثبت ادعای خود، حسب مورد به مرجع قضایی (دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، دعوا یا ثبات مالکیت، دعوی اثبات وقوع بیع و...) یا مرجع اداری (وزارت جهاد کشاورزی و سازمان ثبت برای اراضی زراعی و باغی، هیئت حل اختلاف قانون تعیین تکلیف اراضی فاقد سند، هیئت حل اختلاف قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن) مراجعه و تقاضای صدور سند رسمی برای ملک خود نماید. مالکیت چنین شخصی علیه کلیه اشخاص قابل استناد است. همچنین این شخص می تواند حقوق متصوره خود را به طور رسمی و در دفاتر اسناد رسمی به دیگران منتقل کند. اجرای این قانون هیچ مشکلی برای چنین شخصی در مقایسه با وضعیت کنونی ایجاد نمی کند. در ماده (10) قانون نیز تصریح شده است که پس از انقضای مهلت قانونی، در صورتی ادعای مدعیان علیه اشخاص ثالث قابل استناد نیست که واهی بودن ادعای ثبت شده در سامانه، اثبات نشده باشد یعنی واهی بودن ادعا در هر حال در مراجع قضایی قابل اثبات و ترتیب اثر خواهد بود. لذا همانطور که مشاهده می شود ساز و کارهای حقوقی و ثبتی برای الزام به سند رسمی و تسهیل معاملات و حدنگاری اراضی و مشخص شدن وضعیت مالکیت در این طرح پیش بینی شده است.

دکتر حسن بابائی

### پیشینه قانونگذاری<sup>1</sup>:

---

<sup>1</sup> - زینب فرنام و علی اصغر فراتی، مقاله اثر بخشی قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیر منقول در اجرای حدنگاری، همایش ملی کاداستر 1403، انتشارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور،

برای نخستین بار، به موجب ماده (47) قانون ثبت اسناد و املاک<sup>2</sup> مصوب 1310 ثبت معاملات اموال غیر منقول الزامی شد. ماده (48) همین قانون<sup>4</sup> نیز به ذکر ضمانت اجرای آن پرداخته بود. ماده (22) قانون ثبت<sup>6</sup> بیان می کرد که دولت باید کسی را مالک ملک بداند که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده است. ماده (1309) قانون مدنی<sup>8</sup> نیز بر عدم اعتبار اسناد عادی در صورت

---

<sup>2</sup>- ماده 47 قانون ثبت اسناد و املاک: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و

وزارت عدلیه مقتضی بداند، ثبت اسناد ذیل اجباری است: \_ کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفاتر املاک ثبت نشده؛ صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه».

<sup>2</sup>- ماده 47 قانون ثبت اسناد و املاک: «در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی موجود بوده و

وزارت عدلیه مقتضی بداند، ثبت اسناد ذیل اجباری است: \_ کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقوله که در دفاتر املاک ثبت نشده؛ صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه».

<sup>4</sup>- ماده 48 قانون ثبت اسناد و املاک: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

<sup>4</sup>- ماده 48 قانون ثبت اسناد و املاک: «سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد».

<sup>6</sup>- ماده 22 قانون ثبت اسناد و املاک: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتا<sup>6</sup> به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».

<sup>6</sup>- ماده 22 قانون ثبت اسناد و املاک: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید، دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارتا<sup>6</sup> به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت».

<sup>8</sup>- ماده (1309) قانون مدنی: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوا که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی گردد.»

<sup>8</sup>- ماده (1309) قانون مدنی: «در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوا که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی گردد.»

تعارض با اسناد رسمی تصریح نموده بود. اما با این وجود، شورای نگهبان در نظریه شماره 2655 مورخ 1367/8/8 این مواد را مغایر با شرع مقدس اسلام شناخت. همین موضوع سبب شد که اسناد رسمی در حال حاضر در نظام حقوقی ما به دلیل رواج و اعتبار بخشی به اسناد عادی، وضعیت مطلوبی نداشته باشند. اکنون دادگاه‌ها و سایر مراجع قضایی و شبه قضایی به دلیل مغایر شرع اعلام شدن ماده (1309) قانون مدنی، نسبت به اسناد عادی که برخلاف مندرجات سند رسمی تنظیم شده‌اند رسیدگی و صدور رأی می‌نمایند و در موارد متعددی به استناد مندرجات سند عادی تنظیمی، سند رسمی املاک و اراضی را که با تأیید دستگاه‌های حکومتی تنظیم شده است، ابطال می‌کنند. از سوی دیگر مواد (48) و (22) قانون ثبت اسناد نیز متروک شده است و متعاقب آن سالانه هزاران پرونده مرتبط با سند عادی از جمله پرونده‌های الزام به تنظیم سند رسمی در دادگستری مفتوح می‌شود که سبب اتلاف وقت مردم و قضات، اطاله دادرسی، به هدر رفتن بیت المال و نارضایتی عمومی شده است. این امر موجب شد که جمعی از نمایندگان مجلس شورای اسلامی، در تاریخ 1395/10/13 طرحی با عنوان اولیه «ارتقای اعتبار اسناد رسمی» با قید یک فوریت به هیأت رئیسه مجلس ارائه دهند. این طرح به کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع شد. این کمیسیون نیز در تاریخ 1398/11/6 آن را با اصلاحاتی در عنوان و متن به تصویب رساند و بالاخره در مورخ 1399/2/31 در صحن علنی مجلس، پس از برخی اصلاحات، تحت عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» به تصویب رسید. مصوبه مذکور در تاریخ 1399/3/13 از سوی شورای نگهبان استمهال شد و بالاخره در تاریخ 26/3/1399 شورای نگهبان ایرادات متعددی را بر مواد (1)، (3)، (8)، (9)، (10)، (11) و (13) مصوبه وارد دانست و اعلام کرد که این مصوبه با شریعت مقدس اسلام، اصول (75)<sup>3</sup>، (85)<sup>4</sup> و

<sup>3</sup>- اصل 75 قانون اساسی: «طرح‌های قانونی و پیشنهادها و اصلاحاتی که نمایندگان در خصوص لوایح قانونی عنوان می‌کنند و به تقلیل درآمد عمومی یا افزایش هزینه عمومی می‌انجامد، در صورتی قابل طرح در مجلس است که در آن طریق جبران کاهش درآمد یا تامین هزینه جدید نیز معلوم شده باشد».

<sup>4</sup>- اصل 85 قانون اساسی: سمت نمایندگی قائم به شخص است و قابل واگذاری به دیگری نیست. مجلس نمی‌تواند اختیار قانونگذاری را به شخص یا هیأتی واگذار کند ولی در موارد ضروری می‌تواند اختیاریه بعضی از قوانین را با رعایت اصل هفتاد و دوم به کمیسیون‌های داخلی خود تفویض کند، در این صورت این قوانین در مدتی که مجلس تعیین می‌نماید به صورت آزمایشی اجرا می‌شود و تصویب نهایی آنها با مجلس خواهد بود.

<sup>3</sup>- اصل 75 قانون اساسی: «طرح‌های قانونی و پیشنهادها و اصلاحاتی که نمایندگان در خصوص لوایح قانونی عنوان می‌کنند و به تقلیل درآمد عمومی یا افزایش هزینه عمومی می‌انجامد، در صورتی قابل طرح در مجلس است

(138)<sup>2</sup> قانون اساسی مغایرت دارد. مجلس شورای اسلامی مجدداً با اعمال برخی تغییرات، آن را در تاریخ 1400/4/6 مجدداً تصویب و شورای نگهبان در تاریخ 1400/4/23 استمهال نمود و سپس به دلیل اشکالاتی که بر مواد (1)، (3)، (9)، (10) و (13) وارد بود، مصوبه را مغایر شرع مقدس، اصول (3)، (158)<sup>4</sup> و (138) قانون اساسی دانست. در نهایت، برای آخرین بار در تاریخ که در آن طریق جبران کاهش درآمد یا تامین هزینه جدید نیز معلوم شده باشد».

<sup>4</sup>- اصل 85 قانون اساسی: سمت نمایندگی قائم به شخص است و قابل واگذاری به دیگری نیست. مجلس نمی تواند اختیار قانونگذاری را به شخص یا هیأتی واگذار کند ولی در موارد ضروری می تواند اختیاری وضع بعضی از قوانین را با رعایت اصل هفتاد و دوم به کمیسیون های داخلی خود تفویض کند، در این صورت این قوانین در مدتی که مجلس تعیین می نماید به صورت آزمایشی اجرا می شود و تصویب نهایی آنها با مجلس خواهد بود.

2- اصل 138 قانون اساسی: «علاوه بر مواردی که هیات وزیران یا وزیری مامور تدوین آیین نامه های اجرایی قوانین می شود، هیات وزیران حق دارد برای انجام وظایف اداری و تامین اجرای قوانین و تنظیم سازمانهای اداری به وضع تصویب نامه و آیین نامه بپردازد. هر یک از وزیران نیز در حدود وظایف خویش و مصوبات هیات وزیران حق وضع آیین نامه و صدور بخشنامه را دارد ولی مفاد این مقررات نباید با متن و روح قوانین مخالف باشد. دولت می تواند تصویب برخی از امور مربوط به وظایف خود را به کمیسیون های متشکل از چند وزیر واگذار نماید. مصوبات این کمیسیون ها در محدوده قوانین پس از تایید رئیس جمهور لازم الاجرا است. تصویب نامه ها و آیین نامه های دولت و مصوبات کمیسیون های مذکور در این اصل، ضمن ابلاغ برای اجرا به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی می رسد تا در صورتی که آنها را بر خلاف قوانین بیابد با ذکر دلیل برای تجدیدنظر به هیات وزیران بفرستند».

2- اصل 138 قانون اساسی: «علاوه بر مواردی که هیات وزیران یا وزیری مامور تدوین آیین نامه های اجرایی قوانین می شود، هیات وزیران حق دارد برای انجام وظایف اداری و تامین اجرای قوانین و تنظیم سازمانهای اداری به وضع تصویب نامه و آیین نامه بپردازد. هر یک از وزیران نیز در حدود وظایف خویش و مصوبات هیات وزیران حق وضع آیین نامه و صدور بخشنامه را دارد ولی مفاد این مقررات نباید با متن و روح قوانین مخالف باشد. دولت می تواند تصویب برخی از امور مربوط به وظایف خود را به کمیسیون های متشکل از چند وزیر واگذار نماید. مصوبات این کمیسیون ها در محدوده قوانین پس از تایید رئیس جمهور لازم الاجرا است. تصویب نامه ها و آیین نامه های دولت و مصوبات کمیسیون های مذکور در این اصل، ضمن ابلاغ برای اجرا به اطلاع رئیس مجلس شورای اسلامی می رسد تا در صورتی که آنها را بر خلاف قوانین بیابد با ذکر دلیل برای تجدیدنظر به هیات وزیران بفرستند».

4- اصل 158 قانون اساسی: «وظایف رئیس قوه قضاییه به شرح زیر است:

1- ایجاد تشکیلات لازم در دادگستری به تناسب مسئولیت های اصل یکصد و پنجاه و ششم.

2- تهیه لوایح قضایی متناسب با جمهوری اسلامی.

26/8/1400 ، مجلس شورای اسلامی قسمت هایی از طرح را اصلاح نمود به نحوی که اشکالات به کمترین میزان ممکن رسید. شورای نگهبان پس از استمهال در تاریخ 1400/9/17 در تاریخ 27/9/1400 همچنان اشکالات محدودی را بر مواد (1)، (3)، (9)، (10)، (14) وارد می دانست که اکثرا به دلیل ابهام برخی از الفاظ به کاررفته در مواد مورد اشاره بود. برای چهارمین بار، در تاریخ 9/6/1401 مجلس شورای اسلامی تغییراتی را در مصوبه اعمال نمود و ریاست مجلس، آن را در تاریخ 1401/6/28 برای شورای نگهبان ارسال نمود. اما برخی از اشکالات شورای نگهبان همچنان مرتفع نشده بود و لذا در تاریخ 1401/7/10 اشکالاتی را بر مواد (1)، (2)، (9) و (10) وارد دانسته و مصوبه مجلس را تأیید نکرد. برای پنجمین مرتبه و آخرین بار، در تاریخ 1401/9/6 مجلس شورا اسلامی بر مصوبات قبلی خود اصرار ورزید. شورا نگهبان در تاریخ 1401/9/16 اعلام داشت که ایرادات سابق مذکور در نظر شورا کماکان به قوت خود باقی است.

در نهایت با ارجاع امر به مجمع تشخیص مصلحت نظام ، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که در روز یکشنبه مورخ 1401/9/6 به تصویب مجلس شورا اسلامی رسیده بود ، از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام ماده (1) و تبصره های (1)، (4)، (5) و (6) ان، ماده (3) و تبصره (3) ان، ماده (10) و تبصره های (2)، (7)، (8)، (9) و (10) ان در تاریخ 1403/2/26 موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد<sup>1</sup>.

---

3\_ استخدام قضات عادل و شایسته و عزل و نصب آنها و تغییر محل ماموریت و تعیین مشاغل و ترفیع آنان و مانند این ها از امور اداری، طبق قانون».

4- اصل 158 قانون اساسی: «وظایف رئیس قوه قضاییه به شرح زیر است :

1\_ ایجاد تشکیلات لازم در دادگستری به تناسب مسئولیت های اصل یکصد و پنجاه و ششم.

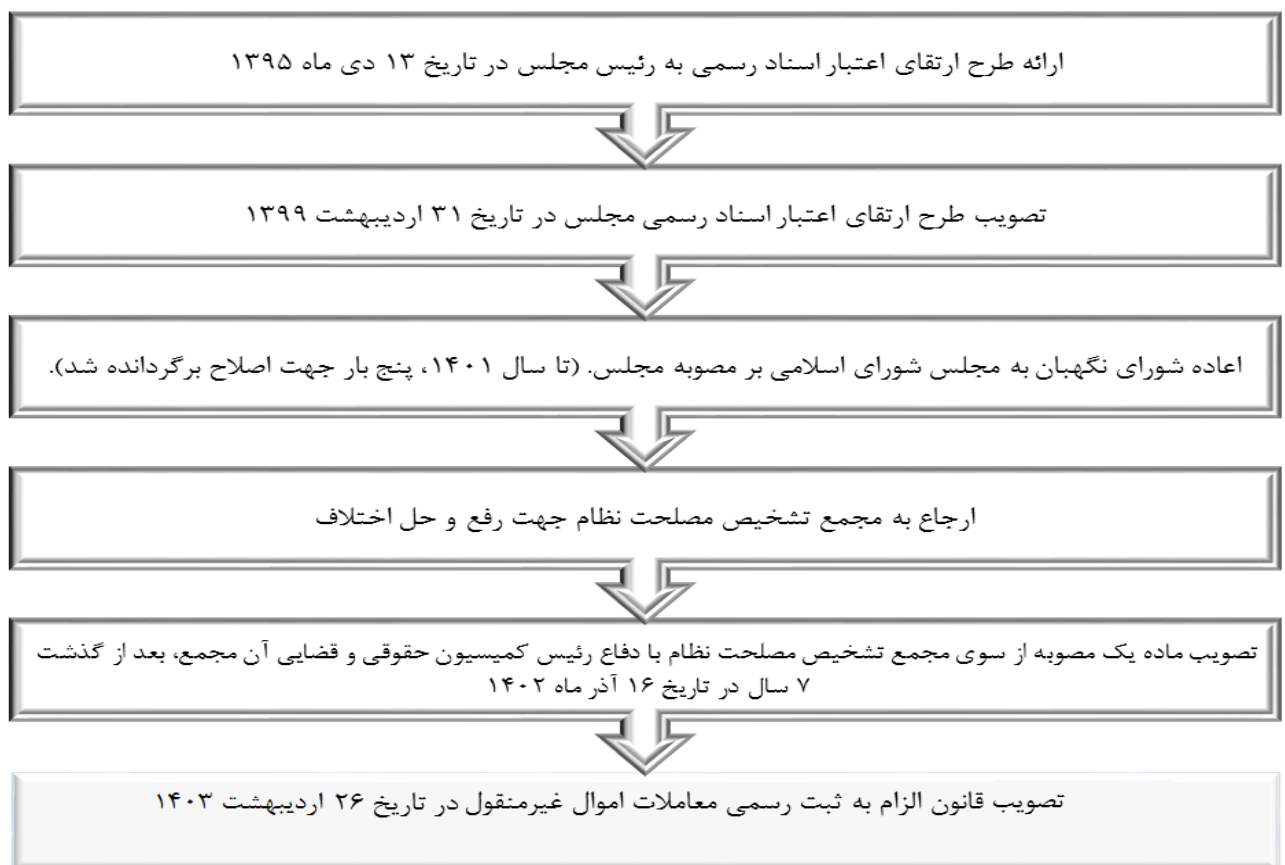
2\_ تهیه لوایح قضایی متناسب با جمهوری اسلامی.

3\_ استخدام قضات عادل و شایسته و عزل و نصب آنها و تغییر محل ماموریت و تعیین مشاغل و ترفیع آنان و مانند این ها از امور اداری، طبق قانون».

<sup>1</sup> - مریم مهاجری، محمدشکوری ، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ، پژوهشگاه قوه قضائیه ، 1401، ص 17

### مراحل تصویب قانون الزام به صورت نموداری

شکل زیر به طور کلی نشان‌دهنده فرایند تصویب طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هستند که از سال 1395 اقدام گردیده است.





نکته : آموزش نموداری این کتاب با تلاش سرکارخانم مریم فراهی ، سردفتر یازده نیشابور و معاونت املاک و حدنگاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار اداره کل آموزش و پژوهش سازمان قرار گرفته است و برخی از موارد آن تلخیص و بکارگرفته شده است .

### آسیب شناسی معاملات عادی املاک و الزامات به ثبت رسمی

سند بر طبق قانون مدنی بر دو نوع است: رسمی و عادی. طبق ماده 1287 قانون مدنی مراجع صدور اسناد رسمی را می‌توان به سه دسته تقسیم نمود:

- ✓ اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک ثبت شده است؛ مثل ثبت ملک در دفتر املاک، صورت مجلس های تفکیکی و تحدید حدود و غیره... که بر اساس مقررات تنظیم شده باشد.
  - ✓ اسنادی که در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده باشد؛ مانند سند بیع، وکالت، فسخ معامله و صلح و غیره...
  - ✓ اسنادی که نزد سایر مأمورین رسمی تنظیم شده باشد؛ مانند سند سجل احوال که توسط مأمورین اداره ثبت احوال وفق مقررات صادر شده باشد.
- سند رسمی نوشته‌ای است رسمی که دلالت بر وجود حقی به نفع یک شخص می‌کند (ثبوت حق) و در صورت لزوم خود این نوشته می‌تواند حق موضوع آن را بدون اینکه نیاز به دلیل دیگری باشد، اثبات نماید (اثبات حق). بنابراین ثبت سند؛ یعنی انجام اعمالی که به حق جنبه رسمی می‌دهد و شامل دو عمل است: یکی تنظیم سند و دیگری ثبت سند با لحاظ ماده 16 آیین نامه دفاتر اسناد رسمی که مقرر می‌دارد: هیچ سندی را نمی‌توان تنظیم و در دفتر اسناد رسمی ثبت نمود، مگر آنکه موافق با مقررات قانون باشد. پس تنظیم سند، مقدمه ثبت سند است و ثبت سند در دفتر رسمی که از طرف سازمان ثبت انجام می‌شود.<sup>1</sup>

---

1- احمد علی، حمیتی واقف، حقوق ثبت، تهران، نشر حقوقدان و دانش نگار، چاپ اول، سال 1382، ص 72.

لذا توجه به توسعه ثبت رسمی و اعاده اعتبار کامل به سند رسمی و تفسیر صحیح از سند رسمی به عنوان مجموعه ادله اقرار و شهادت، همچنین اعاده ضمانت اجرای اسناد رسمی لازم الاجرا و عدم پذیرش دعاوی مستند به سند رسمی در محاکم دادگستری و حرکت به سمت اجباری کردن ثبت رسمی معاملات املاک مطابق مواد 46 و 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک ضروری به موجب قانون الزام انجام می شود. اسناد رسمی درباره طرفین، وراثت و قائم مقام آنان معتبر است و اعتبار آنها نسبت به اشخاص ثالث در صورتی است که قانون تصریح کرده باشد.<sup>1</sup>

تعریف سند رسمی در قانون مدنی اعم از تعریف سند رسمی در مقررات ثبتی است. به نحوی که سند رسمی در ثبت فقط شامل اسنادی است که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می شود.<sup>2</sup> سند رسمی را نباید با سند لازم الاجرا اشتباه گرفت. رابطه سند رسمی و سند لازم الاجرا، رابطه عموم و خصوص من وجه است. ممکن است یک سند از یک طرف قابلیت استناد داشته باشد، اما از طرف دیگر این قابلیت را نداشته باشد. به عنوان مثال یک قولنامه عادی، برای انتقال مالکیت عین یا منافع غیرمنقول قابلیت استناد دارد، اما به نفع دارنده قولنامه، از آن جهت قابلیت استناد را دارد که می تواند فروشنده را ملزم به تنظیم سند رسمی نماید.

ثبت و تنظیم سند رسمی بر اساس نظر برخی از حقوقدانان<sup>3</sup>، شرط صحت این نوع معامله است. شناسایی مالکیت شخص منتقل الیه نسبت به املاک ثبت شده در دفتر املاک از سوی دولت، منوط

2- مواد 1286 الی 1289 قانون مدنی.

1- بهرام، حسن زاده، اجرای مفاد اسناد رسمی، چاپ اول، تهران، انتشارات نگاه بیته، سال 1388، ص 13.

3 - ناصر کاتوزیان، حقوق مدنی، عقود معین 1 و 2، تهران، گنج دانش، چاپ سوم، 1380 ش 174 و مقاله «ماهیت و آثار قولنامه»، مجله کانون وکلا، ش 151-150، 1369، عبدالمجید، امیری قائم مقامی، حقوق تعهدات، ج 2، ص 61 و 90، بهرام، یاری، سند و تاریخچه آن، مجله کانون وکلا، ش 99، نورعلی، فولادی، بحث و تفسیری در خصوص مواد 47 و 48 قانون ثبت، مجله حقوقی وزارت دادگستری، دوره جدید، ش 10، آبان 1354.

به ثبت انتقال در دفتر مزبور است (ماده ۲۲ قانون ثبت). واژه دولت در این ماده به مفهوم عام خود به کار رفته و مترادف حاکمیت است و همه مقامات رسمی و قوای عمومی را در بر می‌گیرد. بنابراین مفاد ماده مزبور دلالت بر این دارد که حاکمیت (دولت در مفهوم عام) که به اراده حقوقی اشخاص اعتبار و اثرگذاری می‌بخشد، اثرگذاری و اعتبار عمل حقوقی ناقل عین املاک ثبت شده (بیع) را منوط به ثبت رسمی آن کرده است و تنظیم سند رسمی و حضور در دفترخانه، مقدمه ضروری ثبت انتقال در دفتر املاک است. نظر عالی حقوقدانان مذکور در این قانون لحاظ شده و اثبات مالکیت و احراز انتقال صرفاً با ثبت در دفتر املاک ملاک اقدام می‌باشد.

اگر سندی یکی از شرایط سند رسمی را از قبیل صلاحیت مأمور رسمی یا رعایت مقررات قانونی و یا دخالت مأمور رسمی را دارا نباشد، سند عادی است. سند عادی نوشته‌ای است که به نحوی می‌تواند بر وقوع امری دلالت کند و پس از اثبات صحت مندرجات آن، حقانیت شخص ثابت می‌شود. در سند عادی امضا در ذیل نوشته، اماره‌ای بر صحت واقعی امضاکننده و رضای او بر تعهد انشا شده در عقد است. حتی ممکن است امضای متعهد در قرارداد درج نشده، بلکه در نوشته‌ای جدای از آن با تصریح به وجود قرارداد و تأیید آن امضا شده باشد.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول به نحوی ماده 1291 قانون مدنی دلالت بر این دارد که، سند عادی مربوط به معامله مال غیرمنقول در صورتی که طرفی سند علیه او اقامه شده باشد صدور آن را از منتسب الیه تصدیق کند یا اعتبار سند عادی مزبور در دادگاه ثابت گردد، از اعتبار سند رسمی برخوردار می‌گردد. همچنین مواد 219 و 231 قانون مدنی مبنی بر رضایی بودن قرارداد را تخصیص زده است.

همانطور که بیان شد رواج اسناد عادی در نظام اقتصادی خصوصاً در سطح کلان، آسیب‌های متعددی را به دنبال دارد که در این قسمت به مهم‌ترین این آسیب‌ها و معایب پرداخته می‌شود:

- ❖ ایجاد بستر زمین‌خواری در کشور
- ❖ تولید فزاینده پرونده‌های قضایی
- ❖ تزلزل حقوق مالکیت

- ❖ ایجاد زمینه کلاهبرداری و معاملات معارض
- ❖ ایجاد بستر پولشویی و فساد اقتصادی
- ❖ عدم امکان شناسایی اموال و دارایی اشخاص برای اجرای دقیق قوانین و مقررات و احکام قضایی
- ❖ عدم امکان اعمال حاکمیت
- ❖ عدم امکان سیاستگذاری و برنامه ریزی و راهبردهای مدیریتی
- ❖ نداشتن جامعه آماری انواع اراضی و عدم شکل‌گیری بانک اطلاعاتی به روز و جامع از اراضی و املاک کشور
- ❖ ایجاد مسئولیت مدنی و بروز آسیب های اجتماعی<sup>1</sup>

### مختصری از مزایای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در تعیین آثار ثبت بر اعتبار اعمال حقوقی املاک و تعیین ضمانت اجرای شکل‌گرای ثبتی، بی‌گمان ملاحظه مبانی، کارکردها و اوصاف مورد انتظار از نظام های ثبتی اهمیت فوق‌العاده ای دارد، زیرا بر مبنای کارکردهای مورد انتظار از نظام ثبتی که بیانگر مبانی و اهداف ثبت است و می‌تواند ضمانت اجرای صحیح عدم ثبت، عمل حقوقی را به درستی تعیین نماید. در حالی که اگر ضمانت اجرای عدم ثبت معامله بدون لحاظ مبانی و کارکردهای نظام ثبتی تعیین شود، بی‌تردید نمی‌تواند هدف قانون‌گذار را از ایجاد نهاد ثبت، تحقق بخشد. یکی از اهداف نظام های ثبتی، فراهم کردن امنیت معاملات به وسیله کاهش اطلاعات غیرمتقارن میان متعاملین و اطلاع‌رسانی صحیح درباره وضعیت حقوقی املاک است. بعد از فروپاشی نظام های حقوقی شکل‌گرا و حاکمیت نظام های حقوقی رضاگرا در دنیا بسیاری از معاملات املاک پنهانی و دور از چشم اشخاص ثالث صورت

<sup>1</sup> - مریم مهاجری، محمدشکوری، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضائیه

می گرفت. همین امر لزوم اطلاع رسانی به اشخاص ثالث را در خصوص وضعیت حقوقی ملک موضوع معامله مطرح نمود افزون براین، لزوم حمایت از مالک ملک وجود شیوه‌هایی غیر از تصرف فیزیکی را برای تضمین حق مالکیت مطرح ساخت تا مالک را مطمئن گرداند که در صورت وجود ادعاهای متعارض در خصوص داشتن حق نسبت به، ملک از حق او که مقدم است حمایت میشود. بنابراین با هدف حمایت همزمان از مالک» و اشخاص ثالث نظامهای ثبت املاک با دو کارکرد اطلاع رسانی و حمایتی یا رفع تعارض ایجاد شدند. شکل گزایی ثبتی با ارائه اطلاعات ضروری در خصوص املاک ثبت شده تا حد ممکن متعاملین را از وضعیت حقوقی ملک ثبت شده و مالک قانونی آن آگاه و به این وسیله زمینه بروز بسیاری از تعارضات را از بین خواهد برد.<sup>1</sup>

هیچ نظام ثبتی تنها برای اطلاع رسانی در خصوص وضعیت حقوقی املاک به وجود نیامده است. ثبت همواره در حل و فصل تعارضات آثار قطعی و مسلم حقوقی دارد و این ویژگی است که جوهر همه نظام های ثبتی را تشکیل میدهد. نقش حمایتی شکل گزایی ثبتی از طریق حل و فصل تعارض میان حقوق، ممکن است به دو شیوه کاملاً متفاوت بروز نماید. برحسب آنکه برای شکل گزایی ثبتی اثر «ایجاد»<sup>4</sup> یا اثر صرفاً «حمایت کننده یا تأییدی»<sup>5</sup> شناسایی شود. حق انتخاب هر یک از آثار یاد شده با قانون گذار است که در هر نظام حقوقی با لحاظ مبانی مورد انتظار برای نظام ثبتی، به انتخاب این اثر می پردازد.<sup>6</sup>

تضمین امنیت معاملات حقوقی در خصوص املاک و برقراری نظم عمومی در حوزه اسناد یکی از با اهمیت ترین مسائل حقوقی هر کشوری است. بی توجهی به استقلال نظام ثبت املاک از نظام حقوق مدنی در وضع، تفسیر و اصلاح مقررات ثبت املاک و بی اعتنائی به مبانی و کارکرد های

---

<sup>1</sup> نسرین، طباطبایی حصار، محمد حسن، صادقی مقدم، آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی، دوره 6 شماره 2 مجله مطالعات حقوق تطبیقی، 1394، ص 679

<sup>4</sup> Constitutif

<sup>5</sup> Confortatif

<sup>4</sup> Constitutif

<sup>5</sup> Confortatif

<sup>6</sup> همان منبع، ص 682

نظام ثبت املاک در بسیاری از کشورها، از جمله ایران سبب به خطا رفتن دکتترین و رویه قضایی در ارائه راه حل های حقوقی در این حوزه و تعیین ضمانت اجرای عدم ثبت معامله املاک شده است.<sup>1</sup>

با تبیین کارکردهای ثبت اسناد و املاک و امتیازات و مزایایی ثبت الکترونیکی مشخص می شود، طرفین مبادلات و عملیات ثبت الکترونیکی، شخص و یا دولت و یا در مواردی نظیر مبادلات و مکاتبات داخلی بین مراجع، سازمان ها، مؤسسات دولتی و بین المللی مرتبط با امر ثبت هستند. یکی از اصول مهم ثبتی اصل اطلاع رسانی نسبت به اشخاص ثالث و شفافیت دارایی های اشخاص می باشد.

شکل گرایی ثبتی با ارائه اطلاعات ضروری در خصوص املاک ثبت شده تا حد ممکن متعاملین را از وضعیت حقوقی ملک ثبت شده و مالک قانونی آن آگاه و به این وسیله زمینه بروز بسیاری از تعارضات را از بین خواهد برد و در صورتی که با وجود این تدابیر، تعارضاتی میان حقوق عینی نسبت به مال واحدی به وجود آید، به حل و فصل این تعارضات با توجه به این اصل خواهد پرداخت. به دنبال ثبت ابتدایی مالکیت یک قطعه زمین، ثبت همه معاملات آتی آن قطعه باید الزامی و اجباری باشد تا حقوق ثبت بتواند به اهداف مورد نظرش دست یابد و الا ثبت ملک نمی تواند وضعیت صحیح مالک را منعکس کند.<sup>2</sup>

در واقع، یکی از اهداف نظام های ثبتی، فراهم کردن امنیت معاملات به وسیله کاهش اطلاعات غیرمتقارن میان متعاقدين و اطلاع رسانی صحیح درباره وضعیت حقوقی املاک است. برای دستیابی به این هدف، نظام ثبت، سیستم اطلاعاتی است که بر سه عنصر متمرکز می شود و در خصوص آن ها به اشخاص اطلاع رسانی می کند. این سه عنصر عبارتند از، موضوع حق ( مشخصات کامل ملک)، ماهیت حق ( حق مالکیت، حق انتفاع، حق ارتفاق و ... ) و دارنده حق. در نظام های مختلف روش های متفاوتی برای ثبت دامنۀ اطلاعات و سطح دقت و درستی آن به کار

1 - همان منبع، ص 679

2 - محمود، صابر، نسرین، طباطبائی حصارى، مقاله آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، دوره 41، فصل نامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، 1390، ص 118

گرفته می شود. یک نظام ثبتی ممکن است در برگیرنده اطلاعاتی باشد که برای ادارات و نهادهای عمومی و نظارتی جامعه دارای ارزش است. اطلاعات مورد نیاز برای کاهش عدم تقارن اطلاعات متعاقدین درباره ملک ثبت است و کاهش ریسک باید از همه حقوق درباره آن ملک برده بردارد.<sup>1</sup> بنابراین، اطلاعات ثبت شده املاک باید قابل اعتماد باشد و امکان مدیریت ریسک را برای طرفین فراهم کند. انتخاب نظام ثبتی که مستلزم ورود کلیه اطلاعات مورد نیازی باشد، به همان نسبت دشوار و پرهزینه است که نیازمند تأمین بودجه کافی و امکانات الکترونیک و برنامه ریزی می باشد. یکی از راه های کنترل و ارزیابی صحت اطلاعات وارده، استفاده از افراد حرفه ای نظیر سردفتران و کارشناسان ثبت املاک و نقشه برداران مجرب است. آن ها صحت اطلاعات را پیش از رسیدن به ادارات ثبت، تصدیق و گواهی می کنند. مدیریت ریسک زمانی کامل می شود که اطلاعات ثبت شده با سرعت کافی قابل دسترسی و بازیابی باشند. معاملات در بازار اغلب در یک دوره زمانی حساس صورت می گیرد. شخصی از قبیل وام دهنده یا خریدار بعدی، برای تصمیم گیری در یک دوره زمانی مشخص، مایل است از ادعای مالکیت فروشنده یا وثیقه گذار نسبت به ملک اطمینان پیدا کند. اگر اطلاعات با سرعت کافی از دفاتر ثبت املاک بازیافت نشود و در دسترس قرار نگیرد، معاملاتی که بالقوه برای گردش اقتصادی جامعه مفید است، امکان انعقاد پیدا نمی کند. نظام های کارآمد ثبتی سعی در افزایش سطح کیفیت دستیابی عموم به اطلاعات ثبت شده دارند، یا اتخاذ یک نظام ثبتی که اطلاعات بر پایه املاک ثبت و ضبط شده است (نظام ثبت عینی)، به جای نظام ثبتی که در آن ثبت و ضبط اطلاعات بر پایه اشخاص دارنده حق صورت می گیرد (نظام ثبت شخصی)، ثبت معاملات هر شخص در پرونده همان ملک انجام می شود و با استفاده از ارتباط الکترونیک و رایانه بازیابی شده، دسترسی به آن آسان تر خواهد بود.<sup>2</sup> با بیان دیدگاه فوق اصل و اهمیت اطلاع رسانی مالکیت املاک در جهت کاهش ریسک و دستیابی به اطلاعات توسط قانونگذار با اهمیت و مقررات متعددی در این خصوص وضع گردیده است.

1 - نسرین ، طباطبائی حصارى ، محمد حسن ، صادقی مقدم ، آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی، با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی ، دوره 6، شماره 2 مجله مطالعات حقوق تطبیقی، 1394

2 - نسرین ، طباطبائی حصارى ، همان منبع

مطابق ماده 114 قانون برنامه ششم توسعه کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به راه اندازی و ساماندهی دفتر املاک کشور به صورت الکترونیک اقدام نموده و کلیه معاملات راجع به املاک و اراضی را در آن به صورت آنی و الکترونیکی به نحوی ثبت نماید که امکان ثبت معاملات به صورت لحظه‌ای و برخط در دفتر املاک و نیز پاسخ آنی و برخط در همان لحظه ای به استعلامات فراهم باشد. در ادامه همین قانون قوه قضائیه مکلف شده است برنامه سامانه‌ای الکترونیک ایجاد نماید که امکان پاسخگویی فوری و برخط به استعلامات مورد نیاز مراجع قضائی ذیصلاح در خصوص اموال اشخاص محکوم‌علیهم به طور متمرکز برای قوه قضائیه از طریق دسترسی برخط به کلیه بانکهای اطلاعاتی اموال اشخاص حقیقی و حقوقی محکوم‌علیهم فراهم شود تا توقیف اموال مزبور به سرعت و سهولت انجام گیرد. تمام مراجعی که به هر نحو اطلاعاتی در مورد اموال اشخاص دارند، مانند سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری‌ها، سازمان امور مالیاتی، سازمان بورس و اوراق بهادار، بانک مرکزی و اعتباری و سامانه شناسه (کد رهگیری اتحادیه مشاوران املاک مکلفند کلیه اطلاعات خود در مورد اموال متعلق به اشخاص مذکور و کلیه تغییرات راجع به آنها و هر نوع نقل و انتقال بعدی آنها را، به نحوی که این اطلاعات به صورت برخط (آنلاین) و آنی از طریق سامانه مذکور قابل دسترس باشد، در اختیار قوه قضائیه قرار دهند. بنابراین مطابق قوانین مذکور یکی از مهمترین آثار ثبت الکترونیکی املاک، اطلاع رسانی و شفافیت در خصوص مالکیت املاک اشخاص محکوم علیه می باشد.

**از دیگر مزایای قانون الزام به ثبت رسمی می توان به موارد ذیل اشاره نمود:**

**الزام و حمایت قانونی از سند رسمی:** هر جا و هرگاه که رابطه ی طرفین در قالب یک قرارداد تعریف شود قرارداد چه کتبی یا شفاهی باشد و یک طرف معامله به هر دلیل به تعهدات خود عمل ننماید و طرف دیگر (متعهد له) نسبت به این عدم انجام معترض بوده و تمایلی به صبر یا سازش نداشته باشد در این فرض می تواند با مراجعه به دادگاه (مرجع صالح) الزام طرف به انجام تعهد را بخواهد. برای مثال اگر فروشنده اموال غیر منقول اعم از آپارتمان، زمین، خانه و ... به بهانه های مختلف از جمله افزایش قیمت یا فراهم نبودن مقدمات انتقال از تنظیم سند رسمی به نام خریدار امتناع ورزد خریدار می تواند علیه فروشنده دعوای حقوقی الزام به تنظیم سند و الزام به انجام

تعهد مطرح نموده و سند مال غیر منقول را اخذ نماید. تثبیت مالکیت صاحبان زمین‌های کشاورزی خرد که طبق ماده ۲ قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی، نمی‌توانستند سند بگیرند، که بیش از نیمی از کشاورزان کشور شامل این مورد بوده‌اند.

در اسناد عادی ادعای جعل، تردید و انکار مطرح است ولی در اسناد رسمی صرفاً ادعای جعل مطرح است.

### تسهیل صدور اسناد مالکیت

#### ساماندهی نقل و انتقال اموال غیر منقول

ساماندهی فعالیت مشاورین املاک پس از واسطه‌گری میان فروشنده و خریدار و ساماندهی بازار مسکن

کاهش اختلافات ملک و کاهش دعاوی و تنازعات اجتماعی

اعمال حاکمیت و سیاست‌گذاری در زمینه اراضی و املاک

تأثیر در حوزه مالیاتی و افزایش درآمد عمومی

آثار ثبت رسمی در بهبود فضای کسب و کار

انجام معاملات امن و حاکمیت امنیت و بهداشت قضایی در مالکیت

دسترسی آسان و سریع و تشکیل بانک اطلاعاتی از ملک و زمین در کشور

رفع موانع صدور اسناد مالکیت و ایجاد رضایتمندی اجتماعی

تشکیل شبکه‌های الکترونیک به منظور عدم نیاز به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی

افزایش امنیت و اطمینان حقوقی: با تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیر منقول، حقوق طرفین معامله تضمین گردیده و از وقوع جعل، تقلب و تبانی در معاملات تا حدودی جلوگیری به عمل می‌آید.

افزایش شفافیت: سند رسمی طی تشریفات خاصی تنظیم گردیده لذا شفافیت آن تضمین شده است.

تسهیل اعتباردهی: بانک‌ها و موسسات مالی بر اساس سند رسمی معتبر، به اعطای وام و اعتبار

به افراد می پردازند.

**افزایش قانون مندی:** تنظیم سند رسمی باعث افزایش قانون مندی و رعایت نظام حقوقی در امور مالی و املاک می شود و موجب توسعه و رشد صحیح بازار املاک و معاملات اموال غیر منقول می گردد.<sup>1</sup>

### نمای کلی وظایف سازمان ثبت در اجرای قانون الزام به ثبت رسمی<sup>2</sup>

- 1) طراحی و راه اندازی سامانه موضوع ماده 10 قانون ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ قانون
- 2) طراحی و راه اندازی سامانه ثبت الکترونیک و تکلیف سازمان ثبت اسناد و املاک (ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون) به ارایه دسترسی به دلان و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد به منظور انجام استعلامات و ثبت اعمال حقوقی تنها در قالب قراردادهای یکسان و نمونه در مورد املاک دارای سند رسمی
- 3) تدوین و مشارکت در تنظیم آیین نامه های مورد نیاز قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول.
- 4) ایجاد امکان ارتباط مراجع صدور گواهی حصر وراثت و کلیه مراجع قضایی جهت ارسال گواهی حصر وراثت و دادنامه های مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رای از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان ثبت .
- 5) تشخیص و تعیین پلاک ثبتی املاک درج شده با مختصات جغرافیایی در سامانه موضوع ماده 10 قانون
- 6) رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه ثبت ادعاها حسب مورد در اجرای قانون تعیین تکلیف

<sup>1</sup> - زینب فرنام و علی اصغر فراتی ، مقاله اثر بخشی قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات اموال غیر منقول در اجرای حدنگاری ، همایش ملی کاداستر 1403، انتشارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

<sup>2</sup> - اعظم قویدل ، معاون املاک و کاداستر اداره کل ثبت اسناد و املاک اصفهان ، جزوه آموزشی

و قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از عرضه و تولید مسکن و ...

7) سازمان ثبت مکلف به درج (نقشه های مذکور در هر پلاک ثبتی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده) در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی و الصاق آن در محل جهت اطلاع مردم می باشد همچنین اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی، در صورت عدم وصول اعتراض در مهلت مقرر و یا عدم ارایه گواهی تقدیم دادخواست می باشد.

8) سازمان ثبت مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون، دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید.

9) سازمان ثبت مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد.

10) سازمان ثبت مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد.

11) سازمان ثبت مکلف است در اجرای قانون حدنگار کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده با تایید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حد نگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند.

بند 12) سازمان مکلف به درج میزان و علت جریمه قسمت های اختصاصی و همچنین قسمت های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی در سند مالکیت تفکیکی هر واحد در رابطه با واحدی از اپارتمانی که در نتیجه کمیسیون های ماده 99 و ماده 100 قانون شهرداری ها در خصوص آن رای به اخذ جریمه یا رای تخریب به دلیل عدم پرداخت جریمه صادر شده باشد می باشد.

بند 13) در صورت لزوم انجام اقدامات و اصلاحات در رابطه با بنا، سازمان مکلف به صدور سند مالکیت در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوطه می باشد.

بند 14) سازمان مکلف است نسبت به بیمه مسئولیت موضوع این ماده نزد یکی از شرکت های بیمه با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال ملکیت، در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده 1 این قانون اقدام نماید.

## قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب 1403/02/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام

ماده ۱- یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) این قانون هر عمل حقوقی اعم از عقد<sup>۱</sup> و ایقاع<sup>۲</sup> که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت<sup>۳</sup> عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی) برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک<sup>۴</sup> و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی 1 - عقد : عبارت است از اینکه يك يا چند نفر در مقابل يك يا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد (ماده 183 قانون مدنی)

2 - ایقاع : نوعی عمل حقوقی است که فقط با اراده یک نفر انجام می شود و برخلاف عقد یا قرارداد به توافق دو یا چند اراده نیاز ندارد. هرچند ممکن است با اراده دیگری از میان برود. در مورد عقد یا ایقاع بودن برخی از اعمال حقوقی همچون اقرار، وصیت تملیکی و ابراء اختلاف است. این اختلاف گاه ناشی از تعریف ایقاع و گاه ناشی از تأثیر رد ذینفع در تحقق ایقاع است .

3 - مالکیت : حقی است که به موجب آن شخص می تواند در حدود قوانین، تصرف در مالی را به خود اختصاص دهد و از منافع آن استفاده کند

4 - قرارداد اجاره به شرط تملیک قراردادی است که به موجب آن مورد معامله اجاره داده می شود و در آن شرط

از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد<sup>1</sup> در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است<sup>2</sup> و جز دعوای استرداد عوضین هیچ شکایت کیفی یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوای 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<sup>3</sup>. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۱۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 1395/12/14 پذیرفته نمی‌شود<sup>5</sup> و در می‌شود که مالکیت مورد معامله در پایان مدت اجاره در صورت انجام تمامی شروط عقد و پرداخت همه اقساط مال الاجاره توسط مستأجر، به نام او انتقال یابد.

1 - ماده 108 قانون برنامه هفتم پیشرفت: قوه قضائیه مکلف است در راستای توسعه هوشمندسازی اقدامات زیر را انجام دهد: ب- با ایجاد زیرساخت‌های لازم در طول سالهای برنامه نسبت به صدور کلیه اسناد مالکیت (به استثنای وسایل نقلیه موتوری) به صورت الکترونیکی در پایگاه ملی اسناد و املاک و حدنگاری (کاداستر) کشور با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نماید. مفاد سند مالکیت صادر شده در سامانه ابلاغ قوه قضائیه به مالک ارسال و مراتب با ارسال شناسه یکتای سند مالکیت به مالک پیامک می‌گردد.

2 - ماده 63 قانون ثبت اسناد و املاک: کلیه اسناد رسمی راجع به معاملات املاک ثبت شده مستقلاً و بدون مراجعه به محاکم لازم الاجراست. طبق ماده 71 قانون ثبت اسناد و املاک، اسناد ثبت شده راجع به معاملات و تعهدات مندرج آنها نسبت به طرفین و یا طرفی که تعهد کرده است یا قائم مقام آنها رسمیت و اعتبار خواهند داشت. ماده 72 قانون ثبت اسناد و املاک: کلیه معاملات راجع به املاک غیرمنقول که طبق مقررات راجع به ثبت املاک در دفتر املاک ثبت شده باشد نسبت به طرفین و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث دارای اعتبار کامل است.

3 - ماده 1309 قانون مدنی: در مقابل سند رسمی یا سندی که اعتبار آن در محکمه محرز شده دعوی که مخالف با مفاد یا مندرجات آن باشد به شهادت اثبات نمی‌گردد.

5 - ضمانت اجرای عدم ثبت اسنادی که ثبت آنها به موجب مواد 46 و 47 قانون ثبت اجباری اعلام شده است؛ در ماده 48 قانون مزبور به این ترتیب آمده است، سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

5 - ضمانت اجرای عدم ثبت اسنادی که ثبت آنها به موجب مواد 46 و 47 قانون ثبت اجباری اعلام شده است؛ در

مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می‌شود<sup>1</sup> که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد<sup>2</sup>

ماده 14 قانون مزبور به این ترتیب آمده است، سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد.

1 - ماده 22- همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی را که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده و یا این که ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده باشد مالک خواهد شناخت. در مورد ارث هم ملک وقتی در دفتر املاک به اسم وراثت ثبت می‌شود که وراثت و انحصار آنها محرز و در سهم الارث بین آنها توافق بوده و یا در صورت اختلاف، حکم نهایی در آن باب صادر شده باشد.

تبصره- حکم نهایی عبارت از حکمی است که به واسطه طی مراحل قانونی و یا به واسطه انقضای مدت اعتراض و استیناف و تمیز، دعوی که حکم در آن موضوع صادر شده از دعاوی مختومه محسوب شود.

## 2 - قوانین و مقررات مرتبط

- مواد 22، 46، 47، 48 بند 7 ماده 25، 70، 71، 72، 117 و 147 قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب 26/12/1310 با اصلاحات و الحاقات بعدی.

- مواد 10، 191، 193، 236، 338 و مواد 571 تا 606، 752 تا 770 و 795 تا 710، 1284 تا 1289، 1291، 1293، 1305 و 1309 قانون مدنی، مصوب 1307/02/18 با اصلاحات و الحاقات بعدی.

- مواد 24 و 48 قانون دریایی، مصوب 1343/06/29 با اصلاحات و الحاقات بعدی.

- ماده 47 آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، مصوب 1346/04/12 کمیسیون مشترک کشور مجلسین با اصلاحات و الحاقات بعدی.

- تبصره ماده 7 قانون زمین شهری، مصوب 1366/06/22 با اصلاحات بعدی.

- ماده 5 قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، مصوب 1385/05/24.

- مواد 3، 5، 15، 19 و 23 قانون پیش‌فروش ساختمان، مصوب 1389/10/12.

- ماده 29 قانون رسیدگی به تخلفات رانندگی، مصوب 1389/12/08 با اصلاحات بعدی.

- ماده 62 قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور، مصوب 1395/11/10 با اصلاحات بعدی.

- بند 18 ماده 3 آیین‌نامه اجرایی قانون رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی، مصوب 16/02/1352 وزیر دادگستری.

تبصره ۱- دعوای 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 اظهار نامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ اقدام شود مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد. سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه‌ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعده پرداخت ثمن و یا تا موعده دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد. در هر حال چنانچه منتقل الیه مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول دارنده حق فسخ مسترد می‌گردد.

تبصره ۲- میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می‌شود<sup>1</sup>.

- 
- 1- بند (ج) ماده 113 قانون برنامه هفتم پیشرفت: قوه قضائیه مکلف است تا پایان سال اول برنامه جهت ساماندهی وکالتنامه‌ها و قراردادهای صلح نسبت به موارد زیر اقدام قانونی نماید:
    - 1- ارائه متون نمونه قراردادی پیشنهادی برای استفاده اشخاص طرف قرارداد مبتنی بر رضایت یا عدم رضایت آنان در هر مورد از جمله موضوع، نوع قرارداد، تعهدات و شروط قراردادی در دفاتر اسناد رسمی و طبقه‌بندی آنها با اولویت وکالت نامه‌ها یا قراردادهای صلح با موضوع اموال غیرمنقول، خودرو و سهام شرکتها
    - 2- ایجاد پایگاه جامع وکالت نامه‌ها و قراردادهای صلح بر اساس شناسه یکتا و با قابلیت استعلام بر اساس قوانین

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<sup>۱</sup>.

تبصره ۴ - مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می‌شود 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 لازم‌الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین‌نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

---

**1 - بند (ث) ماده 113 قانون برنامه هفتم پیشرفت :** سازمان ثبت احوال کشور مکلف است از ابتدای سال دوم برنامه، گواهی انحصار وراثت موضوع ماده (360) قانون امور حسبی مصوب 1319/4/2 را با رعایت اصل دوازدهم (12) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و قانون اجازه رعایت احوال شخصیه ایرانیان غیرشیعه در محاکم مصوب 1312/4/31 بر اساس داده‌ها و اطلاعات موجود از قبیل پایگاه اطلاعات سببی و نسبی و بدون نیاز به درخواست وراثت و ذی‌نفعان ظرف بیست‌روز پس از ثبت واقعه وفات صادر و به وراثت و ذی‌نفعان ابلاغ نماید. گواهی انحصار وراثت مذکور ظرف ده روز پس از ابلاغ در هیأت حل اختلاف موضوع ماده (3) قانون ثبت احوال مصوب 1355/4/16 قابل اعتراض بوده و رأی هیأت مذکور، ظرف بیست روز قابل اعتراض در دادگاه صالح است. این حکم مانع از طرح دعوی اثبات نسب و تنفیذ وصیتنامه و نظایر آن نزد محاکم نیست. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است پس از ثبت امضای وصیت‌نامه رسمی رونوشت آن را به سازمان ثبت احوال کشور ارسال نماید. سازمان ثبت احوال کشور مکلف است گواهی انحصار وراثت را بلافاصله پس از صدور به صورت برخط و آنی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، سازمان امور مالیاتی کشور، سازمان بورس و اوراق بهادار، بانک مرکزی و سایر دستگاه‌های اجرائی متقاضی اعلام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است گواهی انحصار وراثت را بلافاصله پس از دریافت در سامانه جامع اسناد و املاک ثبت و در استعلامات بعدی منعکس کند. آیین‌نامه اجرائی این بند حداکثر ظرف سه ماه از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط وزارت دادگستری با همکاری سازمان ثبت احوال کشور تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

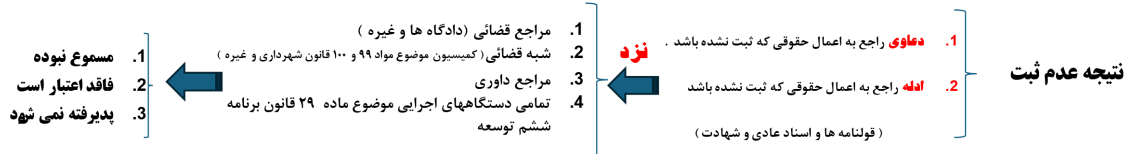
تبصره ۶- مرجع قضائی در دعوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز دعوا را رد می‌کند.

شرح ماده یک (الزامات قانونی)



1 - آموزش نموداری این کتاب با تلاش سرکارخانم مریم فراهی ، سردفتر یازده نیشابور و معاونت املاک و حدنگاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و در اختیار اداره کل آموزش و پژوهش سازمان قرار گرفته است و برخی از موارد آن تلخیص و بکارگرفته شده است .

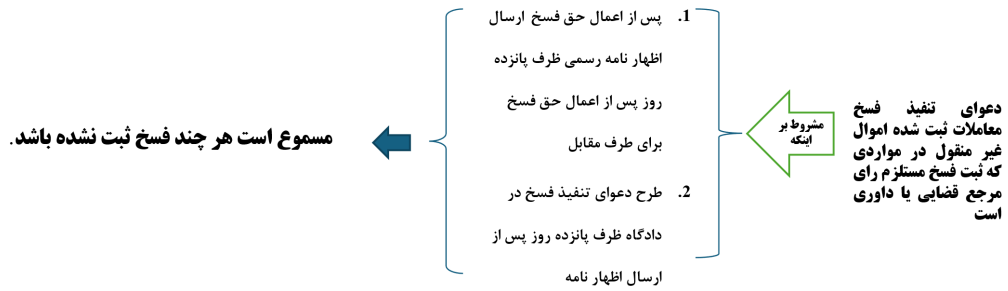
آثار عدم ثبت رسمی در ماده یک قانون



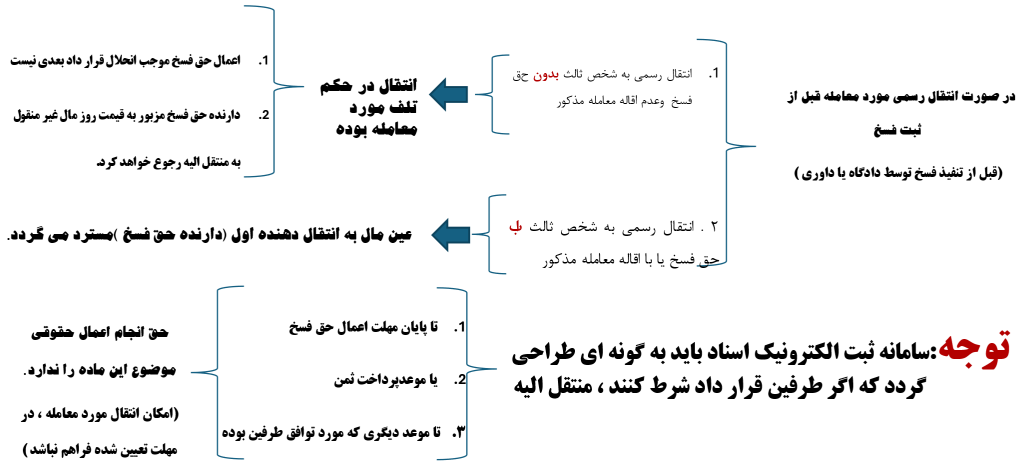
هیچ شکایت کیفری و دعوی حقوقی پذیرفته نمی شود



فسخ معاملات غیر منقول ثبت شده (موضوع تبصره یک ماده یک قانون)

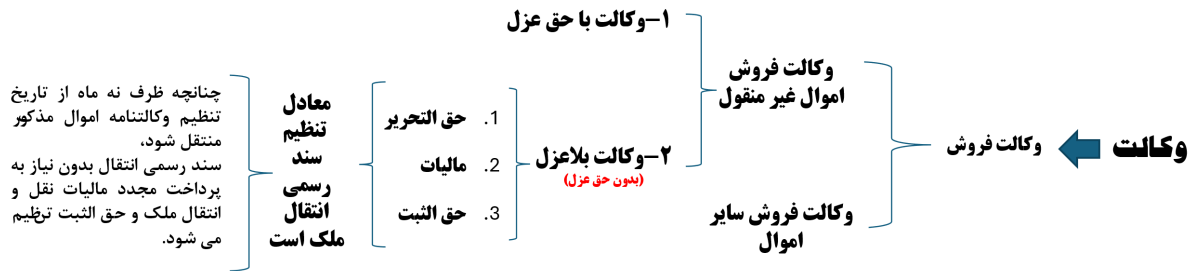


**حق فسخ موضوع تبصره یک ماده یک**



وکالت فروش: موضوع تبصره دو ماده یک

حقوق دولتی وکالت بلا عزل انتقال مالکیت



انتقال قهری به موجب ارث: تبصره سه ماده یک

ارسال آنلاین گواهی انحصار وراثت توسط دادگاه و مراجع قضایی به سازمان ثبت اسناد و املاک

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.

اتصال شورای حل اختلاف و دادگاه ها و مراجع قضایی به سامانه ثبت آنی سازمان ثبت اسناد و املاک، جهت بارگذاری آنی گواهی انحصار وراثت در دفتر الکترونیک املاک

لازم الاجرا شدن قانون به موجب تبصره چهار ماده یک

**مهم:**

## اسناد مالکیت حدنگار صادره پس از لازم الاجرا شدن قانون

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، هر چند سامانه موضوع ماده (ده) این قانون راه اندازی نشده باشد .

1. تغییر رنگ اسناد مالکیت صادره بعد از تاریخ سوم تیر ماه ۱۴۰۳

2. فید لزوم نقل و انتقال رسمی در اسناد مالکیت صادره مشمول

نکته:

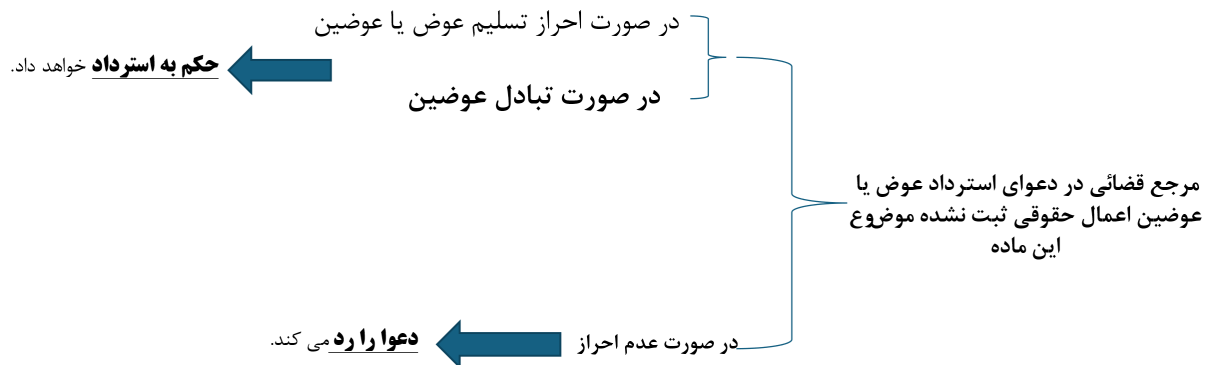
### استثنای قانون موضوع تبصره پنجم ماده یک

دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (ونیز 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 آئین نامه ای

که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد به تشخیص وی محرز باشد.

### استرداد عوضین موضوع تبصره ششم ماده یک



✓ بر طبق قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول هر گونه عمل حقوقی و معاملات اموال غیرمنقول از عقود تشریفاتی است و نیاز به ثبت رسمی دارد .

✓ طبق ماده 46 قانون ثبت، ثبت اسناد اختیاری مگر در موارد ذیل:

**1-** کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد.

**2-** کلیه معاملات راجع به حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است، مانند حق ارتفاق که

معاملات عقود راجع به آن باید در دفاتر اسناد رسمی ثبت گردد.

✓ همچنین طبق ماده 47 قانون ثبت، در نقاطی که اداره ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد

رسمی موجود بوده و وزارت عدلیّه مقتضی بداند ثبت اسناد ذیل اجباری است.

**1-** کلیه عقود و معاملات راجعه به عین یا منافع اموال غیرمنقول که در دفتر املاک ثبت نشده.

**2-** صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه

✓ مطابق حکم این ماده کلیه معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده و تعهد به انجام آنها باید در دفتر اسناد رسمی به ثبت برسد و ضمانت اجرای حکم پیش گفته نیز آن است که معاملاتی که به ثبت نرسیده، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک شناخته می شود که دارای سند رسمی باشد.

✓ اصل «یکسانی ماهیت و آثار حقوقی سند الکترونیکی با سند کاغذی» دارای آثار و شرایط مهمی می باشد . برای تحقق اصل یکسانی سند رسمی الکترونیکی، باید سه شرط اصلی سند رسمی ( وفق ماده 1287 قانون مدنی ) یعنی تنظیم توسط مأمور صالح ، در حدود صلاحیت بودن و طبق قوانین ومقررات در آن محقق گردد. در غیر این صورت، سند تولید یا ارسال شده با وسایل الکترونیکی را به هیچ وجه نمی توان رسمی محسوب داشت. همین آثار سند بیانگر آن است که نمی توان صرف اطلاق عنوان سند رسمی یا «در حکم رسمی» به یک مدرک را ، ولو از سوی مقنن باشد ، موجب ثبت رسمی آن محسوب کرد .

رسمی بودن قسمتی از سند یا تنظیم بخشی از مدرک الکترونیکی، نزد مأمور تعیین شده به موجب قانون، به مفهوم رسمی یا در حکم رسمی بودن تمام آن سند نیست. ویژگی استفاده از ابزارهای نوین در ثبت اسناد و املاک و به روز شدن ثبت رسمی و پیشرفت آن در گذر زمان، اقتضا دارد برای حفظ ماهیت «رسمی» اسناد الکترونیکی که تمام شرایط قانونی را دارا هستند، قید مهم دیگری نیز افزوده شده و در مقررات راجع به ثبت الکترونیکی و سند الکترونیکی صادره مورد توجه قرار گیرد. این وصف، عبارت از «همگامی فناوری ثبت سند و امضاء الکترونیکی مندرج در آن با شرایط و اوضاع و احوال پیشرفته روز» می باشد.<sup>2</sup> قانونگذار برای تثبیت فرآیند ثبت الکترونیکی موضوعات مختلف از جمله سند رسمی و دفاتر ثبت اسناد و املاک و امضاء را به صورت الکترونیک در نظر گرفته است، که در این خصوص در قوانین برنامه پنجم و ششم توسعه کشور و قانون احکام دائمی برنامه توسعه، موضوعات، مواعد اجرای آن و شرایط مناسب برای توسعه خدمات الکترونیک در نظر گرفته شده است.

✓ فارغ از آثار ثبت الکترونیکی اسناد و املاک در قانون الزام، بر طبق قوانین جاری از جمله قانون مدنی، تجارت، ثبت و آیین دادرسی مدنی و مقررات آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی می توان آثار ثبت رسمی معاملات را به شرح ذیل تقسیم نمود.

**اعتبار محتویات اسناد رسمی**

**اعتبار مندرجات اسناد رسمی**

**قدرت اجرائی اسناد رسمی**

**جنبه اثباتی در دعاوی مستند به اسناد رسمی**

**جنبه ثبوتی اسناد رسمی**

✓ با ثبت الکترونیکی اسناد مربوط به اراضی و املاک، بروز خطای انسانی از جمله اشتباه در میزان مالکیت و مشخصات ملک و مالک و تعارضات ملک و مالکیت به حداقل ممکن

2 - السان، مصطفی، همان منبع، ص 17 و 18

2 - السان، مصطفی، همان منبع، ص 17 و 18

می رسد و با ارتقاء سامانه های هوشمند و جامع ثبت املاک و ارسال الکترونیک استعلام و پاسخ استعلام و خلاصه معامله و بازخوانی فرآیندها و تجمیع آنها ، اطلاعات کاربردی املاک بهبود می یافته است. با بروز نمودن اطلاعات مربوط به املاک بازداشتی و اشخاص ممنوع معامله به صورت الکترونیک نیز تا حدود زیادی حقوق اشخاص ثالث مرتبط با املاک محفوظ می ماند و کارکردهای ثبت در این خصوص توسعه می یابد.

✓ لزوم ثبت معاملات در سامانه ثبت الکترونیک یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه موضوع ماده ۱۰ قانون : ظرف یکسال از تاریخ تصویب قانون توسط سازمان ثبت ( املاکی که تا قبل از لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول دارای سند مالکیت اعم از دفترچه ای و حد نگار می باشند ) ، یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ثبت ادعاها موضوع ماده 10 ، هر عمل حقوقی نسبت به این املاک که نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال منافع برای مدت بیش از 2 سال باشد ، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد)

✓ در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به پنج سامانه اشاره شده است:  
سامانه ثبت الکترونیک اسناد

سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

سامانه الکترونیکی واریز وجوه

سامانه پرداخت الکترونیک وجوه

دفتر الکترونیک املاک

✓ در سامانه ثبت ادعا یا سامانه ساماندهی اسناد عادی ثبت کلیه اعمال حقوقی به غیر از انتقال منافع کمتر از دو سال نسبت به اموال غیر منقول دارای سند مالکیت در سامانه ثبت الکترونیک اسناد الزامی شده است لیکن اموال غیر منقول دارای سند مالکیت به دو دسته تقسیم شده اند املاکی که در زمان لازم الاجرا شدن قانون دارای سند مالکیت می

باشند و املاکی که سند مالکیت حد نگار آنها پس از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون صادر می شود و برای ممنوعیت انجام اعمال حقوقی به طور عادی نسبت به اموال غیر منقولی که سند مالکیت آنها پیش از لازم الاجرا شدن قانون، صادر شده است مهلت یکساله پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده 10 مقرر شده است.

✓ مفاد ماده یک قانون 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 10 این قانون راه اندازی نشده باشد (تبصره 4 ماده یک) بدین معنا که هر عمل حقوقی که نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال منافع برای مدت بیش از 2 سال باشد نسبت به املاکی که سند مالکیت حد نگار آنها در تاریخ 1403/4/3 و پس از آن صادر شده است باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد گرچه سامانه موضوع ماده 10 قانون راه اندازی نشده باشد.

✓ سازمان ثبت مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن قانون (1403/4/3)، امکان دسترسی دلان معاملات املاک و اشخاص حقیقی (موضوع ماده یک) قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب های مذکور را داشته باشند، می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند (تبصره 2 ماده 3).

✓ انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده یک این قانون معتبر است. (تبصره 3 ماده یک قانون)<sup>2</sup>

✓ الزام به ثبت هر عمل حقوقی در سامانه ثبت الکترونیک اعم از:  
- عقد و ایقاع که موضوع آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال می باشد

<sup>2</sup> - اعظم قویدل، همان منبع

<sup>2</sup> - اعظم قویدل، همان منبع



- انتقال حق ارتفاق
- وقف
- انعقاد عقد رهن
- انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال غیرمنقول (اجاره) برای مدت بیش از دو سال
- اجاره به شرط تملیک
- پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد
- تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور

✓ موضوع این قانون راجع به اموال غیرمنقول، از جمله ملک، زمین، خانه و ... که در قانون مدنی مصداقی از اموال غیر منقول هستند و باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسند می باشد.

✓ اموال مشمول این قانون: **هر عمل حقوقی** : لفظ عمل حقوقی برای اینکه تمامی مصادیق قانونی را در بر بگیرد کافی است و اما باز هم در بندهای بعدی ماده (1) یک سری اصطلاحات پرکاربرد دیگر را هم برشمرده اند از جمله در اولین بند آمده است، که هر عمل حقوقی اعم از اینکه عقد باشد یا ایقاع و موضوع یا نتیجه آن عقد یا ایقاع منجر به انتقال مالکیت عین، انتقال حق انتفاع مثل اجاره (البته در حق انتقال، حق انتفاع اعلام شده است به شرط اینکه بیشتر از دو سال باشد) همین که این عمل حقوقی عقد یا ایقاع، منجر به انتقال حق انتفاع شود چه عمری، رقبی یا سکنی و یا در هر قالبی، مدتش بیشتر از دو سال باشد باید به ثبت برسد. پس در بند اول این قانون گفته شد هر عمل حقوقی اعم از عقد یا ایقاع چه موضوع، چه نتیجه، یکی از این سه مورد باشد: انتقال مالکیت عین، انتقال حق انتفاع، انتقال حق ارتفاق، باید در سامانه مذکور ثبت شود. علاوه بر عمل حقوقی، عقد وقف، عقد رهن و هر نوع عقدی که مفید انتقال منافع باشد مثل اجاره،

اجاره به شرط تملیک و... نیز مشمول این قانون است. این قانون در واقع مجوز تنظیم اجاره به شرط تملیک را صادر نموده است. اگر قبلاً اشخاص برای تنظیم سند اجاره به شرط تملیک به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می کردند، افراد به تنظیم اسناد عادی راهنمایی می شدند، چون بر اساس اختلاف نظرهایی که وجود دارد بعضاً نظر بر این بود که این گونه اسناد را نمی شود در دفاتر اسناد رسمی تنظیم کرد. اجاره به شرط تملیک، پیش فروش ساختمانها، تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی فوق الذکر، پیش فروش و تعهد، تعهد به انجام هر نوع عمل حقوقی که موضوع یا نتیجه اش انتقال مالکیت عین، انتقال حق انتفاع و انتقال حق ارتفاع باشد، نتیجه اش یا موضوعش عقد وقف باشد، عقد بیش از دو سال باشد، چه اجاره به شرط تملیک باشد یا پیش فروش و حتی تعهدهایی که راجع به این موضوعها هست هم باید به صورت رسمی به ثبت برسند. اگرچه این مصادیقی که از بند ۲ تا بند ۶ آمده در همین کلمه عمل حقوقی گنجانده می شود و همه اینها را در بر بگیرد، ولی با توجه به اینکه خیلی اوقات این موارد به صورت عادی تنظیم می شوند مثل وقف نامه هایی که در اداره اوقاف به صورت عادی تنظیم می شوند، عقدهایی که در موسسات مالی و اعتباری یا بین اشخاص حقیقی و حقوقی به صورت عادی تنظیم می شوند. قانونگذار صراحتاً بیان کرده همه این موارد باید به صورت رسمی ثبت شوند. پس علت اینکه این بندها مجزا آمده اند به دلیل این است که بعضی از راجع به این قسم از اسناد، سندهایی به صورت عادی تنظیم شده است: مثل وقف نامه های عادی بسیار زیادی راجع به اموال غیرمنقول، عقود رهنی که بعضاً موسسات مالی اعتباری به صورت داخلی تنظیم می کنند و به ثبت نمی رسانند. پیش فروشهای ساختمان که خیلی اوقات در بنگاه های املاک تنظیم می شوند و تعداد تنظیم شان در دفاتر اسناد رسمی خیلی کم است. قانونگذار این موارد و مصداق هایی که گفته به معنای تخصیص عمل حقوقی نیست بلکه به

معنای این است که این موارد متنابه تر هستند و باید قالب رسمی به خودشان بگیرند. پس در اولین بند عمل حقوقی را عمل عام آورده است و تصریح کرده هر عمل حقوقی اعم از اینکه عقد باشد یا ایقاع همین که موضوع این عقد یا ایقاع یا نتیجه آن منجر به انتقال مال شود یا منجر به انتقال عین یا انتقال منافعش شود یا منجر به انتقال حق ارتفاق شود تمامی این موارد باید به صورت رسمی، موضوع نقل و انتقال قرار بگیرند.

✓ **شرایط عقد:** قانون مدنی در ماده 183، عقد را این گونه تعریف می کند که يك يا چند نفر در مقابل يك يا چند نفر دیگر تعهد بر امری نمایند و مورد قبول آنها باشد و در ماده 190 قانون مذکور شرایط اساسی صحت معاملات را: 1- قصد و رضای طرفین 2- اهلیت طرفین 3- موضوع معین که مورد معامله باشد 4- مشروعیت برای معامله می داند، و در ماده بعد تحقق عقد را منوط به قصد انشاء دانسته به شرط مقرون بودن به چیزی که دلالت بر قصد کند؛ همچنین در باب سوّم قانون مدنی که در خصوص عقود معینّه و فصل اوّل آن به بیع اختصاص دارد، در ماده 338 (قانون مدنی) بیع را تملیک عین به عوض معلوم تعریف نموده است.

✓ **معامله رهنی:** عقدی است که به موجب آن مدیون، مالی را برای وثیقه به داین می دهد. رهن دهنده را رهن و طرف دیگر را مرتهن می گویند. رهن اخص از معاملات وثیقه ای است؛ زیرا به موجب عقد رهن مالی به وثیقه داده می شود، ولی عقود دیگری هم وجود دارد که به موجب آن مالی به وثیقه داده می شود.<sup>1</sup>

✓ **معامله وثیقه ای:** هر معامله ای که به موجب آن شخصی (اعم از اینکه مدیون باشد یا نه) عین مال منقول یا غیرمنقول خود را وثیقه انجام عملی قرار دهد، خواه آن عمل رد طلب

<sup>1</sup> - محمد جعفر، جعفری لنگرودی، ترمینولوژی حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ هجدهم، سال 1386، ص 665.

باشد یا عمل دیگر و خواه آن طلب ناشی از قرارداد باشد خواه نه؛ عنصر مشخص این معاملات (که در قانون معاملات شرطی و رهنی و معاملات با حق استرداد نام برده است) این است که، مالک مالی به وثیقه داده است.<sup>2</sup> معامله (وثیقه حسن انجام تعهد) و در این نوع از معاملات وثیقه‌ای که امروز صور مختلف آن رو به ازدیاد است: اولاً: در حین معامله اساساً دینی وجود ندارد.

ثانیاً: شخصی بر اثر قبول خدمتی در یک بنگاه رسمی یا غیر رسمی تعهد می‌کند که طبق شرایط معین وظیفه و کار خود را انجام دهد و اگر تخلف کند و خسارتی از تخلف او حاصل شد به آن بنگاه بدهد و برای تأمین این قصد از همان حین استخدام ملکی را نزد بنگاه به وثیقه می‌گذارد تا در صورت تخلف و حدوث خسارت، تا مبلغ معین و یا به میزان خسارت وارده با صدور اجرائیه و فروش مورد وثیقه خسارت خود را از آن محل استیفا کند.<sup>3</sup>

✓ **بیع شرط:** در عقد بیع، متعاملین می‌توانند شرط نمایند که هرگاه بایع در مدت معینی تمام مثل ثمن را به مشتری رد کند و خیار فسخ معامله را نسبت به تمام مبیع داشته باشد و همچنین می‌توانند شرط کنند که هرگاه بعضی مثل ثمن را رد کرد، خیار فسخ معامله را نسبت به تمام یا بعضی مبیع داشته باشد. در هر حال حق خیار، تابع قرارداد متعاملین خواهد بود و هرگاه نسبت به ثمن قید تمام یا بعضی نشده باشد خیار ثابت نخواهد بود مگر با رد تمام ثمن (ماده 458 قانون مدنی).

✓ در بیع شرط به مجرد عقد مبیع ملک مشتری می‌شود، با قید خیار برای بایع. بنابراین اگر

<sup>1</sup>- همان منبع، ص 663

<sup>1</sup>- همان منبع، ص 663

<sup>2</sup>- بهرام، حسن زاده، اجرای مفاد اسناد رسمی، تهران انتشارات نگاه بیّنه، چاپ اول، سال 1388، ص 14.

بایع به شرایطی که بین او و مشتری برای استرداد مبيع مقرر شده عمل ننماید، بایع قطعی شده است. اما در معامله با حق استرداد، ملکیت به مشتری تعلق نمی‌گیرد و تقاضای ثبت از طرف فروشنده پذیرفته می‌شود. اعراض از رهن موجب می‌گردد، سند وثیقه‌ای به سند ذمه‌ای تبدیل گردد.

✓ **صلح موضوع ماده 33 قانون ثبت :** عقد صلح، عقدی است که می‌توان عقود معین؛ مانند بایع را تحت عنوان صلح واقع ساخت و همچنین عقود نامعین نیز به همین صورت منعقد کرد. در حقوق اسلامی صلح انواع و اقسامی دارد ولی دو نوع متداول آن، صلح محاباتی و صلح غیرمحاباتی است:

✓ **صلح محاباتی:** عقد معوضی است که به طور عمدی، تساوی عرفی ارزش اقتصادی بین عوضین رعایت نشده است. صلح مذکور در مقابل صلح غیر محاباتی استعمال می‌گردد. در عقد صلح بر غیر محاباتی بودن آن است. همان‌طور که گفته شد، عقد صلح را سیدالقعود یا سیدالاحکام گفته‌اند و هر قید یا قرارداد چه قدیمی باشد و چه جدید، در قالب این عقد ممکن است منعقد شود، چون صلح محاباتی معمولاً متأثر از روابط عاطفی است. بنابراین هرگاه در صلح محاباتی برای مصالح نسبت به عقد صلح حق فسخ وجود داشته باشد، به موجب ماده 30 آیین نامه قانون ثبت، صلح مذکور در ماده 33 قانون ثبت مستثنی می‌گردد. به عبارت دیگر برخلاف حکم ماده 33 قانون ثبت در مقام بیان معاملات با حق استرداد عنوان می‌دارد: درخواست ثبت با انتقال دهنده است که به طور استثنایی در صلح محاباتی حق درخواست ثبت با انتقال گیرنده (متصلح) خواهد بود و به این وسیله صلح محاباتی از شمول ماده 33 قانون ثبت خارج و حق درخواست و تقاضای ثبت با متصلح خواهد بود (صلح برخلاف معاملات با حق استرداد مملک محسوب می‌گردد). در مورد صلح محاباتی با حق خیار فسخ برای مصالح نسبت به املاک ثبت شده مطابق خلاصه معامله با

قید حق خیار و سایر حقوق منظور شده به نام متصالح در دفتر ثبت و سند مالکیت صادر می‌شود و در صورت فسخ از طرف مصالح و یا انقضای مدت خیار یا اسقاط حق مذکور مراتب در دفتر و در برگه‌های مالکیت قید می‌شود.

✓ **معاملات با حق استرداد:** این معامله، عقد مستقلی است که به موجب آن یکی از طرفین، مبلغی را به دیگری قرض می‌دهد و در مقابل مالی را به عنوان وثیقه برای مدت معینی می‌پذیرد که پس از انقضای مدت، طلب خود را دریافت و وثیقه را مسترد دارد. فرق بین معاملات با حق استرداد و رهن به شرح زیر است: **1-** عقد رهن نسبت به رهن لازم است و مادامی که دین خود را نپرداخته، ملک وثیقه بدهی اوست و نمی‌تواند آن را فسخ کند و نسبت به مرتهن جایز است و هر زمان می‌تواند آن را فسخ کند. معاملات با حق استرداد نسبت به طرفین لازم است و انتقال گیرنده مانند انتقال دهنده نمی‌تواند از حق وثیقه خود صرف نظر کند. **2-** قبض در رهن، شرط صحت عقد است، ولی در معاملات با حق استرداد شرط نیست. **3-** در رهن، عین مرهونه متعلق به رهن بوده و مرتهن دارای حق وثیقه بر آن است. لذا منافع و نمائات مدت قرض، تابع عین مرهونه و از آن رهن است و در معاملات با حق استرداد، عین مورد معامله در ظاهر به مالکیت انتقال گیرنده درمی‌آید و به این جهت، منافع آن در مدت حق استرداد، تابع عین و متعلق به انتقال گیرنده است. **4-** در رهن، در صورتی که در ضمان عقد خسارت تأخیر تأدیه برای پس از انقضای مدت معین نشده باشد، مدیون ملزم به خسارت تأخیر تأدیه نمی‌شود، مگر اینکه بستانکار طلب خود را به وسیله دادخواست یا اظهارنامه مطالبه کرده باشد؛ ولی در مورد معاملات با حق استرداد، خسارت تأخیر تأدیه از تاریخ انقضای مدت محسوب می‌شود.<sup>1</sup> خسارت تأخیر تأدیه طبق نظر شورای نگهبان و مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص بانکها لحاظ می‌شود و در مورد

1- سید حسن، امامی، حقوق مدنی، جلد 1، تهران، انتشارات اسلامی، چاپ بیست و پنجم، سال 1384، ص 571 تا 574.

دیگر موارد قابل لحاظ نیست. همچنین در موارد ذیل نیز از طریق ادارات ثبت و دفاتر اسناد رسمی نیز اجرائیه صادر می‌گردد تا محکوم و مقتض تحت موارد پیش‌بینی شده به جبران خسارات محکوم گردد.<sup>1</sup>

✓ **عقد اجاره :** در قوانین خاص اجاره یعنی قانون روابط موجر و مستأجر (مصوب 2/5/1356) که هنوز در مورد اجاره اماکن تجاری منعقد شده تا قبل از تاریخ مصوب قانون روابط موجر و مستأجر جدید (1376/5/26) جاری است، قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1363/2/13 که بر عقد اجاره اماکن مسکونی منعقد شده تا قبل از 1376/5/26، حکومت دارد<sup>3</sup> و حتی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1376/5/26، که اجاره اماکن مسکونی و تجاری منعقد شده از تاریخ (1376/7/1) به بعد را تحت شمول خود دارد (مواد ۱ و ۱۱)، تنظیم سند رسمی برای انعقاد یا اثبات عقد اجاره ضرورت نداشت لکن ماده یک قانون الزام، ماده 1 قانون روابط موجر و مستأجر مصوب 1356 که هنوز در مورد محل های کسب و پیشه قابل اجرا است، که مقرر می‌داشت: هر محلی که برای سکنی یا کسب یا پیشه یا تجارت یا به منظور دیگری اجاره داده شده باشد، در صورتی که تصرف متصرف بر حسب تراضی با موجر یا نماینده قانونی او به عنوان اجاره یا صلح منافع و یا هر عنوان دیگری به منظور اجاره باشد، اعم از اینکه نسبت به مورد اجاره سند رسمی یا عادی تنظیم شده یا نشده باشد، مشمول مقررات این قانون است<sup>4</sup> را تخصیص زده و اجاره های بیش از دو سال را ملزم به تنظیم سند رسمی نموده است .

1- بهرام، حسن زاده، اجرای مفاد اسناد رسمی، تهران انتشارات نگاه بیته، چاپ اول، سال 1388 ص 14.

3- ناصر، کاتوزیان، عقود معین، ج ۱، انتشارات میزان، ش ۳۳۲، ص ۴۶۶

3- ناصر، کاتوزیان، عقود معین، ج ۱، انتشارات میزان، ش ۳۳۲، ص ۴۶۶

3- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، تهران، جنگل، چاپ دوم، 1388، ص 185.

✓ **تعریف وقف:** عبارت است از اینکه عین مال حبس و منافع آن سبیل شود.<sup>1</sup> وقف بر مجهول و وقف بر معدوم نیز صحیح نیست؛ مگر به طبع موجود. وقف عقد باشد و به ایجاب و قبول نیازمند است. اگر ایجاب از طرف مالک صورت گرفت وقف وارد مرحله‌ای می‌شود که به قبول نیاز دارد، قبولی وقف اگر موقوف علیه محصور باشد، قبولی طبقه اول کافی است و اگر موقوف علیهم غیر محصور باشد، (وقف عام) قبولی حاکم لازم است، در وقف باید قبض و اقباض صورت گیرد. یکی از شرایط اصلی و مهم در وقف قبض مال موقوفه است. قبض مال موقوفه شرط صحت وقف است و تا هنگامی که قبض صورت نگرفته، وقف محقق نشده است. لذا اگر قبل از قبض مال فوت کند، وقف باطل می‌شود.<sup>2</sup> وقف بعد از وقوع آن و حصول قبض لازم است و واقف نمی‌تواند از آن رجوع کند یا در آن تغییری بدهد یا از موقوف علیهم کسی را خارج کند یا کسی را داخل در موقوف علیهم نماید یا با آنها شریک کند یا اگر متولی در ضمن عقد معین نکرده بعد از آن متولی قرار دهد یا خود به عنوان تولیت دخالت کند. بعد از آنکه وقف صورت گرفت واقف دیگر هیچ رابطه‌ای با ملک موقوفه ندارد و موقوف علیهم هم فقط حق انتفاع نسبت به مال موقوفه را دارد. بنابراین وقف دارای شخصیت حقوقی مستقل است، لذا اثر مستقیم وقف «فک ملک» واقف است. تنها وقف‌نامه برای اثبات وقفیت زمینی که به عنوان ملکیت در تصرف کسی باشد، کافی نیست. لازم است که علاوه بر مالکیت واقف حین الوقف، عمل به وقفیت نیز بر طبق وقف‌نامه محرز شود.

✓ **در تعارض بین وقفیت و ملکیت، اصل، ملکیت است.** بیع و خرید و فروش وقف صحیح نیست، مگر در موارد خاص. در قانون مدنی مواد 88 و 89 بیع وقف را در صورتی جایز

4- ماده 55 قانون مدنی.

2- ناصر کاتوزیان، قانون مدنی در نظم کنونی، تهران، انتشارات میزان، چاپ هجدهم، سال 1387، ص 63.

می‌داند که یا خراب گردد به طوری که انتفاع از آن ممکن نباشد و در صورتی جایز است که عمران آن متعذر باشد یا کسی برای عمران آن حاضر نگردد، این موارد در خصوص بیع وقف خاص تسری پیدا می‌کند.

✓ در ماده 349 قانون مدنی بیع، وقف را صحیح نمی‌داند؛ مگر در موردی که بین موقوف علیهم ایجاد اختلاف شود، به نحوی که بیم سفک دما رود یا منجر به خرابی مال موقوفه شود در این ماده منظور از سفک دما، قتل نفس است. بنابراین هر خونریزی نمی‌تواند موجب فروش مال موقوفه گردد.<sup>2</sup> در ماده 811 قانون مدنی در خصوص حق شفعه بیان می‌دارد: در صورتی که حصه یکی از دو شریک وقف باشد، متولی یا موقوف علیهم حق شفعه ندارد. موارد مذکور در خصوص حالتی است که موقوف علیهم خاص باشد و بین آنها این موارد وجود دارد. بنابراین استثنای مذکور مربوط به وقف خاص است نه وقف عام. بنابراین فروش زمین‌ها و عین موقوفات صحیح نیست و مجلس در مقام قانون‌گذاری در سال 1371 طبق ماده واحده‌ای اسناد فروش رقبات و آب و اراضی و زمینهای موقوف را باطل اعلان نمود.

✓ در خصوص ملك موقوفه با توجه به ماده 597 قانون مدنی مقرر می‌دارد: تقسیم ملك از وقف جایز است، ولی تقسیم مال موقوفه بین موقوف علیهم جایز نیست. همچنین طبق ماده 64 قانون مدنی: وقف ملكی که در آن حق ارتفاق موجود است جایز است بدون اینکه به حق مزبور خللی وارد آید.

✓ تفکیک اراضی وقفی به نفع شهرداریها نیز دارای ممنوعیت است.

✓ اراضی وقفی به وقفیت خود باقی است؛ ولی اگر زمینی به عنوان وقف ثبت شده و در

<sup>1-</sup> ناصر، کاتوزیان، قانون مدنی در نظم کنونی، تهران، انتشارات میزان، چاپ هجدهم، سال 1387، ص 290.

<sup>1-</sup> ناصر، کاتوزیان، قانون مدنی در نظم کنونی، تهران، انتشارات میزان، چاپ هجدهم، سال 1387، ص 290.

مراجع ذی صلاح ثابت شود که تمام یا قسمتی از آن موات بوده، سند وقف زمین موات ابطال و در اختیار دولت قرار می‌گیرد؛ لکن هرگونه واگذاری اراضی از طرف اوقاف یا آستان قدس رضوی و یا سایر متولیان بایستی طبق ضوابط شهرسازی و رعایت نظر واقف صورت گیرد.

✓ **حق ارتفاق :** طبق ماده 93 قانون مدنی حق ارتفاق حقی است، برای شخص در ملک دیگری لذا حق ارتفاق قائم به مالکیت ملک است و با توجه به تفسیر ماده 93 قانون مدنی حق ارتفاق حقی است که ملکی در ملک دیگر دارد .

#### نتیجه عدم ثبت رسمی اموال غیرمنقول ( موضوع ماده یک قانون)

قانونگذار گفته است اموال غیرمنقول در هر حوزه اعم از اینکه عقد باشند یا ایقاع باید در این سامانه به ثبت برسند و اگر به ثبت نرسند نتیجه عدم ثبت رسمی معاملات راجع به اموال غیرمنقول یا هر عمل حقوقی راجع به اموال غیرمنقول اعم از عقد و ایقاع و غیره نتیجه این است که اولاً دعاوی راجع به آن اعمال حقوقی شنیده نمی‌شود در ادامه ماده مصادیق بیشتری از دعاوی را می‌بینیم دعاوی راجع به اموال حقوقی که در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسیده باشند مسموع نیست و ارزش حقوقی ندارد و دعاوی و ادله راجع به آنها پذیرفته نمی‌شود مرحله اول راجع به دعاوی آنها هست قانونگذار می‌گوید دعاوی راجع به آنها و دوم ادله راجع به آنها و ادله شامل ادله عام هست شامل سند شهادت، شهود، اقرار، امارات و سوگند .

قانونگذار گفته است هیچ کدام از ادله راجع به آنها هم پذیرفته نیست در نتیجه عدم ثبت

رسمی اموال غیرمنقول، دعاوی و ادله راجع به آنها پذیرفته نمی‌باشد و البته در قسمت تجزیه و تحلیل حقوقی راجع به اینکه این بند چه ادله ای را مد نظر دارد در واقع کلمه ادله عام هست و شامل هر نوع دلیلی می‌شود ولو اقرار و یا هر چیز دیگری....

✓ دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است ( به جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی 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 )

✓ اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ۵ ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب 95/12/14 پذیرفته نمی‌شود.

✓ در مراجع قضایی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

✓ مطابق ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ضمانت اجرا عدم ثبت عمل حقوقی و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور در ماده یک، عدم قابلیت استماع دعوی و فقدان اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین هیچ دعوی دیگری مسموع نمی‌باشد لذا با توجه به صرف پذیرش دعوی استرداد عوضین میتوان گفت که قانون گذار ضمانت اجرا بطلان را در خصوص وضعیت حقوقی معاملات مشمول ماده یک برگزیده است چرا که استرداد عوضین در نتیجه عقد فاسد می‌باشد.

قانون گذار در مبحث چهارم در آثار بیع و در ماده 365 به عدم وجود اثر تملک بیع فاسد<sup>3</sup> و در ماده 366<sup>4</sup> بیان میدارد که در صورت قبض مبیع به بیع فاسد، به جهت فساد بیع، خریدار بایستی آن را به صاحبش رد کند و در صورت تلف یا ناقص شدن، ضامن عین و منافع آن خواهد بود. بنابراین می توان نتیجه گرفت که قانون گذار در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول قایل به این است که اعمال حقوقی که بدون رعایت مقررات مندرج در ماده یک قانون صورت می پذیرند در حکم بطلان بوده به جز دعوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر دعوی 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.

✓ مفاد ماده یک 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 هر چند سامانه موضوع ماده ( 10 ) این قانون راه اندازی نشده باشد. ( تبصره 4 ماده یک قانون ( لذا اسناد مالکیت حد نگاری که از تاریخ 3 / 4 / 1403 صادر می شود، گرچه سامانه موضوع ماده 10 قانون راه اندازی نشده باشد نیز مشمول الزامات قانون مزبور بوده و صرفاً معاملات رسمی نسبت به اموال غیر منقول دارای این گونه اسناد مالکیت امکانپذیر می باشد.

<sup>3</sup> ماده 365 قانون مدنی: بیع فاسد اثری در تملک ندارد.

<sup>4</sup> هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند، باید آن را به صاحبش رد کند و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود

<sup>3</sup> ماده 365 قانون مدنی: بیع فاسد اثری در تملک ندارد.

<sup>4</sup> هر گاه کسی به بیع فاسد مالی را قبض کند، باید آن را به صاحبش رد کند و اگر تلف یا ناقص شود ضامن عین و منافع آن خواهد بود

✓ 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.

✓ دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی و نیز مالکیت و حق که قبل از لازم الاجرا 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 قضاییه می رسد به تشخیص وی محرز باشد .

✓ پس از لازم الاجرا شدن قانون چه دعاوی در مراجع قضایی نسبت به اموال غیر منقول پذیرفته می شود؟

1- دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول ، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است مشروط بر اینکه ظرف 15 روز پس از اعمال حق فسخ اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف 15 روز بعد از آن نسبت به طرح دعوی تنفیذ فسخ اقدام شود ، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد. ( تبصره 1 ماده یک قانون)

2- دعاوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع ماده یک قانون در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین ( تبصره 6 ماده یک )

3- دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع ماده یک قانون و نیز ملکیت و حق که قبل از لازم الاجرا شدن قانون الزام ثبت معاملات ، محقق شده و به ثبت نرسیده در صورتی قابل استماع است که ، قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضاییه می رسد به تشخیص وی محرز باشد. ( تبصره 5 ماده یک )

- 4- دعوی مطالبه قیمت روز مال غیر منقول در مواردی که اشخاص ثالث عالماً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه موضوع ماده 10 ( سامانه ساماندهی اسناد عادی ) اقدام کرده اندیا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند ، دادگاهها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را در این موارد بپذیرند. ( ماده 10 قانون )
- 5- شکایت درج سند عادی در سامانه با علم به عدم استحقاق راساً و بی واسطه یا توسط دیگری و نیز در خصوص جرائمی از قبیل جعل سند یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر ( تبصره 5 ماده 10 قانون )
- 6- دعوی بطلان معامله رسمی و دعوی بطلان سند مالکیت در حدود قانون الزام
- 7- دعوی اعتراض به ادعای مالکیت اشخاص در سامانه موضوع ماده 10 قانون ظرف مهلت مقرر

- ✓ چهار مرجع که این دعاوی و ادله مورد پذیرش نیست کدام مراجع هستند؟
- اول مراجع قضایی شامل دادگاههای بدوی ، تجدید نظر ، دیوان عالی کشور
  - دوم مراجع شبه قضایی مثل ، دیوان عدالت اداری ، هیات های مستقر در ادارات ثبت ، هیات نظارت هیات حل اختلاف قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی
  - سوم مراجع داوری و صلح و سازش و میانجی‌گری که خیلی از افراد موضوعات اختلافات شان را به این مراجع ارجاع می‌دهند .
  - چهارم تمامی دستگاه‌های اجرایی شامل همه مراجع اجرایی که در قانون پیش بینی شده مثل شهرداری، ادارات امور مالیاتی ، بنیاد مسکن .
- ✓ در هیچ کدام از این مراجع نه دعاوی و نه ادله آنها بهتر است مسموع نیست و شنیده نمی‌شود سپس این ادله و این دعاوی که به استناد سند عادی ارائه داده می‌شود ، فاقد

اعتبار و ارزش حقوق است یعنی آنکه هیچ ارزشی ندارد که شهرداری به استناد آن قولنامه عادی، مجوز ساخت صادر کند و یا به استناد قولنامه شما رضایت ملک مجاور را بخواهیم به همسایه مجاور بدهیم. اینها همه فاقد اعتبار و ارزش حقوقی هستند و از همه مهمتر دعاوی و ادله آنها نیز پذیرفته نمی‌شود شاید در ظاهر این عناوین یکسان باشند ولی برای اینکه تمام مصادیق را پوشش دهد قانونگذار همه اینها را به صورت جداگانه نام برده است. مسموع نیست و فاقد اعتبار است و ارزش حقوقی ندارد و دعاوی و ادله آنها پذیرفته نمی‌شود در ادامه مفهوم را بازتر کرده است یعنی هیچ شکایت کیفری و هیچ دعوای حقوقی و هیچ تقاضای حقوقی راجع به این اسناد عادی و ادله‌ای هم پذیرفته نمی‌شود و هیچ تقاضا بر کلمه تقاضا تاکید بسیاری شده است به نظر می‌رسد تا شامل تمامی دادخواست‌ها، درخواست‌ها و موضوعاتی بشود که در قالب شکایت حقوقی و یا کیفری نیست چرا که ما در ادارات شکایت حقوقی نداریم معمولاً در دستگاه‌های اجرایی تقاضا و یا درخواست‌هایی داریم<sup>1</sup>.

قانونگذار گفته است، هیچ تقاضایی در مورد آنها پذیرفته نمی‌باشد پس در مورد اینها هیچ شکایت کیفری و هیچ دعوای حقوقی و هیچ تقاضای و درخواستی راجع به آن عمل حقوقی و یا اسنادی که به ثبت نرسیده‌اند، پذیرفته نمی‌شوند در چه جاهایی پذیرفته نمی‌شود؟ در هیچ یک از مراجع قضایی مراجعه شبه قضایی مراجع داور و تمامی دستگاه‌های اجرایی اینها مسموع نیستند

✓ قانونگذار گفته است این شکایت‌های حقوقی، کیفری و تقاضا و درخواست‌ها نه تنها مسموع نیست و پذیرفته نمی‌شود، بلکه این مراجع قضایی، شبه قضایی، مراجع داور و دستگاه‌های اجرایی فقط شخصی را مالک می‌شناسند که در سازمان ثبت اسناد و املاک

<sup>1</sup> - مریم فراهی، سردفتر اسناد رسمی 11 نیشابور سایت نیک مبین

کشور ملک به صورت رسمی به نام او باشد و به ثبت رسیده باشد یعنی اگر شخصی به موجب قولنامه و یا سایر ادله دیگر ادعای مالکیت داشته باشد این ادعایش پذیرفته نمی‌شود فقط کسی مالک شناخته می‌شود که در سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مالک رسمی به عنوان مالک نامش در دفاتر املاک ثبت شده باشد. در ادامه ماده گفته است به استثناء کسانی که از مالک رسمی سند به نام آنها مستقیم رسیده است البته این هم استثنا نیست به تبع قائم مقامی که نسبت به آن مورث خود دارند بدیهی است که آنها هم مالک رسمی شناخته می‌شوند پس در مورد اشخاصی که وارث هستند اگر مورث آنها سابقاً این ملک را به ثبت رسانده باشد آنها هم مالک رسمی شناخته می‌شوند و دعاوی آنها هم مسموع است<sup>1</sup>.

#### آثار ثبت وکالت فروش

✓ ماده (۱) این قانون حکمی در خصوص حقوق دولتی وکالت بلاعزل در انتقال مالکیت آورده است که جهت تبیین آن قابل ذکر است که وکالت‌ها در یک تقسیم بندی کلی به وکالت کاری و وکالت فروش تقسیم می‌شوند با توجه به کلمه انتقالی که در اینجا استفاده شده قطعاً حکم این ماده شامل وکالت‌های کاری نمی‌شود. وکالت‌های فروش ممکن است راجع به اموال غیرمنقول باشد و یا ممکن است مربوط به سایر اموال باشند از جمله فیش حج، سهام شرکت و یا مواردی از این قبیل... با توجه به حکم این ماده که راجع به اموال غیرمنقول است قطعاً حقوق دولتی که تعیین شده است و مواردی که مشخص شده است راجع به وکالت فروش سایر اموال نیست و فقط راجع به وکالت فروش اموال غیرمنقول است. قید دیگری که در این نص و یا در این عبارت به کار رفته است می‌گوید وکالت بلاعزل است. این وکالت‌های فروش لزوماً بلاعزل نیستند، بعضی اوقات در این

<sup>1</sup> - مریم فراهی، سردفتر اسناد رسمی 11 نیشابور، سایت نیک مبین

وکالت‌های فروش حق عزل برای موکل لحاظ می‌شود باز با توجه به عبارتی که به کار رفته ظاهراً این حقوق دولتی شامل وکالت‌هایی که حق عزل در آنها پیش بینی شده است ، هم نمی‌شود. پس اگر وکالت فروشی وجود داشته باشد که در آن موکل حق عزل را برای خودش نگه دارد ، از آن پیش بینی حقوق دولتی که در اینجا آمده است مثل مالیات ، حق الثبت و حق التحریر معاف نیستند و طبق روال کلی این وکالت‌ها، اعمال می‌شود. در ادامه تبصره راجع به وکالت‌هایی است که در آن حق عزل ساقط می‌شود بلاعزل هستند و بدون حق عزل هستند ، یعنی موکل دیگر امکان عزل وکیل را ندارد در این موارد گفته شده مالیات، حق الثبت و حق التحریر معادل تنظیم سند رسمی قطعی اموال غیر منقول است<sup>1</sup> ارسال آنلاین گواهی انحصار وراثت

✓ ارسال آنلاین گواهی انحصار وراثت توسط دادگاه و مراجع قضایی به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در این ماده پیش بینی شده است . مرجع صدور گواهی انحصار وراثت که بر طبق قانون برنامه هفتم پیشرفت سازمان ثبت احوال و در وضعیت کنونی شوراهای حل اختلاف هستند ، مکلفند 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 نمایند. چنانچه شرایط بارگذاری آنلاین گواهی انحصار وراثت در ثبت آنی سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد شود نتایج مثبتی را در پی خواهد داشت ، در مورد آثار عملی این موضوع کسانی که درگیر کار عملی با تنظیم اسناد هستند به عینه این موضوع را تایید می‌کنند. صدور آنی گواهی انحصار وراثت در موجب ارائه خدمات غیر حضوری و عدم مراجعه به دادگاهها و ادارات ثبتی می‌شود و دیگر لازم نیست ورثه مرحوم در ادارات و سازمان‌ها دنبال ماترک متوفی باشند حداقل در حوزه اموال غیرمنقول خیلی وضعیت شفاف‌تر

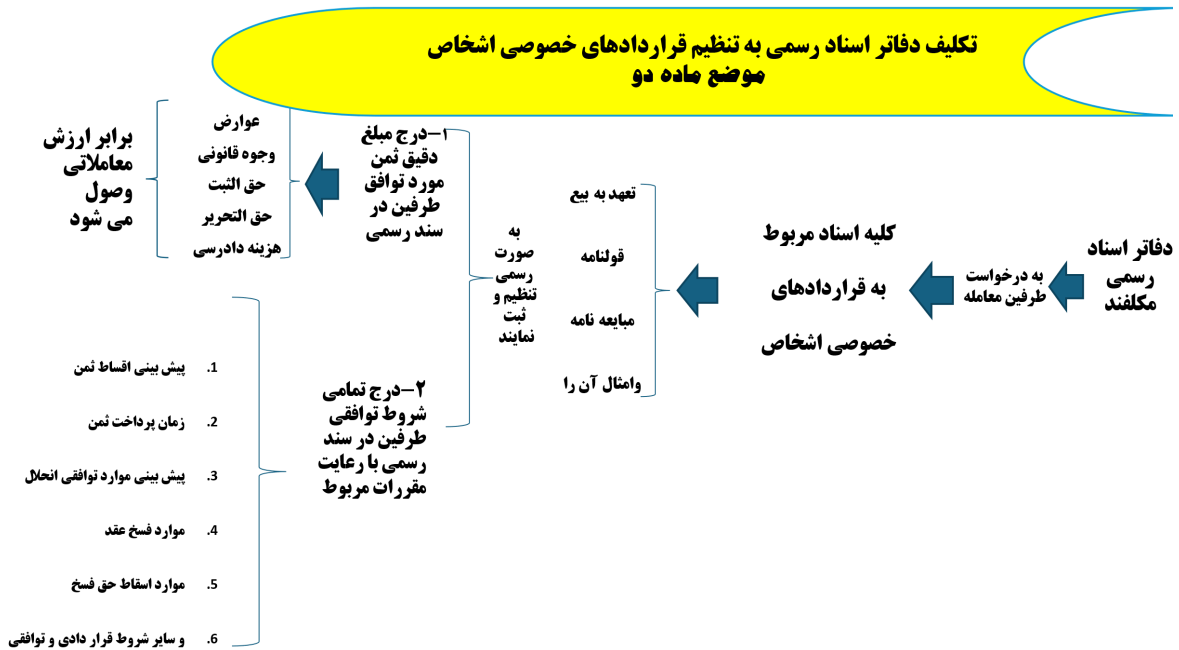
<sup>1</sup> - مریم فراهی ، سردفتر اسناد رسمی 11 نیشابور سایت نیک مبین

می شود.

ماده ۲ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع<sup>۱</sup>، قولنامه<sup>۲</sup>، مبیعه نامه<sup>۳</sup> و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی 1394/4/31 ارزش معاملات می باشد.

شرح نموداری ماده دو :

- 
- 1 - سند تعهد به بیع در واقع سندی است که به تازگی در ادبیات حقوق به ویژه در بین دفاتر اسناد رسمی وارد شده است و شخصی متعهد می شود که مبیع که غالباً ملک می باشد را طبق قرارداد در زمان معین و با قیمت و شرایط معین به شخص دیگری انتقال دهد و در واقع این سند جایگزینی برای قولنامه و مبیعه نامه قبلی می باشد
  - 2 - قولنامه قراردادی است که بر اساس آن دو طرف، متعهد می شوند که در زمان مشخصی به تعهد خود یعنی انتقال مال به دیگری عمل کنند. به عبارت دیگر تعهد به انتقال مال در آینده می باشد.
  - 3 - مبیعه نامه عبارت است از قراردادی که در آن بیع واقع شده است. منظور از بیع، دادن مالی است به عوض معلوم یا به عبارتی بیع نامه قراردادی است در رابطه با خرید و فروش مالی بین خریدار و فروشنده که در مقابل دادن مال باید پول یا عوض دیگری پرداخت شود.



### شرح ماده دو ( تکالیف دفاتر اسناد رسمی )

- ✓ دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع ، قولنامه مبايعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند . مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین ، 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 . ( ماده 2 قانون )
- ✓ - هنگام ثبت هرگونه 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 توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به ماخذ ارزش معاملاتی به نرخ 5% و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ 2% محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذینفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام نماید . ( ماده 4 قانون )

✓ - 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. (ماده 7 قانون)

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد<sup>1</sup>.

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

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.

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

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

---

<sup>1</sup> - آیین نامه ماده مذکور به تصویب رئیس قوه قضائیه رسیده است و در پیوست همین کتاب می باشد.

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

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلان 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 دلان 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 می‌توانند 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.

شرح ماده :

وظایف و تکالیف دلان ملکی

وظایف و اختیارات مشاورین و بنگاه های معاملات ملکی موضوع ماده سه

1. انجام مذاکرات مقدماتی

2. درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

3. ارجاع پیش نویس به دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند رسمی

وظایف مشاورین و

بنگاه های معاملات

نکته: این امر (اقدامات توسط مشاورین و بنگاه های معاملات) مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست.

به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت ، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

1. اتصال دلالان به سامانه ثبت اسناد و املاک

2. برقراری ارتباط بین دلالان و دفاتر اسناد رسمی

3. تقسیم اسناد ارجاع شده توسط دلالان بین دفاتر اسناد رسمی

تعرفه مشاورین املاک و بنگاه های معاملات ملکی  
موضوع تبصره یک ماده سه قانون

تعرفه مشاورین املاک

تعرفه مشاورین املاک با رعایت ضوابط و معیارها و ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک:

1. سازمان ثبت اسناد و املاک
2. وزارت دادگستری
3. راه و شهرسازی
4. صنعت و معدن و تجارت

شرایط

با تصویب هیات وزیران خواهد بود.

1. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک است.
2. میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه در تعیین میزان تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار است.
3. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله باید تعیین شود.

در هر حال

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

دسترسی مشاورین املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع تبصره دو ماده سه

سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن

این قانون امکان دسترسی مشاورین املاک و اشخاص حقیقی

و حقوقی را به سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم نماید.

به منظور

1. انجام استعلامات مربوط
2. ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون
3. فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط دادی توسط متعاملین و مشاورین املاک)
4. در مورد املاک دارای سند رسمی

**نکته:** متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب های مذکور و نمونه را داشته باشند، می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

✓ تشخیص حق مالکانه افراد و جلوگیری از تعدی و تعرض مالکیت اشخاص در زمینه ثبت املاک و وظیفه دولت به مفهوم اعم و به ویژه قوه قضاییه است. اما باید به این نکته توجه داشت که اعمال این وظایف مهم نیاز به ابزاری کارآمد و دقیق دارد که اسناد مالکیت به عنوان یکی از ادله اثبات دعوا با قدرت اثباتی، در این میان نقش مهمی ایفا می کنند. زیرا یکی از ارکان مهم در طرح دعوا یا دفاع از آن، اقامه دلیل و یا ابراز ادله اثباتی و قانونی است. این رکن از چنان اهمیت والا و خطیری برخوردار است که مدعی یا خواهان را بدون ابراز آن، از وصول به حق مورد ادعای خویش محروم می سازد. هر گاه سخن از ملک و مالکیت است، داشتن سند مالکیت قانونی و ثبتی در ذهن شنونده متبادر می شود که پشتوانه آن، قدرت حاکمیت است. زیرا برای استفاده از حق وجود آن کافی نیست. اگر حق همراه با دلیل نباشد و به اثبات نرسد، اجرای آن با دشواری روبه رو می شود، وجود دلیل نه تنها برای اثبات یا دفاع از دعوا به کار می آید، بلکه اجرای حق در روابط اجتماعی نیز به دلیل بستگی دارد. هر چند که این روابط به صورت دعوی در دادگاه مطرح نشده باشد. به عنوان مثال، کسی که می خواهد زمینی را بفروشد، باید برای اثبات مالکیت خود به سردفتر و خریدار دلیل مالکیت خویش را ارائه دهد<sup>1</sup>.

✓ برای جلوگیری از این تعدیات و درگیریها و به منظور تثبیت مالکیت و حفاظت از دارایی مردم، ثبت املاک و اسناد معاملاتی آن (شامل نقل و انتقال) در فرآیندی ثبتی صورت می پذیرد تا هرگاه حقوق موضوع ثبت از حالت ثبات و استقرار خارج شد و موضوع اختلافات و دعوا قرار گرفت، در این شرایط ثبت با آثار اثباتی مترتب بر آن به کار می آید و در خدمت جامعه قرار خواهد گرفت.

✓ بنابراین یکی از اهداف ثبت ملک از نظر حقوقی، استقرار و استحکام مالکیت اموال غیرمنقول و در نتیجه ایجاد امنیت قضایی برای صاحب ملک است. این هدف، همان مطلبی است که در قسمت اول ماده (یک) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب سال 1302

1 - کاتوزیان، ناصر، 1386، اثبات و دلیل اثبات، جلد اول، چاپ اول، تهران، نشر میزان ص 336 و 337

شمسی (منسوخ شده) نیز به آن اشاره شده است. این ماده بیان گر آن است که «دوایر ثبت اسناد و املاک برای دو مقصود تشکیل می‌شود، اول، ثبت املاک تا این که مالکیت مالکین و حقوق ذوی‌الحقوق نسبت به آنها رسماً تعیین و محفوظ شود و دوم ثبت اسناد، برای این اسناد رسماً دارای اعتبار شود». این اهداف با مبانی و اعتقادات دینی ما به خصوص در رابطه با مالکیت و مشروع شناختن آن همخوانی دارد. با این توضیح که دین مقدس اسلام مطابق فطرت انسانی، مالکیت را محترم دانسته است زیرا انسان بر حسب فطرت، به مالکیت معتقد است. باید توجه داشت در عالم حقوق، حقی ارزش دارد که به وسیله ضمانت اجرای دولتی حمایت شود، به عبارت دیگر، حق امتیازی است که قانون برای شخص می‌شناسد و خود نیز از آن حمایت می‌کند حقی که در عالم حقوق وسیله اثبات خود را همراه ندارد (از جمله حق مالکیت) تنها در عالم اخلاق وجود خارجی داشته و صاحب اعتبار است و از دیدگاه حقوقی حق به شمار نمی‌آید<sup>1</sup>.

✓ مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی برابر قانون تجارت مصوب سال 1311 و قانون راجع به دلالان مصوب سال 1317، دلال محسوب می‌شوند و وظیفه آنها معرفی دو طرف معامله به یکدیگر است تا مقدمات انجام معامله طی شده و معامله منعقد گردد. بدیهی است تنظیم قرارداد معاملات خارج از صلاحیت و تخصص این صنف از فعالان اقتصادی است. لذا در این مصوبه نیز این امر ملحوظ گردیده و در ماده (3) مقرر شده است که مشاوران املاک در حیطة قانونی و تخصصی خود با آزادی عمل اقدام نموده و مقدمات معاملات را با معرفی طرفین به یکدیگر طی نمایند و برای تسهیل در انجام امور پیش بینی شده که مشاوران املاک با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، اطلاعات مربوط به طرفین معامله، اوصاف ملک مورد معامله و ثمن توافق شده را تحت عنوان پیش‌نویس قرارداد در سامانه وارد نموده و طرفین را برای تنظیم قرارداد رسمی به یکی از دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند. بدیهی است که حق دلالی مشاوران املاک برابر تعرفه برای آنها کاملاً

1 - محمود، صابر، طباطبائی حصارى، نسرین، 1390، مقاله آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، دوره 41 فصل نامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی

محفوظ بوده و به صورت شفاف با درج در سامانه از طرفین وصول می‌شود. لذا هیچ گونه تضییق و ایجاد مشکلی برای مشاوران املاک در کار نبوده و آنان کماکان در چرخه معاملات مسکن حضور دارند و به ارائه خدمات خواهند پرداخت. در ماده (3) قانون، مشاوران املاک با رعایت مقررات قانون تجارت در نقش دلایلی در نظر گرفته شده و کلیه حقوق آنها محفوظ خواهد بود. مشاوران املاک از طریق سامانه مربوطه نسبت به دلایلی ملکی اقدام و حق الزحمه خود را دریافت می‌دارند. لذا در این قانون، حقوق مشاوران املاک نیز در جایگاه قانونی خود به نحو شایسته در نظر گرفته شده است. همچنین در این ماده، امکان ایجاد دسترسی مستقیم برای مشاوران املاک و عموم مردم به سامانه ثبت معاملات برای تنظیم قراردادهای رسمی نمونه مقرر شده است.<sup>1</sup>

✓ در قانون ثبت، سند رسمی فقط شامل اسنادی می‌شود که در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد. لذا رویکرد مقررات ثبتی نسبت به سند رسمی اخص از رویکرد قانون مدنی نسبت به این‌گونه اسناد است و تعریف سند رسمی در قانون مدنی اعم از تعریف آن در مقررات ثبتی است. لکن در تبصره 2 ماده 3 این قانون به نوعی مصداق‌پذیری سندیت رسمی را به سامانه ثبت الکترونیک اعم از کاربری دفاتر اسناد رسمی، متعاملین و دلالان معاملات توسعه داده است و به نوعی قانون خاص دفاتر اسناد رسمی و ماده 1287 قانون مدنی تخصیص خورده است و این موضوع در راستای توسعه سند الکترونیک می‌باشد.

✓ شرایط شکلی تنظیم این‌گونه اسناد متفاوت از سند رسمی نزد دفاتر در نظر گرفته شده است و موضوع خودکاربری و مداخله دلالان ملکی نیز با رویکرد سند الکترونیک و احرازهای هویت هوشمند مورد ملاک می‌باشد.

✓ **تکالیف دلالان معاملات املاک<sup>3</sup>**: دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیشنویس قرارداد

<sup>1</sup> - مریم، مهاجری، محمدشکوری، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضائیه، 1401ص 58

<sup>3</sup> - اعظم قویدل، معاون امور اسناد و کاداستر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان

<sup>3</sup> - اعظم قویدل، معاون امور اسناد و کاداستر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان

- در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. سازمان ثبت مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون امکان دسترسی دلان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالب‌های مذکور را داشته باشند می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. (ماده 3 قانون)
- ✓ تعرفه دلان معاملات املاک براساس ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیات‌های مستقیم و میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد و مبلغ سقف تعرفه دریافتی در معامله به موجب مصوبه هیأت وزیران و بنا به پیشنهاد مشترک سازمان ثبت، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت تعیین می‌شود<sup>1</sup>.
- ✓ 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 پیش‌نویس 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 میشود.
- ✓ دلان معاملات املاک نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (1) 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 6 ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل 6 برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یکسال و در مرتبه سوم علاوه بر

<sup>1</sup> - اعظم قویدل، همان منبع

مجازات اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می شود ( ماده 11 قانون )

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین عرصه و اعیان و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

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 مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم<sup>۱</sup> را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد

<sup>۱</sup> - ماده ۶۴ - تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دودرصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند. این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد. الف - قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت ب - قیمت اراضی با توجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی. این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می کند. در موارد

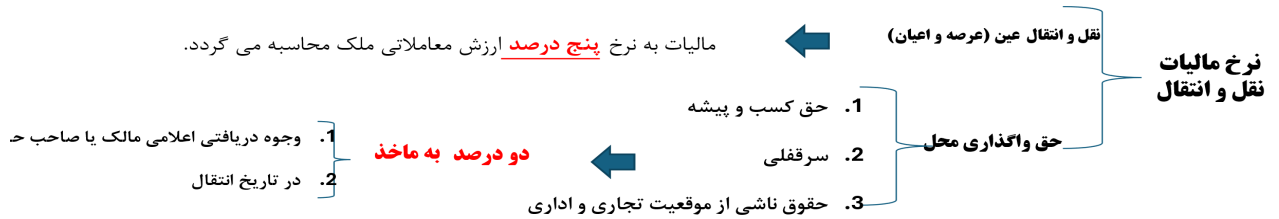
رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

شرح ماده :

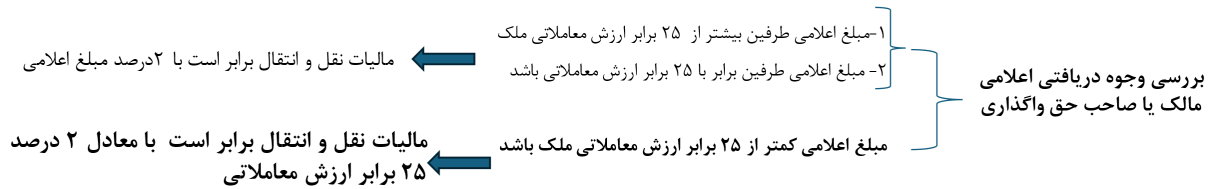
#### وضعیت مالیاتی نقل و انتقال املاک

تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه و تقسیمات کشوریهای اینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می کند. کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضاء معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است. تبصره ۱- سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می توانند قبل از اتمام دوره یک ساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند: ۱- برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است. ۲- برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهائی کمیسیون تقویم املاک، لازم الاجراء و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است. تبصره ۲- در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دوبار دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذی صلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند. تبصره ۳- در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذی ربط به تصویب هیأت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یادشده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذی ربط افزایش نیافته باشد.

نرخ مالیات نقل و انتقال در قانون الزام به ثبت رسمی



تبصره یک ماده چهار



تبصره دو ماده چهار

دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید.

1. سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده
  2. سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.
- در صورت **عدم بارگذاری** ارزش معاملاتی توسط دارایی در سامانه ثبت آنی

✓ مطابق ماده 169 مکرر قانون مالیات های مستقیم : به منظور شفافیت فعالیت های اقتصادی و استقرار نظام یکپارچه اطلاعات مالیاتی، پایگاه اطلاعات هویتی، عملکردی و دارایی مودیان مالیاتی شامل مواردی نظیر اطلاعات مالی، پولی و اعتباری، معاملاتی، سرمایه ای و ملکی اشخاص حقیقی و حقوقی در سازمان امور مالیاتی کشور ایجاد می شود. وزارتخانه ها، موسسات دولتی، شهرداری ها، موسسات وابسته به دولت و شهرداری ها، موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، نهادهای انقلاب اسلامی، بانکها و موسسات مالی و اعتباری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سایر اشخاص حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی که اطلاعات مورد نیاز پایگاه فوق را در اختیار دارند و یا به نحوی موجبات تحصیل درآمد و دارایی برای اشخاص را فراهم می آورند، موظفند اطلاعات به شرح بسته های ذیل را در اختیار سازمان امور مالیاتی کشور قرار دهند.

#### الف- اطلاعات هویتی:

- 1- اطلاعات هویتی و مکانی اشخاص حقیقی و حقوقی
- 2- مجوزهای فعالیت اقتصادی و همچنین مجوزهای مربوط به انجام معاملات تجاری و عقد قراردادهای.

#### ب- اطلاعات معاملاتی اشخاص:

- 1- معاملات ( خرید و فروش دارایی ها، کالاها و خدمات)
  - 2- تجارت خارجی ( واردات و صادرات کالاها و خدمات)
  - 3- قراردادهای مربوط به انجام معاملات و فعالیت های تجاری
  - 4- قراردادهای مربوط به انجام عملیات پیمانکاری و هرگونه خدمات.
  - 5- اطلاعات مربوط به خرید و فروش ارز و سکه طلا.
  - 6- اطلاعات انواع بیمه نامه های صادره و خسارت های پرداختی
  - 7- بارنامه و صورت وضعیت حمل و نقل بار و مسافر
- پ- اطلاعات مالی، پولی و اعتباری و سرمایه های اشخاص :
- 1- جمع گردش سالانه ( دوره مالی) نقل و انتقال سهام و سایر اوراق بهادار
  - 2- جمع گردش و مانده سالانه ( دوره مالی) انواع حسابهای بانکی
  - 3- جمع گردش و مانده سالانه ( دوره مالی) انواع سپرده ها و سود آنها

4- تسهیلات بانکی اعم از ارزی و ریالی در قالب کلیه عقود و همچنین کلیه تعهدات اعم از گشایش اعتبار اسنادی و تنزیل اعتبار اسنادی، ضمانت ها و نظایر آن  
ت- اطلاعات دارایی ها، اموال و املاک و همچنین نقل و انتقال آنها  
ث- سایر اطلاعات فعالیت های اقتصادی که با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی و تصویب هیات وزیران به موارد مزبور اضافه خواهد شد.

**تبصره 2-** سازمان امور مالیاتی کشور موظف است امکان دسترسی بر خط (آنلاین) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، بیمه مرکزی، گمرک جمهوری اسلامی ایران، سازمان بورس و اوراق بهادار، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و همچنین سایر دستگاههای اجرائی را به فهرست بدهکاران مالیاتی فراهم آورد تا استفاده کنندگان مذکور بتوانند با حفظ طبقه بندی، اطلاعات دریافتی را در ارائه خدمات به اشخاص بدهکار مالیاتی لحاظ کنند.

✓ **تکالیف مالیاتی دفاتر اسناد رسمی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع تبصره های (۳) و (۴) به ماده 187 الحاقی قانون مالیات مستقیم:** تبصره ۳- دفاتر اسناد رسمی در هر مورد که نسبت به تنظیم اسناد وکالتی (بلاعزل) نسبت به اموال منقول و غیرمنقول و حقوق مالی اقدام می نمایند، موظفند یک نسخه از اسناد تنظیمی را حداکثر ظرف مدت یک ماه به سازمان امور مالیاتی کشور ارسال کنند. مستنکف از حکم این تبصره، علاوه بر جریمه و مجازات مقرر در ماده (۲۰۰) این قانون، مسؤول جبران زیان و خسارت وارده به دولت است. تبصره ۴- سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است ظرف مهلت یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱۳۹۵/۷/۱) با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک نسبت به اعلام میزان بدهی ملک مورد انتقال و امکان اخذ و واریز آن به حساب مالیاتی به صورت آنی از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است امکان دسترسی برخط به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور را برای سازمان امور مالیاتی کشور جهت اجرای مفاد این ماده فراهم کند. پس از اجرای مفاد این ماده ثبت نقل و انتقال اموال و دارایی های منقول و غیرمنقول که به موجب این قانون برای آنها مالیات وضع شده است، قبل از پرداخت بدهی مالیاتی قطعی مورد انتقال، ممنوع است. متخلف، در پرداخت مالیات متعلقه مسئولیت تضامنی دارد. در صورتی

که پس از اتصال سازمان امور مالیاتی کشور به سامانه ثبت الکترونیک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان امور مالیاتی کشور بدهی مالیاتی ملک مورد معامله را از طریق سامانه مذکور اعلام نکند منتقل الیه و سردفتر اسناد رسمی در قبال بدهی مالیاتی ملک مورد معامله مسئولیتی نخواهند داشت. آیین نامه اجرائی این ماده با همکاری سازمان های مذکور تهیه می شود و ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون (۱۳۹۵/۷/۱) به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

**ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی<sup>۲</sup> مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات**

<sup>۲</sup> - ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی : هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاه های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال بطور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام بدفتر سازمان پاسخی بدفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصا حساب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا به اعلام سازمان واگذارکننده بدهی داشته باشد می تواند با پرداخت بدهی معامله را انجام دهد بدون اینکه پرداخت بدهی حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند. در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور انتقال دهنده و انتقال گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکت های دولتی همچنین شهرداری ها و اتاق های اصناف و سایر مراجع ذیربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب یا هر نوع فعالیت دیگر مفاصا حساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند. در هر حال تجدید پروانه کسب موکول به ارائه مفاصا حساب پرداخت حق بیمه می اشد.

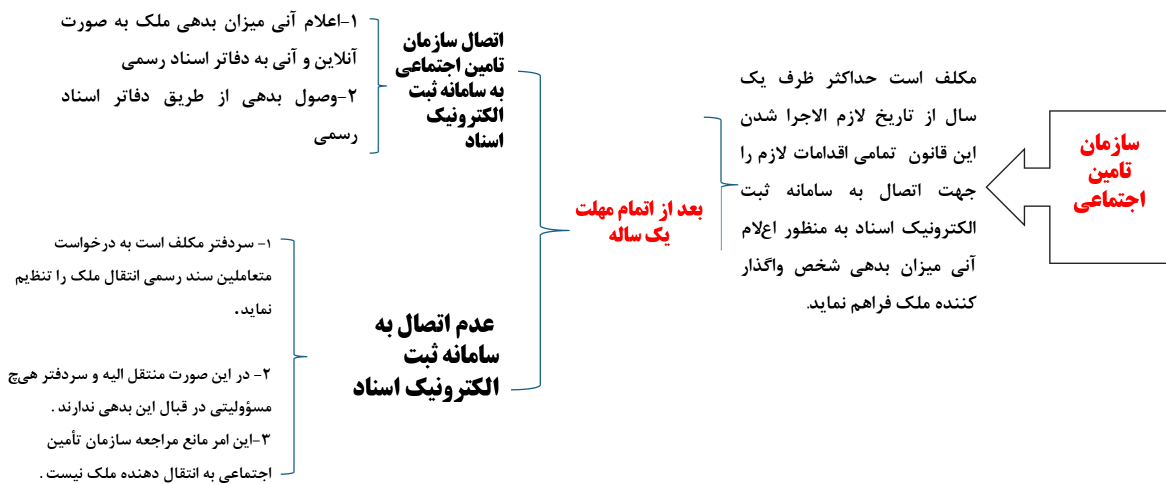
<sup>۲</sup> - ماده ۳۷ قانون تأمین اجتماعی : هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاه های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال بطور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام بدفتر سازمان پاسخی بدفترخانه ندهد دفترخانه معامله را بدون مفاصا حساب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا به اعلام سازمان واگذارکننده بدهی داشته باشد می تواند با پرداخت بدهی معامله را انجام دهد بدون اینکه پرداخت بدهی حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند.

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

شرح ماده :

تکالیف سازمان تأمین اجتماعی

### الزام سازمان تأمین اجتماعی جهت اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد و اعلام آئی میزان بدهی



در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور انتقال دهنده و انتقال گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکت های دولتی همچنین شهرداری ها و اتاق های اصناف و سایر مراجع ذیربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب یا هر نوع فعالیت دیگر مقاصح حساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند. در هر حال تجدید پروانه کسب موکول به ارائه مقاصح حساب پرداخت حق بیمه می باشد.

ماده ۶- کلیه دستگاه‌های اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از 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 می‌شود.<sup>۱</sup>

تبصره ۱ - مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب 1372/9/7 محکوم می‌شوند.

تبصره ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک‌های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع

---

<sup>۱</sup> - بند (ب) ماده 114 قانون برنامه هفتم پیشرفت : سامانه جامع املاک و اسناد را به نحوی اصلاح کند که امکان ثبت تمام حقوق راجع به املاک از قبیل مالکیت عین، مالکیت منافع، حق انتفاع، حق ارتفاق، حقوق رهنی، سرقفلی، حق کسب و پیشه و تجارت و همچنین امکان ثبت برخط و آنی اعمال حقوقی (از قبیل تعهدات و قراردادهای)، وقایع حقوقی، آرای قطعی و دستورات قضائی راجع به این اموال و نیز امکان پاسخ برخط و آنی به استعلامات انجام شده در مورد اطلاعات مندرج در این سامانه فراهم شود. دادگستری مکلف است آرا و دستورات قضائی موضوع این بند را به صورت برخط و آنی به منظور ثبت در سامانه مذکور در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دهد.

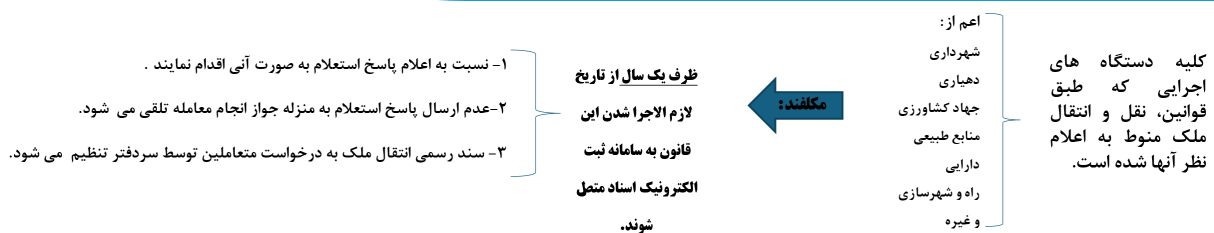
تبصره- پس از پایان سال اول برنامه، چنانچه دستگاه‌های اجرائی موضوع قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی مصوب 1385/5/24، براساس پاسخ استعلام حق دریافت مطالباتی را داشته باشند، مکلفند مراتب را بلافاصله پس از استعلام به صورت برخط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و دفترخانه استعلام‌کننده اعلام نمایند، در غیر این صورت سردفتر مکلف است سند را بدون وصول مطالبات تنظیم و ثبت کند و اداره ثبت، سردفتر و منتقل‌آلیه مسؤولیت و تعهدی درخصوص مطالبات وصول نشده نخواهند داشت. این امر حسب مورد مانع از مراجعه به انتقال‌دهنده یا ایجادکننده بدهی نیست. سازمان مکلف است با همکاری دستگاه‌های اجرائی ذی‌ربط امکان پرداخت مطالبات موضوع این بند را از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد و در دفترخانه فراهم نماید.

حدنگار (کاداستر) کشور مصوب 1393/12/11 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.

شرح ماده :

## استعلامات الکترونیک دستگاه های اجرائی

### اتصال کلیه دستگاههای اجرائی به سامانه ثبت آنی موضوع ماده ۶ قانون



#### تبصره یک ماده ۶

مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده که شرایط پاسخ آنلاین استعلامات در ثبت آنی را فراهم نمی کنند به مجازات مقرر در بند (د) ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ (انفصال موقت از یک ماه تا یک سال) محکوم می شوند.

#### تبصره دو ماده ۶

املاکی که فاقد سند مالکیت حدنگار (کاداستر) هستند یا هنوز اجرای قانون حدنگار 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.

✓ اصولی همچون اطلاع رسانی و دسترسی آزاد به اطلاعات و ایجاد و یا اثبات حق ، حمایت از منافع خصوصی مالکین و اشخاص ثالث و سایر موارد، منشاء حقوقی نظامات ثبتی تلقی می شود . با بررسی این نظامات لزوم ثبت الکترونیکی و طراحی فرآیندها نیز قابل تصور می باشد . در جهت تبیین نظامات حقوقی و اجرای چشم انداز و راهبردها و سیاست های سازمان ثبت اسناد و املاک ، انجام تکالیف سازمان از جمله مباحث الکترونیکی مطروحه در مواد 46 و 211

قانون برنامه پنجم توسعه کشور و متعاقب آن ، ماده 12 قانون ارتقاء سلامت اداری و مقابله با فساد، برنامه عملیاتی برای اجرای طرح های فناوری اطلاعات سازمان ثبت در حوزه ثبت املاک به صورت الکترونیک تهیه و اجرا شده است . فرآیند عمده ثبت الکترونیکی املاک در دو حوزه بخشی از جمله مقدمات ثبتی و همچنین تنظیم اسناد مالکیت املاک طراحی و تولید شده است . با رویکرد ثبت نوین و بازخوانی فرآیندها ، مجموعه ای از اقدامات با ایجاد زیرساخت ، تولید و تامین نرم افزار هوشمند و تبادل اطلاعات امور مرتبط با ثبت املاک با طراحی و استقرار سامانه استعلام الکترونیکی، سامانه ارسال الکترونیکی خلاصه معامله ، سامانه بازداشت و رفع بازداشت املاک ، نرم افزار مدیریت املاک و کاداستر و نرم افزار تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی و دفاتر املاک الکترونیک و سایر موارد فرآیند ثبت الکترونیکی املاک از آثار جدید و قابلیت های و نتایج مطلوب برخوردار گردید.

✓ یکی دیگر از فرآیندهای عرضی و پیش مقدمات مرتبط با ثبت الکترونیکی املاک ، ارتباط دفاتر اسناد رسمی با ادارات ثبت اسناد و املاک جهت استعلام اسناد مالکیت مرتبط با املاک است . در جهت صحت و سرعت و دقت در تنظیم اسناد سامانه استعلام الکترونیکی ثبت املاک طراحی شده است .

✓ از مزایای سامانه الکترونیکی استعلام ، سرعت و دقت بالا و امکان ارائه آماری از میزان عملکرد سامانه می باشد و می توان به صورت برخط از سیستم های مجازی گزارش گیری و عملکرد دفاتر اسناد رسمی را ملاحظه نمود. طرح استعلام الکترونیکی در جهت اجرای تکالیف متعددی در قوانین حاکمیتی و اختصاصی مرتبط با سازمان ثبت اسناد و املاک از جمله مقررات مندرج در بند (م) ماده 211 قانون برنامه پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران اجرا شده است . بر اساس این مقررات سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف شده است تا در راستای توسعه سامانه یکپارچه ثبت اسناد و املاک و راه اندازی مرکز ملی داده های ثبتی ، نسبت به الکترونیکی کردن کلیه مراحل ثبت معاملات اقدام کند به نحوی که امکان پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی و ثبت آنی معاملات با بکارگیری امضاء الکترونیک مطمئن فراهم نماید.

✓ متعاقب تکالیف مذکور در بند (ث) ماده 67 قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه جمهوری اسلامی ایران کلیه دستگاه های اجرائی کشور موظفند ، امکان تبادل الکترونیکی اطلاعات و

پاسخگویی الکترونیکی به استعلام‌های مورد نیاز سایر دستگاه‌های اجرائی را حسب شرح وظایف آنان در چارچوب قوانین خاص و موضوعی، به صورت رایگان فراهم نمایند که این تکالیف در راستای سیاست‌های فرابخشی در امور اقتصادی و تجاری و مالی در نظر گرفته شده است.

✓ مطابق ماده ۷ قانون جامع حدنگار (کاداستر) سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف شده است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط با ثبت آنی و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آنلاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود را فراهم کند. با توجه به ماده ۷ آیین‌نامه قانون جامع حدنگار، واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو<sup>۱</sup> اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به روز رسانی نموده، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.

✓ برای حذف کامل فرآیند کاغذی استعلامات، موضوعاتی مانند حذف برگه استعلام از اعداد اوراق بهادار و نیز راه‌اندازی و بهره‌گیری از گواهی امضاء الکترونیکی مطمئن انجام گرفته است و دیگر نیازی به ارسال برگه استعلام به موازات ارسال استعلام الکترونیکی نیست. همانطور که بیان شد مهمترین دستاورد این روش الکترونیک، صحت اطلاعات مالکیت و حدود املاک، دقت در پاسخگویی بر اساس بانک‌های اطلاعاتی و جلوگیری از اتلاف وقت مراجعات حضوری، عدم مداخله نیروی انسانی در ارسال و محتوای استعلامات و سلامت اداری می‌باشد. تجمع اطلاعات سرور واحدهای ثبت اسناد و املاک در مراکز استان‌ها و تمرکز آن در سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل و بهره‌برداری از زیرساخت‌های ارتباطی بین دفاتر اسناد رسمی و واحدهای ثبتی و سازمان ثبت اسناد و املاک است که ضمن ارتقاء امنیت اطلاعات، زمینه ارائه خدمات الکترونیکی و انجام سایر طرح‌های نرم‌افزاری را فراهم می‌نماید. بالا رفتن دقت در تکمیل استعلام و ارائه پاسخ و در نتیجه کاهش خطاهای انسانی از جمله آثار مثبت استعلام الکترونیک می‌باشد. بالا رفتن سرعت ارسال پاسخ، به ویژه برای املاکی که دارای پرونده ثبتی شفاف و کامل هستند نیز از جمله دستاوردهای این طرح محسوب می‌شود. پیشگیری از تخلفات و جعل در حوزه املاک و اراضی، کاهش سفرهای درون و برون شهری و حفظ محیط زیست با حذف میلیون‌ها برگ کاغذی و صرفه‌جویی در هزینه‌های آن از مزایای

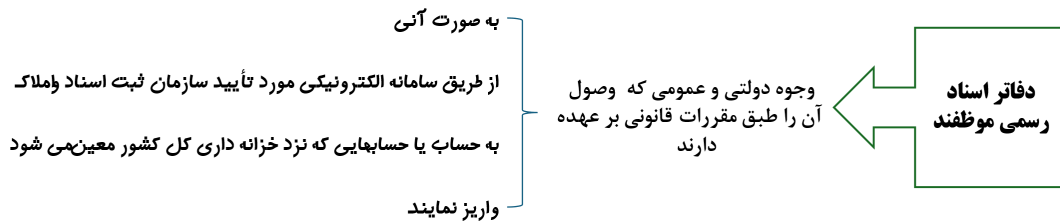
- دیگر این سامانه الکترونیکی ثبتی محسوب می گردد .
- ✓ بر اساس مصوبات سومین جلسه شورای راهبری قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول سازمان ثبت اسناد و املاک کشور 1403/4/9 ، سرویس تجمیعی امکان نقل و انتقال رسمی اموال غیر منقول مشتمل بر «استعلام ملک» ؛ « بازداشت ملک» ؛ «رهن ملک» ؛ «اصالت سند» ؛ و سایر اطلاعات لازم برای نقل و انتقال اموال غیر منقول را به وزارت راه و شهرسازی ارائه دهد؛ ضمن اینکه جزئیات سرویس ارائه شده را نیز طی نامه مکتوب و به وزارت راه و شهرسازی اعلام نماید.
- ✓ **تکلیف دستگاه های اجرایی:** کلیه دستگاه های مذکور که طبق قوانین ، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یکسال پس از لازم الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد ، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند . عدم ارسال پاسخ استعلام به طرفین مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم شود(ماده 6 قانون )
- ✓ مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یکماه است .
- ✓ کلیه دستگاه های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده 29 قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی ، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده 10 ، در خصوص اموال غیر منقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی ، موات ، خالصه ، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران است و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است ، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع ماده 10 ثبت نمایند.
- ✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاه های زیر نظر ولایت فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنها از جمله مجهول المالک ، بلاصاحب ، ارث بلاوراث ، اعراضی ، رها شده ، اموال غیرمنقول غائبین مفقود الاثر ، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل 49 قانون اساسی ، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع ماده 10 ثبت نمایند.

ماده ۷- دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند. آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

شرح ماده :

وصول حقوق دولتی و عمومی

**تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی**  
**موضوع ماده ۷**



آیین‌نامه اجرائی این ماده **ظرف سه ماه** از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان ثبت و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به **تصویب هیأت وزیران** می‌رسد.

ماده ۸- مراجع قضائی کمیسیون‌ها شوراها و سایر مراجع ذیصلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اربنیه و املاک و اراضی تعیین شده‌اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات‌های تعزیری درجه ششش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب 1392/2/1 می‌شود.<sup>2</sup>

2 - ماده 109 قانون برنامه هفتم پیشرفت : مراجع غیرقضائی که نتیجه تصمیمات، آرا و دستوراتشان مطابق قوانین یا مقررات باید به ذی‌نفع ابلاغ شود، از قبیل شعب سازمان تعزیرات حکومتی، هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی، هیأت‌های تشخیص مطالبات سازمان تأمین اجتماعی، هیأت‌های تشخیص و حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون‌های موضوع مواد (99) و (100) قانون شهرداری و کمیسیون ماده (12) قانون زمین شهری مکلفند از ابتدای سال دوم برنامه، ابلاغ‌های خود را در صورتی که شخص ذی‌نفع در سامانه ابلاغ الکترونیک قضائی (ثنا) دارای حساب کاربری باشد، از طریق سامانه مذکور و در صورتی که دارای حساب کاربری نباشد، به طرق سابق به ذی‌نفع ارسال نمایند. مراجع مزبور مکلف به رعایت احکام این ماده و ابلاغ از طرق مذکور، می‌باشند. همچنین قوه قضائیه مکلف است امکان ابلاغ موضوع این ماده را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضائی (ثنا) برای مراجع مذکور نسبت به افرادی که دارای حساب کاربری (ثنا) هستند، فراهم نماید. وزارت دادگستری مکلف است گزارش عملکرد این ماده را هر شش‌ماه یک‌بار به مجلس ارائه نماید.

**بند (ر) ماده 113 قانون برنامه هفتم پیشرفت :** ارجاع به داوری در مورد اموال غیرمنقول دولتی و عمومی و اجرای آرای صادرشده از مراجع داوری راجع به کلیه اموال غیرمنقول حسب مورد منوط به رعایت اصل یکصد و سی و نهم (139) قانون اساسی، بند (5) ماده (489) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1379/1/21 و استعلام مالکیت از سازمان ثبت اسناد و املاک

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

---

کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد، در غیر این صورت رأی داوری، فاقد اعتبار است.

2 - ماده 109 قانون برنامه هفتم پیشرفت : مراجع غیرقضائی که نتیجه تصمیمات، آرا و دستوراتشان مطابق قوانین یا مقررات باید به ذی نفع ابلاغ شود، از قبیل شعب سازمان تعزیرات حکومتی، هیأت های حل اختلاف مالیاتی، هیأت های تشخیص مطالبات سازمان تأمین اجتماعی، هیأت های تشخیص و حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون های موضوع مواد (99) و (100) قانون شهرداری و کمیسیون ماده (12) قانون زمین شهری مکلفند از ابتدای سال دوم برنامه، ابلاغ های خود را در صورتی که شخص ذی نفع در سامانه ابلاغ الکترونیک قضائی (ثنا) دارای حساب کاربری باشد، از طریق سامانه مذکور و در صورتی که دارای حساب کاربری نباشد، به طرق سابق به ذی نفع ارسال نمایند. مراجع مزبور مکلف به رعایت احکام این ماده و ابلاغ از طرق مذکور، می باشند. همچنین قوه قضائیه مکلف است امکان ابلاغ موضوع این ماده را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضائی (ثنا) برای مراجع مذکور نسبت به افرادی که دارای حساب کاربری (ثنا) هستند، فراهم نماید. وزارت دادگستری مکلف است گزارش عملکرد این ماده را هر شش ماه یکبار به مجلس ارائه نماید.

**بند (ر) ماده 113 قانون برنامه هفتم پیشرفت :** ارجاع به داوری در مورد اموال غیرمنقول دولتی و عمومی و اجرای آرای صادرشده از مراجع داوری راجع به کلیه اموال غیرمنقول حسب مورد منوط به رعایت اصل یکصد و سی و نهم (139) قانون اساسی، بند (5) ماده (489) قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب 1379/1/21 و استعلام مالکیت از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی می باشد، در غیر این صورت رأی داوری، فاقد اعتبار است.

شرح ماده :

انعکاس آرای قضایی در سامانه املاک

**ارسال آرای قطعی صادره در خصوص اموال غیر منقول به دفتر الکترونیک املاک موضوع ماده ۸ قانون**

- |   |   |   |   |
|---|---|---|---|
| <p>1. عدم انجام هر یک از موارد ذکر شده تخلف محسوب می شود</p> <p>2. اعمال یکی از مجازات های تعزیری درجه شش</p> | <p>▪ اعلام مختصات جغرافیایی پلاک ثبتی به صورت آنی</p> <p>▪ ارسال رای از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد</p> <p>▪ درج آرای در دفتر الکترونیک املاک توسط سازمان ثبت .</p> | <p>1. آراء قطعی مربوط به ایجاد حق عینی در اموال غیر منقول</p> <p>2. آراء قطعی مربوط به سلب حق عینی در اموال غیر منقول</p> <p>3. آراء قطعی در خصوص تغییر کاربری</p> <p>4. آراء قطعی صادره در خصوص تخریب بنا</p> <p>5. در مورد هر پلاک ثبتی</p> | <p>1. مراجع قضایی</p> <p>2. کمیسیون ها</p> <p>3. شوراها</p> <p>4. سایر مراجع ذیصلاح</p> |
|---|---|---|---|

مکلفند

که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اینیه و املاک و اراضی تعیین شده اند.

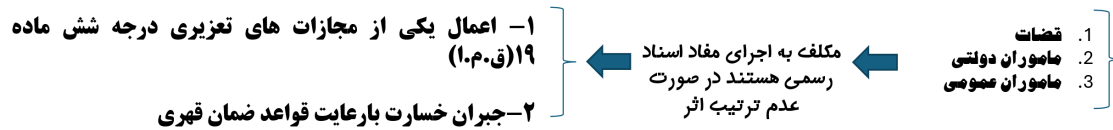
**ضمان قهری شخص متخلف جهت جبران خسارت**

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

شرح ماده :

آثار اثباتی ثبت رسمی نزد مراجع قضایی و اداری

ضمانت اجرای الزام به تنظیم سند رسمی برای مامورین دولتی و قضات



✓ پس از ثبت ملك در دفتر املاك دعوي اينكه در ضمن جريان ثبت تضييع حقي از كسي شده ، پذيرفته نخواهد شد ، نه به عنوان قيمت و نه به هيچ عنوان ديگر، خواه حقوقي باشد و خواه جزايي . ثبت ملك در دفتر املاك و صدور سند مالكيته نشانه خاتمه جريان ثبتي مي باشد . پس از ثبت ملك در دفتر املاك كليته اسناد مربوط به معاملات راجع به ملك ثبت شده و حقوق ثبت نشده در دفتر املاك بايد به ثبت رسمي برسد. همچنين اسناد عادي راجع به معاملات املاك ثبت شده كه بايد به ثبت برسد چنانچه به ثبت رسمي نرسد، فاقد ارزش و اعتبار قانوني بوده و در هيچ يك از ادارات و محاكم قابل پذيرش نخواهد بود و مراجع مذكور حق ندارند بدان ترتيب اثر دهند. چنانچه نسبت به املاك ثبت نشده معامله رسمي انجام و يا وصيت نامه رسمي نسبت به املاك مزبور تنظيم شود خلاصه آن نيز همانند خلاصه معامله راجع به املاك ثبت شده بايد به اداره ثبت ارسال شود و ليكن خلاصه مزبور در دفتر املاك به ثبت نخواهد رسيد ، زيرا هنوز ملك در دفتر املاك به ثبت

نرسیده تا در ذیل ثبت مزبور نقل و انتقالات راجع به آن نیز به ثبت برسد بلکه خلاصه مزبور به بایگانی محل ارسال می شود تا در پرونده ثبتی ملک مزبور مضبوط گردد .

✓ بموجب مواد 46 و 47 قانون ثبت اسناد و املاک ، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاکی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و همچنین در نقاطی که اداره ثبت و دفاتر اسناد رسمی موجود باشد و وزارت عدلیه مقتضی برای کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع اموال غیرمنقولی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد و همچنین صلح نامه و هبه نامه و شرکت نامه را اجباری دانسته و به عنوان ضمانت اجرایی اجباری بودن ثبت این گونه موارد ، در ماده 48 همان قانون اشعار می دارد ، سندی که مطابق مواد فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده باشد، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد . اما با توجه به نظر شورای نگهبان محاکم در رسیدگی به دعاوی مطروحه به اسناد عادی نیز عنایت می نمایند و در هنگام ثبت ملک در دفاتر املاک و صدور سند مالکیت مورد توجه و عمل واقع شود<sup>1</sup>.

✓ در مورد لزوم ثبت اسناد می توان به نظرات مشورتی اداره حقوقی دادگستری و آرای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور اشاره نمود که برخی از موارد آن به شرح ذیل می باشد. در پرسشی از اداره حقوقی دادگستری سوال شده بود که آیا رعایت مواد 46 و 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک لازم است یا نه؟ و پاسخ ارائه شده بدین شرح می باشد ، به لحاظ عدم وجود و عدم تصویب قانونی که ناسخ مواد 46 و 47 و 48 قانون ثبت باشد مقررات مواد فوق به قوت خود باقی بوده و لازم الرعایه است و از طرف شورای

---

1 - فقهای شورای نگهبان در سال 1392 در خصوص الزامات مواد مذکور اعلام داشته اند «مفاد مواد ۴۶ و ۴۷ قانون ثبت اسناد و املاک صرفاً اختیاری دانستن ثبت سند در برخی موارد و الزامی دانستن آن در سایر موارد است که این مطلب خودبخود ایرادی ندارد. اما مفاد ماده ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و نیز ماده ۴۸ آن که دلالت بر بی اعتبار دانستن اسناد عادی غیررسمی دارد اطلاق آن در مورد سند عادی که قرائن و ادله قانونی یا شرعی معتبر بر صحت مفاد آنها باشد خلاف شرع و باطل است و اما در مورد سند عادی همراه با قرائن و ادله فوق مانند سندی که بینه و شهادت شهود معتبر بر صحت آن باشد این اسناد معتبر است و دو ماده مزبور در چنین مواردی تخصیص خورده است و مواد ۱۲۸۵ و ۱۲۹۱ قانون مدنی اشاره به اینگونه اسناد عادی دارد.»

نگهبان در مورد غیرشرعی بودن مواد 46 و 47 و 48 قانون ثبت اظهار نظر نشده است.<sup>2</sup>

✓ در پرسشی دیگر نیز در مورد ملکی که با سند عادی نسبت به آن معامله انجام شده است اگر طرفین در محضر دادگاه به وقوع معامله اقرار نمایند آیا دادگاه می تواند به اقرار آنان ترتیب اثر دهد یا با توجه به مواد 46 و 47 و 48 و 22 قانون ثبت قابل ترتیب اثر نیست؟ و در پاسخ اعلام شده است اولاً در مورد املاکی که به ثبت رسیده و یا طبق مقررات ماده 47 قانون ثبت، ثبت معامله در مورد آنها الزامی شده است، مفاد ماده 48 قانون ثبت تنها ناظر به آن است که سند ثبت نشده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست و به عبارتی دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مراجع رسمی نمی باشد. ولی ماده مذکور و ادارات را از پذیرفتن سایر دلائل و مدارک برای اثبات انجام معامله منع نکرده است و اساساً ثبت جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود و همچنین به موجب مواد قانون آئین نامه دادرسی مدنی هرگاه کسی اقرار به امری نماید که دلیل حقانیت طرف است خواستن دلیل دیگری برای ثبوت آن حق لازم نیست. بنابراین در صورت اقرار به عقد بیع در دادگاه وقوع عقد و حق مشتری بر مبیع ثابت می شود و مشتری می تواند الزام بایع را به تنظیم سند رسمی انتقال از دادگاه بخواهد و در این مورد عقد بیع با اقرار بایع ثابت شده نه به وسیله سند عادی. ثانیاً در مورد املاکی که به ثبت نرسیده و ثبت معامله هم طبق ماده 47 قانون ثبت ضروری نمی باشد اگر اصالت سند عادی در دادگاه محرز شود در واقع عقد بیع و حق مشتری بر مبیع احراز گردیده است و دادگاه باید مطابق مفاد آن عمل کند.<sup>3</sup> در حالی که اداره مزبور در یکی دیگر از نظریات مشورتی، دیدگاهی را مطرح ساخته است که به نظر می رسد با هیچ یک از نظام های ایجاد و تاییدی انطباق ندارد: "... در مورد املاکی که به ثبت رسیده و یا طبق مقررات ماده 47 قانون ثبت، ثبت معامله در آنها الزامی شده است، مفاد ماده 48

2 - نظریه شماره 7/5844 مورخه 1362/11/23 اداره حقوقی دادگستری

2 - نظریه شماره 7/5844 مورخه 1362/11/23 اداره حقوقی دادگستری

3 - نظریه شماره 7/5397- مورخ 1360/12/5 اداره حقوقی دادگستری

قانون ثبت ناظر به آن است که سند ثبت نشده قابل استناد در ادارات و محاکم نیست و به عبارتی دیگر به عنوان دلیل قابل ارائه در مراجع رسمی نمی باشد. ولی ماده مذکور محاکم و ادارات را از پذیرفتن سایر دلایل و مدارک برای اثبات انجام معامله منع نکرده است و اساساً ثبت جزء شرایط صحت معامله نیست و عدم ثبت هم مبطل معامله انجام شده نخواهد بود....<sup>1</sup>

✓ در رویه قضایی آرای متعددی وجود دارد که دلالت بر نفوذ نظام ایجادی در رویه قضایی دارد. از جمله این موارد رأی وحدت رویه شماره 672 مورخ 83/10/1 دیوان عدالت اداری است که طرح دعوی خلع ید را قبل از اثبات و احراز مالکیت خواهان به موجب مواد 46، 47، و 48، قابل استماع ندانسته است. همچنین رأی وحدت رویه شماره 43 مورخ 1351/8/10 هیأت عمومی دیوان عالی کشور نیز که سند عادی را قابل معارضه با سند رسمی ندانسته و مقرر داشته: «... چنانچه کسی در این قبیل نقاط با وجود اجباری بودن ثبت رسمی اسناد قبلاً معامله‌ای نسبت به مال غیرمنقول به وسیله سند عادی انجام دهد و سپس به موجب سند رسمی معامله‌ای معارض با معامله اول در مورد همان مال واقع سازد، عمل او از مصادیق ماده 117 قانون ثبت اسناد نخواهد بود...»، انطباق با نظام ایجادی داشته و سند عادی را در حقیقت فاقد اثر در ایجاد حق عینی دانسته و به همین علت آن را قابل تعارض با اسناد رسمی ندانسته است.

✓ نمونه‌ای دیگر از این آرا، دادنامه شماره 1069 مورخ 87/7/30 شعبه 12 دادگاه تجدیدنظر استان تهران است که مقرر می‌دارد: «در این پرونده خانم‌ها ... نسبت به قسمتی از دادنامه شماره 347 مورخ 87/3/13 شعبه 206 دادگاه عمومی حقوقی تهران که بر اساس آن دعوی تجدیدنظر خوانده به خواسته تنفیذ قرارداد عادی مورخ 80/7/11 موضوع انتقال یک دستگاه آپارتمان جزء پلاک ثبتی ... مستقر در طبقه 5 .... تجدیدنظر خواهی کرده‌اند اینک با بررسی محتویات و مستندات پرونده به عقیده این دادگاه دادنامه تجدیدنظر خواسته در قسمت مورد اعتراض مخدوش بوده و قابل تأیید نمی‌باشد. زیرا

1 - طباطبایی حساری، نسرین، همان منبع، ص 199

قطع نظر از صحت یا سقم ادعا در ماهیت با توجه به این که مطابق مفاد ماده 22 قانون ثبت، مالک شخصی است که ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت یا به او منتقل شده باشد و نتیجه پذیرش دعوی تنفیذ قرارداد در مورد املاک ثبت شده وجود دو مالک یکی به حکم قانون و دیگری به حکم دادگاه خواهد بود که امری نامعقول است. بنابراین دعوی تنفیذ قرارداد در مانحن فیه فاقد موقعیت و جایگاه قانونی بوده و قابل استماع نمی باشد...» مفاد رأی مزبور ضمن اشاره به لزوم پرهیز از «چند پارگی» در حق مالکیت و ضرورت وحدت حق مالکیت در تئوری‌های مبنایی نظام‌های ثبتی، همان‌طور که در عقیده الیزابت کوک آمده بود و در مطالب پیشین مورد بررسی قرار گرفته است- خریدار به موجب سند عادی را مالک ندانسته و تنفیذ قراردادی عادی را مخالف مفاد ماده 22 قانون ثبت و لزوم ثبت حق مالکیت دانسته است. علاوه بر آن، این امر که هیچ مقام اجرایی کشور مانند اداره ثبت، شهرداری و ادارات مختلف آب، برق، تلفن، ... بیع‌نامه عادی را سند بیع تلقی نمی‌کنند و بدون سند رسمی مالکیت به منتقل‌الیه جواز ساختمان نمی‌دهند، جواز کسب نمی‌تواند بگیرد، بانک به او اعتبار نمی‌دهد و ملکش را به عنوان وثیقه نمی‌پذیرد و ...، را می‌توان حاکی از نفوذ نظام ایجادی در رویه عملی ادارات دولتی دانست<sup>1</sup>.

✓ در نظریه حقوقی دیگری در پاسخ به این سوال که انجام معامله با سند عادی در املاکی که دارای سابقه ثبتی می باشد صحیح و قانونی است یا خیر؟ آیا دادگاه بایستی به اینگونه اسناد ترتیب اثر بدهد یا نه؟ بیان شده است به موجب ماده 46 قانون ثبت، ثبت کلیه عقود و معاملات راجع به عین یا منافع املاک و حقوقی که قبلاً در دفتر املاک ثبت شده است و همچنین در موارد مقیده در بند یک و دو ماده 47 همان قانون با لحاظ صدر ماده اخیرالذکر اجباری می باشد، بنابراین سندی که مطابق مقررات فوق باید به ثبت برسد و به ثبت نرسیده است وفق ماده 48 قانون ثبت که تاکنون لغو نگردیده است در دادگاه ها و ادارات قابل پذیرش نمی باشد<sup>2</sup>.

1 - طباطبایی حصاری، نسرين، همان منبع ص 203 و 204

2 - نظریه شماره 7/3914 مورخه 1362/8/16 اداره حقوق دادگستری

✓ در رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوانعالی کشور شماره 569 مورخ 1370/10/10 دادگستری در خصوص صلاحیت عمومی مراجع دادگستری بیان شده است ، مرجع رسیدگی به تظلمات و شکایات می باشد و اصل 159 قانون اساسی ایران بر این امر تاکید دارد که الزام قانونی مالکین به تقاضای ثبت ملک خود در نقاطی که ثبت عمومی املاک آگهی شده مانع از این نمی باشد که محاکم عمومی دادگستری به اختلاف متداعیین در اصل مالکیت ملکی که به ثبت نرسیده ، رسیدگی نمایند<sup>1</sup>.

✓ در مورد تقاضای ابطال مواد 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک کشور و رسیدگی در دیوان عدالت اداری نیز سوابقی وجود دارد . دادنامه 124 هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ 1377/6/14 با موضوع درخواست ابطال مواد 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک کشور بوده است. شاکي طی دادخواست تقدیمی مواد 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک کشور را مغایر قوانین الهی دانسته و ابطال آنها را درخواست نموده اند. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست آیت الله موسوی تبریزی و با حضور روسای شعب دیوان تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آراء بشرح آتی مبادرت به صدور رای می نماید. رای هیات عمومی دیوان عدالت اداری : نظر به اینکه اعتراض نسبت به قانون و تقاضای آن از مصادیق ماده 25 قانون دیوان عدالت اداری نمی باشد، بنابراین اعتراض شاکي نسبت به مادتين 47 و 48 قانون ثبت اسناد و املاک کشور، قابل طرح و بررسی و امعان نظر تشخيص نگردید<sup>2</sup>.

✓ با توجه به مطالب فوق و مشکلات پیش آمده در شناسایی مالکیت املاک ، لزوم رسمی بودن معاملات اموال غیرمنقول ثبت شده هر چه بیشتر آشکار می شود که این امر رابطه مستقیم با ضمانت اجرای عدم ثبت اعمال حقوقی راجع به املاک دارد . لزوم ثبت معاملات املاک ثبت شده آثاری را به دنبال دارد و تحقق اهدافی را امکان پذیر می سازد که نهایت به عنوان آثار ثبت ملک محسوب می شوند. این آثار عبارتند از: اثبات حق برای کسی

1 - آدابی ، حمید رضا ، همان منبع ، ص 217

2 - حسن زاده ، بهرام ، همان منبع ، ص 83

که ملک به نام او ثبت شده و اعتبار کامل آن نسبت به تمامی معاملات امور غیرمنقول، هر گاه در دفتر املاک ثبت گردد، نسبت تمامی افراد (طرفین معامله و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث) اعتبار کامل دارد. در حالی که اسناد رسمی مربوط به معاملات راجع به املاک ثبت نشده فقط نسبت به متعاملین و قائم مقام قانونی آنها دارای ارزش و اعتبار می باشد. بنابراین همان طور که از ماده 22 قانون ثبت اسناد و املاک نیز استنباط می شود، هرگاه پس از ثبت ملک در دفتر املاک، مالک آن را به دیگری انتقال داده، یا حقی را در ملک خود به دیگری واگذار کند، مادام که آن انتقال و واگذاری در دفتر املاک وارد نشده، آن حقوق برای انتقال گیرندگان شناخته نمی شود. زیرا دولت فقط کسی را مالک می شناسد که ملک در دفتر املاک ثبت شده است. بنابراین، صرف ابزار انتقال در دادگاه ها به املاک ثبت شده برای اثبات مالکیت انتقال گیرنده در مقابل اشخاص ثالث کفایت نمی کند و نیاز به ادله اثباتی همچون سند دارد. ماده 72 قانون ثبت اسناد و املاک مؤید این امر و ناظر به معاملات املاک ثبت شده است که آن معاملات نیز اگر در خصوص املاک ثبت شده باشد نسبت به طرفین و قائم مقام قانونی آنها و اشخاص ثالث معتبر می باشد. در تعیین آثار ثبت بر اعتبار اعمال حقوقی و تعیین ضمانت اجرای شکل گرایی ثبتی، بی گمان ملاحظه مبانی و کارکردها و اوصاف مورد انتظار از نظام های ثبتی اهمیت فوق العاده ای دارد، زیرا بر مبنای کارکردهای مورد انتظار از نظام ثبتی که بیانگر مبانی و اهداف ثبت است، می تواند ضمانت اجرای صحیح عدم ثبت عمل حقوقی را تعیین کند. در حالی که اگر ضمانت اجرای عدم ثبت معامله بدون لحاظ مبانی و کارکردهای نظام ثبتی تعیین شود. بی تردید نمی تواند هدف قانون گذار را از ایجاد نهاد ثبت، تحقق بخشد.<sup>1</sup>

ماده ۱۰- سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیررسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و

1 - طباطبائی حصاری، نسرین، صادقی مقدم، محمد حسن، همان منبع، ص 679

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

با وجود این مدعی مذکور می تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمًا نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عالمًا نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا بد ما قبل خود رجوع کند. دادگاه ها مکلفند دعوی 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 ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 1390/9/20 یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/2 هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده براساس 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 در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت‌های 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 (یو.تی.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 یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند اداره ثبت محل مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

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 زمین‌های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه‌های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (1) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵ - شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در

سامانه موضوع این ماده نماید به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی 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 اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود. سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با 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 هیأت 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.<sup>۱</sup>

---

<sup>۱</sup> - ماده ۵۳ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی: - به منظور تسهیل ساخت مسکن توسط مردم اقدامات زیر انجام می‌گیرد: پ- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و مراجع صادرکننده گواهی پایان کار ساختمانی مکلفند در صورتی که صدور گواهی پایان کار برای ساختمانی بنا بر حکم کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری یا سایر مراجع ذیصلاح صرفاً منوط به پرداخت جریمه یا بدهی باشد، برای هر یک از واحدهای آن ساختمان که جریمه

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 بدهیهای موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب 1385/5/24 با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب 1334/4/11 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 دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده در خصوص اموال 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 دستگاهها 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 دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالك، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی رها شده، اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل

---

قسمتهای اختصاصی تعیین شده توسط کمیسیونهای موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری و سهم واحد ساختمانی از جریمه قسمتهای مشترک (به نسبت مساحت اختصاصی) تعیین شده توسط کمیسیونهای مذکور را پرداخت کرده باشند، گواهی پایان کار ساختمانی آن واحد، صورتجلس تفکیک آپارتمانها (اعیانی) و سند تفکیکی مالکیت را صادر نمایند. وزارت راه و شهرسازی مکلف است گزارش عملکرد بندهای «الف»، «ب»، «پ» و «پ» این ماده را هر شش ماه یکبار به کمیسیون عمران و معاونت نظارت مجلس ارسال نماید.

(۴۹) قانون اساسی جاری است. آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران 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 تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1385/11/21 مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است. تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

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

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

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

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

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه اندازی

سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه‌های ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است<sup>1</sup>.

1 - یکی از اهداف قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول اجرای حدنگاری صددرصدی املاک املاک می باشد که این موضوع علاوه بر مقررات تسهیل گزانه جهت صدور اسناد حدنگاری انواع اراضی کشاورزی ، شهری ، روستایی و منابع طبیعی ، در ماده 10 قانون در ماده 112 قانون برنامه هفتم پیشرفت پیش بینی شده است : در اجرای بند (26) سیاست‌های کلی برنامه پنجساله هفتم و به منظور تحقق اهداف کمی زیر مطابق با احکام این فصل اقدام می‌شود:

جدول شماره (23)- برخی از اهداف کمی سنجه‌های عملکردی تحول قضائی و حقوقی

سنجه عملکردی	واحد متعارف	عملکرد	هدف کمی در پایان برنامه
نسبت تعداد اسناد مالکیت حدنگاری (کاداستری) به کل اسناد مالکیت	درصد		100
پاسخ آنی (کمتر از 5 دقیقه) به استعلام‌های املاک دریافتی از محاکم دادگستری و دستگاههای اجرائی نسبت به کل استعلام‌های املاک دریافتی از مراجع مزبور	درصد		100
نسبت ثبت الکترونیک فوری (کمتر از 5 دقیقه) خلاصه معاملات به کل معاملات	درصد		100
نسبت پاسخ فوری (کمتر از دو روز) به استعلام‌های املاک دریافتی از محاکم دادگستری و دستگاههای اجرائی به کل استعلام‌های املاک دریافتی از مراجع مزبور	درصد		100
نسبت اسناد صادر شده رودخانه‌ها و سواحل در بانک جامع اطلاعات املاک و حدنگاری (کاداستر) به کل	درصد		100
نسبت مساحت حدنگاری شده اراضی کشاورزی به مساحت کل اراضی کشاورزی	درصد		100
میانگین زمان دریافت سند مالکیت حدنگاری جدید توسط متقاضی از زمان ثبت درخواست یا ثبت معامله برای املاک دارای سند حدنگاری	روز		2

وزارت دادگستری مکلف است گزارش سنجه‌های عملکردی تحول قضائی و حقوقی را سالانه به مجلس ارسال نماید.

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 غیررسمی می‌توانند 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 می‌شوند. این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل‌الیه اعلام و در سامانه درج شود:

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

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

۳- ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیرمنقول 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 منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱۱ - آیین‌نامه اجرائی این ماده و تبصره های (۱) و (۲) آن ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد همچنین آیین‌نامه‌های اجرائی تبصره‌های (۳)، (۴) و (۶) این ماده ظرف سه‌ماه 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 هیأت وزیران می‌رسد.

شرح ماده :

سامانه ثبت ادعاها و تکالیف اشخاص ، سازمان ثبت و دستگاه های اجرایی

**مواعد و مهلت های قانونی موضوع ماده ۱۰**

**حداکثر یکسال پس از تصویب قانون ، سازمان ثبت مکلف به راه اندازی سامانه ثبت ادعا می باشد**

**شروع مواعد پس از ابلاغ راه اندازی توسط رییس قوه قضاییه در روزنامه رسمی**

۱- مهلت ثبت مستندات و ادعاها : ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه

۲- مهلت اقدام قانونی دو سال پس از ثبت ادعا در سامانه جهت بررسی

مهلت های قانونی

راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد عادی موضوع ماده ۱۰ قانون

- ۱- اثبات و تشخیص مالکیت راجع به عین اموال غیر منقول
- ۲- مالکیت راجع به منافع اموال غیر منقول که بیش از دو سال باشد
- ۳- وجود حق انتفاع و ارتفاق راجع به اموال غیر منقول

اهداف سامانه ثبت ادعاها

1. تاریخ تنظیم مستندات و دعاوی باید مربوط به قبل یا حداکثر یکسال راه اندازی سامانه باشد.
2. دعاوی مستند به ادله غیر رسمی باشند.

شرایط موضوع سامانه

**نحوه ثبت نام و آثار قانونی عدم ثبت نام در سامانه**

- نحوه ثبت نام در سامانه**
- ۱- ثبت موقعیت مکانی ملک با نقشه (UTM) در سامانه
  - ۲- احراز هویت مدعی از طریق ثبت ثنا
  - ۳- درج پلاک ثبتی موضوع مورد ادعا
- ۱- تکلیف مدعی مالکیت  
۲- تکلیف سازمان ثبت در صورت عدم توانایی مدعی

- آثار عدم ثبت نام و اقدام قانونی**
- ۱- پس از انقضای مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست.
  - ۲- در صورت انقضای مواعد مذکور و عدم اقدام قانونی ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی موات خالصه مستحدثه ساحلی و علیه اشخاص با حسن نیت دارای سند رسمی قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

اشخاصی که نسبت به ثبت ادعا مالکیت در سامانه اقدام ننموده اند

- مدعی مالکیت در صورت عدم ثبت سامانه ← صرفاً برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد می تواند به اشخاص ذیل رجوع کنند
1. به اشخاص ثالثی که عالماً "نسبت به بارگذاری ادعا های مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام نموده اند.
  2. یا عالماً "نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند.
  3. یا به يد ما قبل خود مراجعه کنند

در صورت عدم رعایت قانونی دادگاه ها صرفاً دعوای مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را می پذیرند.

### وضعیت قانون تعیین تکلیف و قانون الحاق در این قانون

۱- مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان فاقد سند رسمی  
۲- یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید عرصه

رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد

به استثنای تبصره ۳ ماده ۱۰



بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است.

۱- هیچ ادعائی و معامله رسمی ناقل مالکیتی توسط اشخاص ثالث در سامانه برنامندهی در غیر این صورت

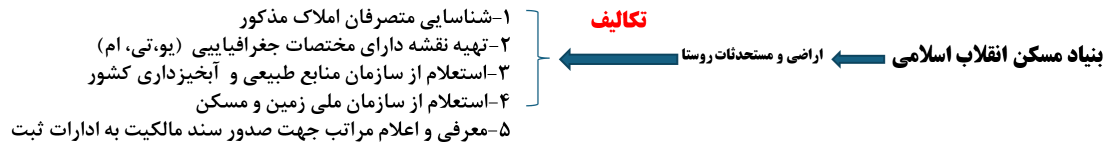
تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می شود که در خصوص ملک مورد ادعا ثبت نشده باشد.

تقاضا توسط هیاتهای موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود.

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

وظایف بنیاد مسکن و سازمان امور اراضی

شناسایی متصرفان و صدور سند برای اراضی مسکونی روستایی

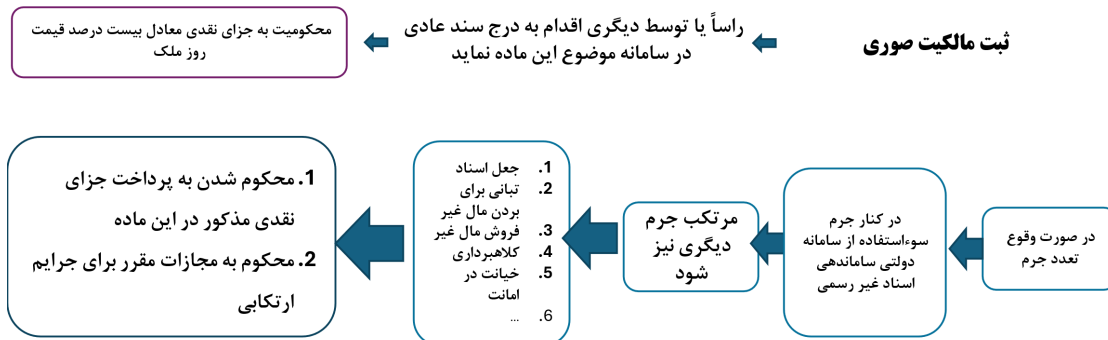


**تکالیف سازمان ثبت موضوع درخواست های بنیاد مسکن و امور اراضی**

- ۱- تعیین پلاک اصلی برای نقشه های تهیه شده
- ۲- قید اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده برای هر نقشه و پلاک اصلی
- ۳- اطلاع رسانی به مردم در خصوص نقشه و پلاک متصرف شناسایی شده در سامانه موضوع این ماده
- ۴- الصاق مراتب فوق در محل
- ۵- صدور سند مالکیت در صورت عدم اعتراض در مهلت قانونی یا عدم تقدیم دادخواست یا رد اعتراض

تکالیف سازمان ثبت  
در خصوص درخواست های بنیاد مسکن  
و سازمان امور اراضی موضوع ماده ۱۰

مجازات ثبت مالکیت صوری در سامانه موضوع تبصره ۵ ماده ۱۰



## صدور سند مالکیت برای آپارتمان که پایانکار ندارند

ب- به علت لزوم انجام اقدامات و اصلاحاتی در قسمت های اختصاصی و یا مشترک آپارتمان غیر از پرداخت جریمه

### ✓ تکلیف شهرداری ها و بخشداری ها و دهیاری ها

- صدور پایان کار پس از انجام اصلاحات و اقدامات لازم در قسمت اختصاصی و با قید هزینه انجام اقدامات و اصلاحات در مشترکات

### ✓ تکلیف سازمان ثبت:

- سازمان ثبت 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 قسمت های مشترک صادر نماید.

ج- به علت صدور حکم قلع و قمع کامل

- صدور سند رسمی مالکیت برای آن واحد ممنوع است.

- صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

### ✓ اقسام ساختمان و آپارتمان ها از لحاظ علت عدم صدور پایان کار برای آنها

الف- در یکی از کمیسیون های شهرداری (ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری) در خصوص آن ۱- رای به اخذ جریمه صادر ۲- یا رای مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رای تخریب بنا شده باشد.

### ✓ تکلیف شهرداری ها و بخشداری ها و دهیاری ها

الف: صدور گواهی پایان کار ساختمان

ب: قید مراتب ذیل در پایانکار

۱. قید میزان جریمه قسمت مشترک در پایان کار

۲. قید علت جریمه قسمت مشترک در پایان کار

۳. قید میزان جریمه های قسمت های اختصاصی

۴. قید علت جریمه های قسمت های اختصاصی

### ✓ تکلیف سازمان ثبت:

قید مراتب در سند مالکیت تفکیکی هر واحد

۱- قید میزان و علت جریمه های قسمت های اختصاصی در سند

مالکیت

۲- قید میزان و علت جریمه قسمت های مشترک به نسبت

مساحت اختصاصی

### ✓ تکلیف دفاتر اسناد رسمی

• تعدیل و به روز رسانی قیمت درج شده در پایانکار و سند

• مالکیت مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی

• تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت

جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده

صدور سند رسمی مالکیت در صورت صدور رای قطعی بدون نیاز به تسویه دیون و بدهی  
موضوع تبصره ۷ ماده ۱۰

- ۱- ثبت اسناد و مدارک در سامانه
- ۲- صدور حکم قطعی به نفع متقاضی.

شرایط اجرای حکم تبصره ۷ ماده ۱۰

آثار اجرای حکم تبصره ۷ ماده ۱۰

تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر

✓ صرفاً پس از تسویه بدهی های مذکور امکان پذیر است.

صدور سند مالکیت برای آن مال غیر منقول به نام محکوم له

✓ نیاز به تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول ندارد.

الزام دستگاه های اجرایی به ثبت ادعا اراضی عمومی و دولتی فاقد سند مالکیت  
موضوع تبصره ۸ ماده ۱۰

متصدی و مسئولین اجرای قانون

- ✓ کلیه دستگاه های اجرایی مشمول ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم
- ✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول
- ✓ دستگاههای زیر نظر ولی فقیه

اراضی مشمول شامل موارد ذیل است

- ✓ مجهول المالک
- ✓ ارث بلاوارث
- ✓ بلاصاحب
- ✓ اعراضی
- ✓ رها شده
- ✓ غائبین مقوقدا لایر
- ✓ حاصل از تخریب
- ✓ خروج از ذمه
- ✓ اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی
- ✓ اراضی موات
- ✓ اراضی ملی
- ✓ خالصه
- ✓ مستحدث و ساحلی
- ✓ اوقاف

- ✓ تذکره ۱: عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه ها و واحدهای مذکور نیست
- ✓ تذکره ۲: مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند ۵ ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شوند

صدور سند مفروزی برای اراضی کشاورزی موضوع تبصره ۹ ماده ۱۰

**۱- اراضی مشمول حکم**

- الف- کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون
  - ب- با هر مساحتی
  - ج- متقاضی اخذ سند مالکیت (خود یا افراد تحت تکلف وی) مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد.
- ۱- دارای تصرفات مفروز  
۲- تصرفات قانونی  
۳- بهره برداری کشاورزی
- با تایید وزارت جهاد کشاورزی

**۲- تکالیف سازمان ثبت**

- الف- اخذ استعلام و تاییدات لازم از وزارت جهاد کشاورزی
- ب- صدور سند مالکیت حدنگار مفروز با هر مساحتی برای این املاک
- ج- صدور سند باقید کاربری کشاورزی

**۳- نکته حائز اهمیت**

الف- پس از صدور سند مفروزی هر گونه افراز تقسیم و تفکیک اراضی مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی است.

شروط معاملات املاک فاقد سند پس از راه اندازی سامانه موضوع تبصره ۱۰ ماده ۱۰

- شرایط**
- الف: ثبت ادعا و اسناد و مدارک در سامانه
  - انجام کلیه اقدامات مذکور در صدر ماده ۱۰ توسط متقاضی جهت درخواست سند رسمی :
  - ب-انجام کلیه تکالیف و اقدامات قانونی ماده ۱۰ اعم از درخواست صدور سند مالکیت و یا تقدیم دادخواست مرتبط در مراجع ذی صلاح و غیره برای دریافت سند حدنگار
  - ادعای ثبت شده در سامانه فاقد هر یک از موارد سه گانه باشد:
  - الف- توسط مراجع ذی صلاح ادعا رد نشده
  - ب- ادعا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد
  - ج- موضوع ادعا دارای سند حدنگار نباشد.

✓ مهلت ها: حداکثر تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی

✓ در ماده 10 قانون الزام به ایجاد و راه اندازی سامانه "ساماندهی اسناد غیر رسمی" اشاره شده است . اشخاص مکلفند، 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 راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند در این سامانه ثبت نمایند. سازمان ثبت نیز مکلف است به راه اندازی این سامانه، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون است. به موجب تکلیف ماده 10، اشخاص بایستی ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه، ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند را در سامانه مذکور ثبت نمایند و پس از درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. در صورت گذشت 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. تعریف ماده از شخص ثالث با حسن نیت شخصی است که از معاملات معارض قبلی بی اطلاع می باشد و شخص مدعی در این فرض می تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالماً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ما قبل خود رجوع کند. راه اندازی رسمی این سامانه، به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

✓ بدیهی است که در خصوص اشخاصی که معاملات مرتبط با اموال غیرمنقول را با اسناد عادی انجام داده و هنوز سند رسمی در این خصوص تنظیم نشده است، باید دوره ای جهت مراجعه به دادگستری و یا تنظیم سند رسمی در نظر گرفته شود. جهت اجتناب از هرگونه جعل و مشکلات مرتبط با آن، در ماده (10) مصوبه مجلس، پیشنهاد شده است تا سامانه ای جهت ثبت معاملات عادی قبل از اجرای قانون در نظر گرفته شود که اسناد مربوطه در سامانه بارگزار و متعاقب آن، اقدامات لازم جهت تنظیم سند رسمی توسط متعاملین در دوره گذارانجام پذیرد. در این راستا تسهیلات متعددی در خصوص پرداخت جرایم کمیسیون ماده (100) قانون شهرداری، بدهی به دولت و تأمین اجتماعی و صدور اسناد مالکیت روستایی در این ماده لحاظ شده است.<sup>1</sup>

✓ باستناد قانون جامع حدنگار، سازمان ثبت متولی حدنگاری کشور می باشد و در این راستا تثبیت موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل در محدوده مرزهای جغرافیائی کشور میسر شود به گونه ایی که هیچ نقطه ایی از خاک کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد ولی این امر رافع مسئولیت سایر دستگاه های دولتی نخواهد بود، زیرا

1 - مریم مهاجری، محمدشکوری، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضائیه، 1401ص 55

تبصره ذیل ماده ۳ قانون مزبور به صراحت سایر دستگاه ها را مکلف به همکاری با سازمان ثبت نموده است اما بعضا مشاهده می شود که در این مسیر یعنی اجرای قانون جامع حدنگار، قوانین موازی و یا مقرراتی وجود دارد که به نوعی مانع از رسیدن به این هدف (که همان اجرای صد درصدی حدنگاری است) می شود.<sup>2</sup>

#### ✓ الزامات اجرایی ماده ۱۰ قانون :

- 1) راه اندازی سامانه ثبت ادعا ( سامانه ساماندهی اسناد عادی ) : سازمان ثبت مکلف است ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ قانون ( 1403/3/13 ) سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت ، منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.
  - 2) راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رییس قوه قضاییه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می شود.
  - 3) مدعیان مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور اقدام نمایند و سپس ظرف ۲ سال از تاریخ درج در سامانه نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضایی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام و مدرک مربوطه را در سامانه درج نمایند .
- تذکر: 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 ، مستحقات و

---

<sup>2</sup> - فرزاد میر رضایی ، مقاله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب سال 1385 و ارتباط آن با تبصره 9 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1403/02/26 ، همایش ملی کاداستر 1403 ،

<sup>2</sup> - فرزاد میر رضایی ، مقاله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب سال 1385 و ارتباط آن با تبصره 9 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1403/02/26 ، همایش ملی کاداستر 1403 ،

ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

4) درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (utm) ابریه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضاییه) می باشد.

5) در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان ثبت موظف است بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

6) رسیدگی به ادعاهای ثبت شده حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی یا مشمول بند 2 ماده (1) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است.

7) شناسایی متصرفان اراضی و مستحقات داخل در طرح هادی روستاها و تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (utm) توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی بعمل آمده و سپس مراتب جهت صدور سند مالکیت به سازمان ثبت اعلام می گردد.

8) شناسایی متصرفان اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها و تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (utm) توسط سازمان امور اراضی بعمل آمده 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 مستحقات و موات مراتب جهت صدور سند مالکیت به سازمان ثبت اعلام می شود.<sup>1</sup>

در تبصره دو ماده در خصوص ادعاهایی که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۲۰/۹/۱۳۹۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب

<sup>1</sup> - اعظم قویدل، معاون امور املاک و کاداستر اداره کل اسناد و املاک استان اصفهان

۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) هستند اشاره می نماید که رسیدگی به این ادعا ها بر اساس قوانین مذکور صورت می گیرد. و حسب مورد منوط به استعلام از وزارت خانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است . این تبصره شرط پذیرفته شدن ادعای جدید در صورت انقضا مواعد مذکور در این ماده را عدم ثبت هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز عدم ثبت هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد می داند. در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود. همچنین در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند. تقاضا جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است اما به موجب تبصره 10 این قانون در هر صورت حداکثر مهلت مقرر برای تعیین تکلیف اسناد عادی 8 سال می باشد.

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی سازمان امور اراضی کشور مکلفند نسبت به (1) شناسایی متصرفان املاک مذکور و (2) تهیه نقشه یو. تی. ام. اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها (3) اخذ 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 و (4) اعلام مراتب جهت صدور سند مالکیت به سازمان ثبت اقدام نمایند. سازمان بایستی نسبت به درج و الصاق نقشه های مذکور در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده جهت اطلاع مردم در محل اقدام نماید . چنانچه اشخاص نی نفع به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود همچنین قانون گذار در صورت عدم

اعتراض معترض در مهلت قانونی و یا عدم اقدام قانونی و طرح دعوی و تنظیم دادخواست، اداره ثبت محل را مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی نموده است.

در تبصره 8 ماده 10 کلیه دستگامهای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، در خصوص اموال غیر منقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است و همچنین سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگامهای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان از جمله مجهول‌المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رها شده، اموال غیرمنقول غائبین مفقود الاثر، اموال غیر منقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه، نافی مالکیت دستگامها 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.

در تبصره ماده 10 راجع به اخذ پایانکار درصدد ارایه راهکار برآمده به نحوی که اخذ پایانکار مانعی بر سر راه صدور اسناد رسمی مالکیت نگردد. لذا این تبصره تکالیفی را در این خصوص مقرر کرده که در 7 نکته قابل ذکر است:

1) چنانچه در رابطه با واحدی از یک آپارتمان در نتیجه یکی از کمیسیونهای ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداریها بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمتهای اختصاصی باید در

گواهی پایان کار ذکر شود.

2) سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد میزان و علت جریمه قسمت های اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید.

3) تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است.

4) صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیونهای مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد

5) در صورتی که 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.

6) نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک، به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

7) 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.

✓ مطابق تبصره 9 این ماده جهت صدور سند رسمی مالکیت برای اراضی کشاورزی توجه به

این نکات الزامی است از جمله آنکه: برای قطعات اراضی کشاورزی (1) که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده (2) با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد (3) متقاضی اخذ سند مالکیت خود یا افراد تحت تکفل وی مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد سازمان ثبت مکلف است با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی در خصوص این اراضی صادر کند. توجه به این نکته ضروری است که پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره هر گونه افزان تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۷/۱۷/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام می شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی است.

✓ یکی از قوانین که به موجب قانون الزام به ثبت رسمی اصلاح گردید، (قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵) است که از مهمترین موانع و در حقیقت انسداد های قانون کاداستر می باشد. لکن با تصویب تبصره 9 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی در معاملات غیرمنقول، تا حدودی مقاومت امور اراضی در استناد به قانون مزبور بی اثر شده است. با نگرشی در عنوان قانون (جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی) مشاهده می شود که عنوان قانون از دو قسمت تشکیل شده است:

1- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی ۲- ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی، که در مورد قسمت اول، حد نصاب هایی از طرف سازمان جهاد کشاورزی اعلام شده و از نظر این سازمان اراضی زیر حدنصاب اعلام شده (خرد شده) محسوب می شود (باستثناء اراضی مشمول مقررات اصلاحات ارضی و نیز اراضی موروثی) که مشمول سند مفروزی (ششدانگ) نمی باشد و نیز تا قبل از تصویب قانون الزام (که در تبصره 9 ماده 10 قانون مزبور اداره ثبت را مکلف به صدور سند مالکیت با هر میزان مساحتی نموده است) علت

صدور پاسخ منفی توسط جهاد کشاورزی به استعلامات صادره از سوی واحدهای ثبتی، چیزی نبود جزء در نظر گرفتن قسم اول نام این قانون یعنی (قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی) و به قسمت دوم نام این قانون یعنی (ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی) هیچ توجهی نمی شود. برآستی این سوال پیش می آید که قطعه مناسب فنی که صرفه اقتصادی داشته باشد باید دارای چه میزان مساحتی باشد؟ و نیز آیا جهاد کشاورزی و امور اراضی در بررسی های خود در پاسخ به استعلامات، قطعه مناسب اقتصادی را چگونه تعریف می نماید؟ با بررسی و دقت در صدور مجوزهایی که سازمان متولی اراضی کشاورزی و همچنین نظام مهندسی کشاورزی بعنوان یک خدمت به کشاورزان ارائه می دهند مشاهده می شود که زیر حدنصاب بودن نمی تواند مانع از صدور مجوز شود بعنوان نمونه قطعه مناسب فنی در اعطاء مجوز گلخانه به متقاضیان شاید زیر ۲۰۰۰ و یا حتی ۱۰۰۰ مترمربع باشد که صرفه اقتصادی هم دارد پس میتوان نتیجه گرفت که چنانچه به شق دوم نام این قانون استناد شود کلیه قطعات خرد شده در طبیعت (استثناء تغییر کاربری) صرفه اقتصادی داشته و به صرف خرد شدن و نیز فقط استفاده از شق اول نام نبایستی مانع از صدور سند مفروزی (ششدانگ) شود و در اینجا به این نتیجه می رسیم که آیا تبصره ۹ ماده ۱۰ قانون الزام در حقیقت همان ملزم نمودن امور اراضی به در نظر گرفتن شق دوم عنوان قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی نیست؟ که بدلیل صرفه اقتصادی که در آن قطعه زمین داشته و از طرف کشاورز مورد بهره برداری قرار می گیرد. دلیل و تحلیل دوم؛ با توجه به میزان منابع آب و سرانه مصرف، ایران از جمله کشورهایی است که در گروه کشورهای مواجهه با کمبود فیزیکی آب قرار دارد براساس شاخص فالکن مارک، کشور ایران در آستانه قرار گرفتن در بحران آبی است. یکی از عوامل بحران کم آبی در ایران، کشاورزی ناکارآمد و عامل دوم سوء مدیریت است در شرایط کم آبی که گریبان گیر خیلی از استان های کشور می باشد و از سوی دیگر مخارج سنگین کشاورزی، کشاورزان قادر به کشت و کشاورزی در اراضی با مساحت زیاد نیستند بازهم این سوال مطرح هست که آیا قطعه زمین با مساحت کوچکتر می تواند بهینه و بصره باشد یا قطعات با مساحت بالا قطعات کوچکتر می تواند به صرفه تر بوده و صرفه اقتصادی داشته باشند. و این بدان

معناست که صدور سند مالکیت می بایست براساس وضع موجود باشد که در تبصره 9 نیز گنجانده شده است. چنانچه امور اراضی در رسیدگی به پرونده های موضوع خرد شدن اراضی کشاورزی، شرایط کلی اقلیمی و اقتصادی جامعه را نیز در نظر می گرفت قطعا شق دوم قانون ( ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی) همان کارایی قانون الزام مصوب 1403 را دارا بود و حدنگاری اراضی کشاورزی خیلی قبل تر به اتمام می رسید و حتی اراضی کمتر خرد می شد<sup>1</sup>.

✓ تکلیف وزارت جهاد کشاورزی ( سازمان امور اراضی ) : سازمان امور اراضی در خصوص اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی ( UTM ) 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 مستحدثات و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کند. ( تبصره 3 ماده 10 قانون)

✓ سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن قانون، کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای تبصره 9 ماده 10 قانون را در اختیار سازمان ثبت قرار دهد.

✓ از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده 10 ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه های ذی ربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در ماده 10 جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگار کشاورزی توسط متقاضی است ( تبصره 9 ماده 10 )

---

<sup>1</sup> - فرزاد میر رضایی، مقاله قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب سال

1385 و ارتباط آن با تبصره 9 ماده 10 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1403/02/26، همایش

ملی کاداستر 1403،

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 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول 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.

شرح ماده :

تخلف دلالان ملکی و مجازات آنها

ضمانت اجرای عدم رعایت قانون توسط دلالان معاملات ملکی موضوع ماده ۱۱

### الزامات به عدم تنظیم سند عادی توسط دلالان معاملات ملکی

1. مرتبه اول ← استرداد حق دلالی + پرداخت جریمه سه برابر + تعلیق پروانه به مدت شش ماه
  2. مرتبه دوم ← استرداد حق دلالی + پرداخت جریمه شش برابر + تعلیق پروانه به مدت یکسال
  3. مرتبه سوم ← استرداد حق دلالی + پرداخت جریمه شش برابر + ابطال پروانه کسب
- محکومیت متخلفان با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی

در خصوص امکان تنظیم سند رسمی توسط دلالان معاملات املاک بایستی به چند نکته توجه نمود

از جمله آنکه: مستندا به ماده 3 قانون دلان معاملات املاک مکلفند پس از مذاکره مقدماتی نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام نموده و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند.

دلان معاملات املاک مطابق تبصره 2 ماده 3 صرفا حق تنظیم قرارداد فقط در قالب قرارداد های نمونه و یکسان (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی را دارند.

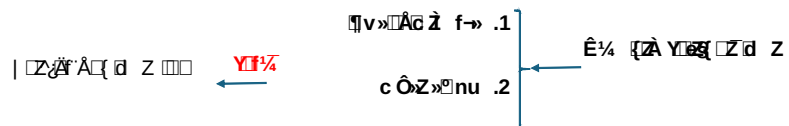
مطابق این تبصره دلان معاملات املاک از تنظیم سند عادی قرارداد منع گردیده و در صورت تخلف از حکم ماده، ضمانت اجرا سه مرحله ای برای ایشان و در نهایت ابطال پروانه کسب برای متخلفین مقرر گردیده است.

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

شرح ماده:

انتظامات اداری دفاتر اسناد رسمی

«...»



«...»

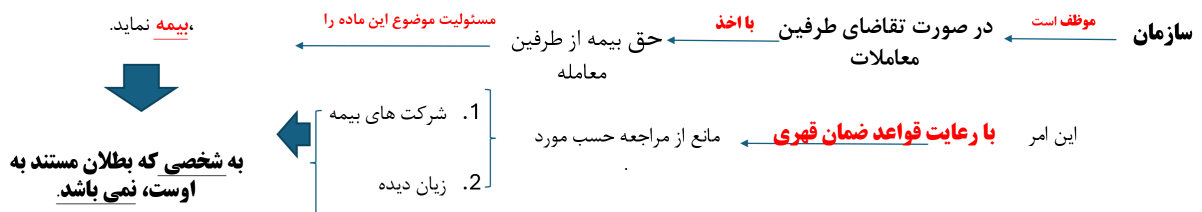
ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت های بیمه نماید. این امر با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می رسد.

شرح ماده :

آثار بطلان معامله و بیمه اسناد رسمی

## جبران خسارت توسط بیمه موضوع ماده ۱۳

شخصی که **بطلان** مستند به او باشد ضمان قهری نسبت به جبران خسارت دارد



مطابق ماده 13 قانون الزام، سازمان ثبت مکلف به بیمه مسیولیت موضوع این ماده، در صورت تقاضای طرفین معاملات، با اخذ حق بیمه از طرفین معامله می باشد. این موضوع قطعاً باعث اطمینان و اسودگی خاطر بیشتر طرفین معامله می گردد و در فرضی هم که معامله باطل گردید خسارتی غیر قابل جبران باقی نخواهد ماند.

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 تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتا مذکور امکان پذیر است. سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال

شناسه های یکتای مذکور خواهد بود<sup>1</sup>.

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 لازم الاجرا شدن 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 صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

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

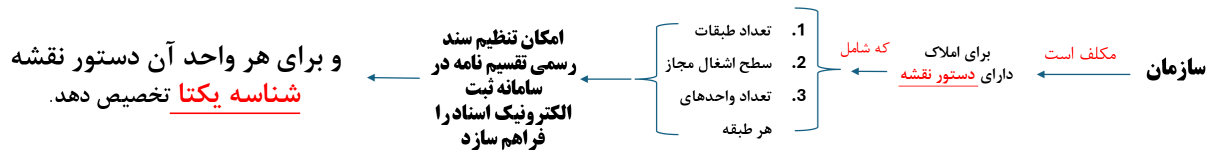
شرح ماده :

شرایط صدور سند مالکیت آپارتمان ها

---

1 - مراجعه شود به قانون تملك آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن

**صدور اسناد مالکیت برای  
آپارتمان های دارای پروانه ساختمانی موضوع ماده ۱۴**



تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون صرفاً با شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد.

این ماده در خصوص املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحد های هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است راجع به نحوه نقل و انتقال این املاک با سند رسمی چنین مقرر می دارد:

- 1) در خصوص مورد فوق الذکر بایستی امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد توسط سازمان فراهم گردد.
- 2) برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص یابد.
- 3) تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده 1 این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.
- 4) سازمان مکلف است در صورت انقضا مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضا مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد.
- 5) صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتا مذکور خواهد بود.

6) مراجع صادر کننده 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.

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

✓ قانون تملك آپارتمان ها، آیین نامه اجرایی آن و دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها، مالکیت در آپارتمان ها را به دو قسمت اختصاصی و مشترک تقسیم می نماید. با توجه به متن قانون مذکور، قسمت های اختصاصی ساختمان را می توان چنین توصیف کرد؛ قسمتهای اختصاصی عبارت از قسمت هایی از ساختمان است که دارای سند مالکیت رسمی مجزا از یکدیگر با ذکر حدود و مشخصات خود متعلق به شخص معین یا قائم مقام او بوده و یا عرفاً متعلق به او باشد. قسمت های اختصاصی اساساً در مالکیت انحصاری و شخصی افراد است و هر کس که طبق ماده 22 قانون ثبت، سند مالکیت به نام او صادر شده، مالک منحصر آن شناخته می شود، برخلاف قسمت های مشترک، سایر مالکین هیچ گونه حقی در قسمت های اختصاصی دیگران ندارند و از این حیث است که ماده 9 قانون تملك آپارتمان ها تصریح می کند: هر يك از مالکین می تواند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی (هرگونه) عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می داند، انجام دهد. بنابراین در يك مجموعه ساختمانی فقط قسمت های اختصاصی دارای سند مالکیت رسمی مجزا از هم هستند و برای قسمت های اشتراکی به هیچ وجه سند رسمی جداگانه صادر نمی شود. حدود و مشخصات و نام قسمتهای اشتراکی در صورت مجلس تفکیکی که توسط نماینده اداره ثبت تنظیم می شود، تعیین می گردد.

✓ مطابق بند 318 مجموعه بخش نامه های ثبتی: نسبت به آپارتمانهایی که با رعایت ضوابط

مقرره تفکیک شده است، در صورت درخواست مالک اداره ثبت بر اساس صورت مجلس تفکیکی و با ابطال سند اولیه در مورد هر یک از آپارتمان ها، سند مالکیت تفکیکی جداگانه صادر و تسلیم نماید.

- ✓ لذا با توجه به موارد مذکور صدور سند مالکیت آپارتمان با شرایط ذیل می باشد؛
- 1- درخواست مالک آپارتمان وصول شود و در صورتی که مالکین مشاعی متقاضی صدور سند مالکیت باشند، می بایستی تقسیم نامه رسمی بین مالکین مشاعی مختص هر واحد به مالک در ازای سهم مشاعی صورت گیرد؛
  - 2- پلاک مورد تفکیک در بازداشت نباشد؛
  - 3- پلاک مورد تفکیک در قید اسناد رهنی و شرطی نباشد و در صورت مفید بودن ملک موافقت بستانکار برای صدور اسناد مالکیت قطعات آپارتمان باید بدو جلب گردد؛
  - 4- مشخصات مالک انباری ها و پارکینگ با توجه به مفاد و مندرجات صورت مجلس تفکیکی کتبی و صراحتاً در درخواست مشخص نمایند و چنانچه یک یا چند آپارتمان انباری و پارکینگ نداشته باشند، اعلام نمایند؛
  - 5- مالک باید نسخه دوم صورت مجلس تفکیکی را به اداره ثبت تسلیم دارد و اگر به دفترخانه ارسال شده باشد، این نسخه را مجدداً به اداره ثبت عودت داده، تا به همراه سند مالکیت در پرونده ضبط شود.
- ✓ بخشنامه شماره 5/35097 تاریخ 1371/12/25 اداره کل ثبت استان تهران با استفاده از مدلول ماده 4 آیین نامه اجرایی که پارکینگ جزء مشاعات تعیین نشده، پارکینگ را مفروز نموده و شهرداری نیز در گواهی پایان ساختمان به تعداد پارکینگ به صورت مشخص اشاره می نماید. با این ترتیب در صورت مجالس تفکیکی که بعد از بخش نامه اقدام شده اند، تعداد پارکینگ ها در قسمت مفروزات با مساحت و حدود و شماره قطعه تعیین می شوند و به هنگام انتقال با توجه به صورت مجلس، پارکینگ متعلق به آپارتمان را با شماره و مساحت و حدود، دقیقاً در سند قید می نمایند. در این روش چون پارکینگ ها جزء مفروزات (آپارتمانهای) ساختمان هستند، جای اعتراض برای کسانی که پارکینگ نداشته باشند، باقی نمی گذارد.
- ✓ طبق دستورالعمل شماره 31173 تاریخ 1365/10/27 اداره کل ثبت اسناد املاک استان تهران:

- 1- به منظور جلوگیری از بروز اشتباهات و صرفه جویی در وقت و تسریع در کار، خصوصاً ثبت در دفتر املاک و تحریر سند مالکیت و به هنگام تنظیم صورت مجلس در تعریف حدود آپارتمان نیازی به ذکر ابعاد نیست.
- 2- پس از صدور گواهی پایان کار، مجوزی مبنی بر الزام مالک برای پاره‌ای اصلاحات در ساختمان از قبیل نصب راه پله در حیاط جنوبی و پشت بام و غیره... نیست. بنابراین عدم اقدام به تفکیک آپارتمان به عذر این قبیل موانع پذیرفته نیست.

#### ماده ۱۵- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم<sup>۲</sup> مصوب

۲- ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم: در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی‌های مالیاتی مربوط به مورد معامله از ودی ذیربط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک، همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد صادر خواهد شد. تبصره ۱- چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، بیمه‌نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و ... معادل مبلغ مابه‌الاجتلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد. تبصره ۲- در مواردی که به موجب احکام دادگاه‌ها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می‌گردد، مسئولان در موقع پرداخت به ذینفع مکلفند ضمن استعلام از اداره امور مالیاتی مربوط مالیات متعلق را کسر و به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز نمایند.

۲- ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم: در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند

**3/12/1396 با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک<sup>۲</sup> مصوب 1310/12/26 با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور<sup>۴</sup> مصوب**

قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مودی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه، پس از وصول بدهی های مالیاتی مربوط به مورد معامله از ودی ذیربط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک، همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد صادر خواهد شد. تبصره ۱- چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراجع حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مودی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رای از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مودی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر از قبیل سفته، بیمه نامه، اوراق بهادار، وثیقه ملکی و ... معادل مبلغ مابه الاختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد. تبصره ۲- در مواردی که به موجب احکام دادگاه ها، وجوه مربوط به حق واگذاری محل در صندوق دادگستری و امثال آن تودیع می گردد، مسئولان در موقع پرداخت به ذینفع مکلفند ضمن استعلام از اداره امور مالیاتی مربوط مالیات متعلق را کسر و به حساب سازمان امور مالیاتی کشور واریز نمایند.

<sup>۲</sup> - ماده 73 قانون ثبت اسناد و املاک : قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری ان ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

<sup>۲</sup> - ماده 73 قانون ثبت اسناد و املاک : قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن باسناد ثبت شده استنکاف نمایند در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند و در صورتی که این تقصیر قضات یا مامورین بدون جهت قانونی باشد و بهمین جهت ضرر مسلم نسبت بصاحبان اسناد رسمی متوجه شود محکمه انتظامی یا اداری علاوه بر مجازات اداری ان ها را بجبران خسارات وارده نیز محکوم خواهد نمود.

<sup>۴</sup> - ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه : کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام این گونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد

10/11/1395 با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب 1389/10/12 با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

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 می‌شود.

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

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

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

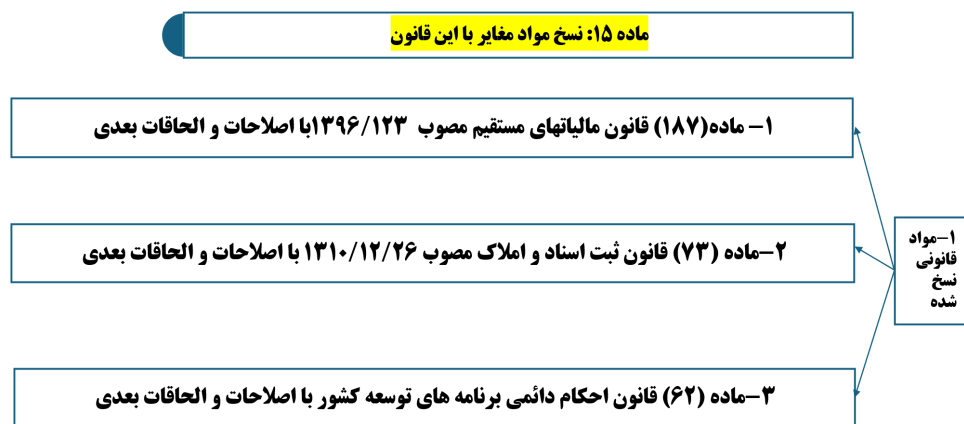
قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و بیست و هشت تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ 1403/2/26 از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده

---

عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

۴- ماده ۶۲ قانون احکام دائمی برنامه توسعه: کلیه معاملات راجع به اموال غیرمنقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام اینگونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود. اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیرمنقول تنظیم شوند مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است در برابر اشخاص ثالث غیرقابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

(۱) و تبصره‌های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن ماده (۳) و تبصره (۳) آن ماده (۱۰) و تبصره‌های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.



شرح ماده:

### اصلاح قانون پیش فروش آپارتمان و اصلاح قوانین مرتبط

✓ با عنایت به مشکلات و ایراداتی که در خصوص فرایند قانونی پیش فروش اموال غیرمنقول در راستای قانون پیش فروش ساختمان مصوب (۱۳۸۹) وجود دارد، قانون اخیر الذکر جهت اجرایی شدن و از رونق افتادن پیش فروشهای عادی مسکن، نیاز به بازنگری

جدي دارد. لذا نظر به وحدت موضوع و ضرورت تنظيم پيش فروش واحدهاي مسكوني در قالب سند رسمي، در فرايند پيش فروش ساختمان اصلاحاتي پيش بيني و در مصوبه مجلس لحاظ گرديده است. اين اصلاحات اولاً بر مبناي امكان امضای تقسيم نامه و اختصاص شناسه يکنا به هر واحد ساختماني بر طبق نقشه آن اعمال گرديده تا امكان انجام معامله معارض و کلاهبرداري از ميان برود. ثانياً، برخي مقررات غير ضروري که در تنظيم سند رسمي پيش فروش ايجاد خلل مي نمودند حذف شده اند تا اين امر با سهولت بيشتري انجام پذيرد.<sup>1</sup>

✓ سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی عملاً حقوقی موضوع ماده یک قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است و پس از اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور از طرف سازمان ثبت به منتقل الیه اطلاع داده می شود و صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتای مذکور خواهد بود.

✓ مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع ماده 14 را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است را به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر نمایند.

✓ سازمان ثبت مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون، دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید پس از

<sup>1</sup> - مریم مهاجری، محمدشکوری، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضائیه، 1401ص 59

ایجاد دسترسی ، صرفاً دستور نقشه ، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده است ، در صدور سند مالکیت قابل استناد است<sup>1</sup>

آیین نامه اختصاصی قانون :

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات رسمی ، آیین نامه های پیش بینی شده است که هرکدام

متولی تنظیم اختصاصی در نظر گرفته شده است که به شرح ذیل می باشد :

- آیین نامه موضوع تبصره 5 ماده یک ( مصوب رئیس قوه قضاییه )

- آیین نامه اجرایی ماده 7 توسط ( سازمان ثبت و وزارت امور اقتصاد و دارایی به تصویب هیأت وزیران ) .

- آیین نامه موضوع ماده 3 قانون : ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن قانون توسط ( سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت ، معدن و تجارت و راه و شهرسازی ) تهیه و به تصویب رئیس قوه قضاییه .

- آیین نامه تعرفه دلان معاملات املاک ( تبصره یک ماده 3 قانون ) به پیشنهاد مشترک ( سازمان ثبت و وزارتخانه های دادگستری ، راه و شهرسازی و صنعت ، معدن و تجارت به تصویب هیأت وزیران )

---

<sup>1</sup> - اعظم قویدل ، معاون امور اسناد و کاداستر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان

- آیین نامه اجرایی تبصره 3 ماده 10 قانون توسط (سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی ، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن به تصویب هیات وزیران)
- آیین نامه اجرایی تبصره 4 ماده 10 قانون توسط (سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی ، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن به تصویب هیات وزیران)
- آیین نامه اجرایی تبصره 6 ماده 10 قانون توسط (سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی ، جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن به تصویب هیات وزیران)
- آیین نامه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک (سازمان ثبت و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیات وزیران ( موضوع ماده 13 قانون )
- آیین نامه اجرایی موضوع ماده 14 قانون توسط (سازمان ثبت با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه و به تصویب هیات وزیران)
- آیین نامه اجرایی موضوع ماده 7 قانون ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن قانون به وسیله (سازمان ثبت با همکاری وزرات امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیات وزیران) می رسد .
- آیین نامه موضوع تبصره 6 ماده 10 قانون با همکاری (وزارتخانه های کشور ، راه و شهرسازی ، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به تصویب هیات وزیران)
- آیین نامه اجرایی تبصره 8 ماده 10 قانون بنا به پیشنهاد (وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیات وزیران )

- آیین نامه اجرایی ماده 10 و تبصره های 1 و 2 آن ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن قانون توسط (سازمان ثبت و به تصویب رییس قوه قضاییه)<sup>2</sup>.

پیوست ها :

### آیین نامه ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در اجرای ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/02/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین نامه موضوع ماده (3) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

#### فصل اول- اصطلاحات و اختصارات

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

الف- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 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 (1) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش نویس های قرارداد موضوع ماده (3) قانون در آن درج می شود.

ت- دفاتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضاییه موضوع ماده (1) قانون دفاتر اسناد

<sup>2</sup> - اعظم قویدل ، همان منبع

<sup>2</sup> - اعظم قویدل ، همان منبع

رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛  
ث- **دلالت معاملات املاک:** شامل مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات موضوع قانون می‌باشند؛  
ج- **پیش‌نویس قرارداد:** پیش‌نویس موضوع ماده (۳) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده‌های 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 آیین‌نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود؛  
چ- **قراردادهای یکسان:** عبارتند از نمونه‌های 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 داده‌هایی از قبیل هویت طرفین معامله و زنده بودن آنها، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت‌های معامله که به صورت آنی قابل اعلام است و دسترسی آن حسب مورد به طرفین معامله، دفاتر اسناد رسمی و دلالان معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می‌شود.

خ- **وجوه مرتبط با قرارداد:** هر گونه وجهی که بنا بر 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 می‌شود.

**فصل دوم- نحوه ارتباط دلالان معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد**

**ماده ۲ -** سازمان مکلف است به منظور درج پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان معاملات املاک در

سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آن‌ها فراهم نماید.  
**ماده 3-** سازمان مکلف است پیش‌نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش‌نویس قراردادی به منظور استفاده دلان معاملات املاک تهیه و در سامانه بارگذاری نماید.

**ماده 4-** سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم‌زمان با درج پیش‌نویس قرارداد، دلان 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 دلان معاملات املاک قرار داده می‌شود.

**ماده 5-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلان معاملات املاک اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

**ماده 6-** وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلان معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.  
**ماده 7-** دلان معاملات املاک مکلفند مطابق مقررات این آیین‌نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد بر اساس نمونه‌ای که سازمان در اختیار آنان قرار می‌دهد، اقدام نمایند. در هر حال پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، مراتب جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود. این امر مانع مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد نمی‌باشد.

**ماده 8-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش‌نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش‌نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص‌هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش‌نویس قرارداد و سقف حق‌التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان می‌رسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق‌التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی‌نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت

می‌شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن‌ها نمی‌باشد.

**ماده 9-** سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش‌نویس 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 پیش‌نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش‌نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.

تبصره- سازمان مکلف است پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش‌نویس قرارداد» که حاوی مشخصات طرفین و پلاک ثبتی موضوع پیش‌نویس قرارداد، مشخصات دفتر اسناد رسمی تعیین‌شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (10) و (13) این آیین‌نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

**ماده 10-** طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می‌نماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می‌شود.

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

**ماده 11-** سردفتر اسناد رسمی که پیش‌نویس 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 12-** پیش‌نویس 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 1310 و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت می‌گیرد.

**ماده 13-** پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

#### فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

**ماده 14-** در اجرای تبصره (2) ماده (3) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی برای دلان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور استعلامات مربوط از جمله «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) 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 1- ثبت اعمال حقوقی در قالب قراردادهای یکسان در سامانه، نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد ولی برای رفع محدودیت‌های موضوع بند (2) ماده (15) آیین‌نامه مراجعه به دفاتر اسناد رسمی الزامی است.

تبصره 2- 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 می‌شود.

تبصره 3- در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع‌المعامله 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 15-** تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

1. الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (2) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛

2. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (1) قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛

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

**ماده 16-** در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (2) ماده (3) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد:

1. در قراردادهای غیرمعوض؛

2. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛

3. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛

4. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها اشخاص حقیقی زیر 18 سال باشند.

تبصره 1- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (2) ماده (3) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذیصلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت‌ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در

این تبصره می‌تواند از ظرفیت تبصره (2) ماده (3) قانون استفاده کنند.  
تبصره 2- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان‌پذیر باشد.

**ماده 17-** طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه، می‌بایست با رعایت ضوابط ماده (8) این آیین‌نامه، دفتر اسناد رسمی و زمانی (در ساعات اداری روزهای غیرتعطیل) 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 18-** طرفین تا قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی می‌توانند 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 19-** 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 (2) ماده (15) آیین‌نامه 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 می‌کند.

**ماده 20-** سازمان مکلف است در خصوص قراردادهای یکسان موضوع تبصره (2) ماده (3) قانون، سامانه را به نحوی طراحی نماید که در زمان انجام اعمال حقوقی، حقالثبت، 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 21-** 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 1-** 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 2-** 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 22-** 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:

1. 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.

2. پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد متناظر یک قبض الکترونیکی و به مقصد حساب متعهدله انجام شود؛

3. 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؛

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

**ماده 23-** 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:

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

2. پرداخت وجوه مذکور در بند (1) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (22) این آیین نامه باشد؛

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

4. مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (1)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛

5. وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسط) موضوع ماده (22) آیین نامه، عودت داده شده باشد.

تبصره 1- 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 2- در راستای اجرای بند (5) 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 نی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق

ذکرشده در ماده (22) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.

تبصره 3- 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 24-** 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 15 روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با ثبت درخواست بر اساس این ماده، ابلاغیه ای برای متصرف از طریق سامانه ابلاغ قضایی ارسال شود و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ، دستور استرداد به صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم الاجراست. متصرف می تواند در مهلت ده روزه تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوی اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می شود. در صورتی که در مهلت ده روزه دستور توقف به اداره ثبت واصل نشود یا در مهلت یک ماه گواهی طرح دعوا به اداره ثبت ارائه نشود یا دعوا رد شود، دستور استرداد صادره توسط سامانه، لازم الاجرا شده و از طریق دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (2) ماده (10) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب 1403 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 25-** سازمان مکلف است خلاصه ای از مفاد اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون را که از هر طریق از قبیل ماده (2) و تبصره (2) ماده (3) قانون در سامانه ثبت می‌شود، حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک، درج و در استعلام‌های 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 (1) قانون مطابق نمونه قراردادهای مواد 2 و 3 و تبصره ذیل ماده 3 برای دفاتر اسناد رسمی، اشخاص حقیقی، حقوقی و دلان معاملات املاک فراهم گردد. کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون چنانچه در سامانه ثبت نشود مشمول ضمانت اجرای ماده (1) قانون است.

**ماده 26-** سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی دسترسی‌های لازم برای اجرای ماده (3) قانون و تبصره (2) آن را از طریق سکوهای دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز، برای دلان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

**ماده 27-** سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوهای موضوع ماده (27) آیین‌نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تأیید، تنظیم یا ثبت نماید.

**ماده 28-** اسناد موضوع تبصره (4) ماده (1) 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 لازم‌الاجرا شدن قانون صادر شده باشد.

**ماده 29-** سازمان موظف است با رعایت مقررات قانون مدیریت داده‌ها 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 (3) و (8) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب 1403 صرفاً 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 (10) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب 1403 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 آیین‌نامه مشتمل بر بیست و نه ماده و سیزده تبصره توسط سازمان و با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به تصویب رییس قوه قضاییه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

آیین‌نامه اجرائی ماده 14 و تبصره 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول  
(پیش‌نویس نهایی)

در اجرای ماده 14 و تبصره 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/2/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شده است به شرح مواد آتی است:

## فصل اول: اصطلاحات و اختصارات

**ماده 1:** اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در آئین نامه در معانی زیر به کار می رود:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای

اسلامی

ب- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ج- مراجع صدور پروانه: شهرداری ها، دهیاری ها، مراجع موضوع ماده 10 آیین نامه اراضی، احداث بنا و

تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستا مصوب 1391 شامل: بخشداری ها، فرمانداری ها

شرکتهای صنعتی و مناطق آزاد تجاری.

د - دستور نقشه: گواهی است که مرجع صدور پروانه یا مرجع تهیه نقشه صادر و مالک می تواند بر مبنای

آن نقشه معماری ساختمان را تهیه نماید.

ه- مراجع تهیه نقشه: سازمان نظام مهندسی کشور، دفتر مقررات ملی و کنترل ساختمان و یا هر مرجعی که

قانوناً حق تهیه نقشه معماری ساختمان را داشته باشد.

و - شناسه یکتا: ارقام مرتب شده ای که از طریق سامانه ثبت الکترونیک برای هر واحد مطابق دستور نقشه

و تعداد واحد هر طبقه صادر می گردد.

ز- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان جهت ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک

قانون ایجاد شده است.

ر- تقسیم نامه: سند رسمی است که توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم و میزان سهم مالکانه مالکین

مشاعی در تعداد واحدهای آپارتمانی بر اساس قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرائی مستند به دستور نقشه و اطلاعات مندرج پروانه ساختمانی در آن به صورت واحد مفروزی مشخص می گردد.

#### فصل دوم : تکالیف سازمان و مراجع صدور پروانه

**ماده 2:** سازمان مکلف است؛ سامانه را به نحوی طراحی نماید که مطابق شناسه ملی پایگاه اشخاص حقوقی امکان دسترسی آنی مراجع صدور دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایانکار فراهم گردد.

**تبصره:** سازمان مکلف است؛ سامانه را به نحوی طراحی نماید که شناسه یکتای هرواحد براساس اقلام اطلاعاتی شناسه جام ملک و شماره دستور نقشه، بامشخص شدن تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هرطبقه صادرگردد.

**ماده 3 :** سازمان مکلف است؛ سامانه را به نحوی طراحی نماید که سمت وهویت مرجع صدور دستورنقشه، پروانه ساختمانی وپایانکاربه صورت برخط، با سامانه پایگاه اشخاص حقوقی تطبیق تا ضمن احراز هویت وسمت مرجع مربوطه، نسبت به بارگذاری دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی برای مراجع صدور پروانه به صورت وب سرویس و برخط فراهم گردد.

**ماده 4 :** سردفتراسناد رسمی مکلف است؛ مستند به شناسه یکتا ورعایت مشخصات کامل پلاک مورد تقسیم برابر بندهای زیر نسبت به تنظیم سند تقسیم نامه اقدام نماید .

➤ کاربری و مساحت عرصه

- تراکم و سطح اشغال مجاز
- تعداد و مساحت واحدها (تعداد واحدها در کل و در هر طبقه)
- کاربرد واحدها (اعم از مسکونی، تجاری و.....)
- مساحت و تعداد پارکینگ ها
- مساحت و تعداد انباریها
- اختصاصات (تراس، حیاط و...)

**ماده 5:** با اختصاص شناسه یکتا به واحد یا قطعه موضوع دستورنقشه، تا زمان ثبت ملک در دفتر

املاک الکترونیک، کلیه تغییرات و اعمال حقوقی مربوط به هر واحد یا قطعه در سامانه ذخیره می گردد.

**تبصره 1:** ادارات ثبت مکلفند؛ در صورت استعلام مراجع قضائی و اداری دارای مجوزاستعلام، تغییرات و

انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی صادر شده را به مرجع استعلام کننده

اعلام نمایند و هرگونه اقدام بعدی نسبت به ملک دارای شناسه یکتا براساس پاسخ اداره ثبت اسناد و

املاک محل خواهد بود. با صدور سند مالکیت تفکیکی شناسه یکتای اختصاصی مربوطه ابطال می گردد

**تبصره 2:** صدورسند مالکیت، صرفاً مطابق دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری خواهد بود که از

سوی مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمان در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده و قابل

استناد می باشد.

**ماده 6:** در هر مورد که صورتجلس تفکیکی ملک اصلاح و ابطال شود تا قبل از تنظیم صورتجلسه جدید

مناطق برای واگذاری حقوق متصوره در قالب اعمال حقوقی موضوع ماده 1 قانون نسبت به هر یک از

قطعات و یا واحدهای دارای شناسه یکتا با رضایت واگذار شونده خواهد بود .

**ماده 7 :** در صورتیکه مشخصات مندرج در شناسه یکتا مغایر با دستور نقشه باشد ثبت سند تقسیم منوط به رفع ابهام از طرف مراجع ذیصلاح صدور دستور نقشه و پروانه ساختمانی خواهد بود .

**ماده 8 :** اصلاح دستور نقشه مطابق مقررات شهرسازی و مراجع صدور دستور نقشه و پروانه ساختمانی موجب تغییر یا حذف شناسه یکتا نخواهد شد مراجع مزبور مکلف به اعمال اصلاحات در سامانه مزبور می باشند. در صورت اضافه شدن قطعه یا واحد، شناسه یکتای اختصاصی تعلق می گیرد.

تبصره: اصلاحات صورت گرفته در سامانه ذخیره و مورد استناد ادارات ثبت اسناد و املاک خواهد بود.

**ماده 9:** ثبت قراردادهای پیش فروش ساختمان و هرگونه اعمال حقوقی موضوع ماده 1 قانون در مورد واحدهای دارای شناسه یکتا صرفاً با شناسه یکتای صادره در سامانه قابل ثبت بوده و عقد هرگونه قرارداد فاقد شناسه یکتا در سامانه مشمول ضمانت اجرایی ماده 1 قانون می باشد.

**ماده 10:** به منظور حفظ حقوق موقوفات ، سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که صدور شناسه یکتا نسبت به املاک وقفی به صورت وب سرویس و برخط به متولی یا سازمان اوقاف منعکس گردد .

این آئین نامه در .....ماده و ..... تبصره توسط سازمان و با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه و در مورخه ..... به تصویب هیأت وزیران رسید .

آیین نامه اجرایی ماده 7 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

**مقدمه :** در اجرای ماده (7) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1401 و بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارائی آئین نامه اجرای آن بشرح مواد آتی است .

**ماده 1 -** تعاریف و اختصارات بکار رفته در این آئین نامه بشرح ذیل است :

الف - قانون : قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول .

ب - سازمان : سازمان ثبت اسناد و املاک کشور .

پ - دفترخانه : دفتر اسناد رسمی .

ت - وجوه دولتی و عمومی : وجوه قانونی که برای تنظیم اسناد رسمی معاملات اموال غیرمنقول و یا تنظیم وکالت بلاعزل نسبت به اموال مزبور و یا سایر وجوهی که مطابق قوانین وصول آنها به عهده دفاتر اسناد رسمی می باشد .

ث - سامانه پرداخت الکترونیک: درگاه پرداختی که امکان پرداخت الکترونیکی بصورت آنی در بستر سامانه ثبت الکترونیک اسناد را فراهم می کند .

ج - ارزش معاملاتی : عبارت است از قیمت هایی است که برای ساختمان و اراضی توسط کمیسیون تقویم املاک براساس ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره های 1 و 2 آن تعیین می شود .

چ - سامانه : سامانه ثبت الکترونیک اسناد .

**ماده 2 -** وزارت امور اقتصادی و دارائی ( سازمان امور مالیاتی ) مکلف است ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را مطابق قانون مالیاتهای مستقیم بصورت برخط و آنی با تولید شناسه اختصاصی برای هر مورد استعلام از طریق سامانه در اختیار دفترخانه قرار دهد .

**ماده 3 :** وزارت امور اقتصادی و دارائی مکلف است جهت وصول و واریز حقوق دولتی و عمومی تنظیم سند توسط دفاتر اسناد رسمی حساب یا حسابهای دستگاههای ذینفع / متولی را جهت انعکاس در سامانه پرداخت الکترونیک به سازمان اعلام نماید .

**تبصره 1 :** دفاتر اسناد رسمی مکلفند در استعلام از سازمان امور مالیاتی اطلاعاتی نظیر : پلاک اصلی و فرعی ، بخش ، شماره ثبت دفتر الکترونیک و شماره جام پلاک و شماره پایان کار شهرداری یا گواهی عدم خلاف تا تاریخ تنظیم سند را قید و ارسال نمایند .

**تبصره 2 :** وزارت کشور و شهرداری ها ( کلیه مراجع صدور پروانه و پایان کار ) مکلفند اطلاعات مربوط به دستور نقشه ، پروانه ساختمانی و پایان کار را با مشخصات کامل ملک ( اعم از اسکلت فلزی - بتنی ) قدمت ، عرض معبر ... را بصورت برخط و آنی جهت محاسبه قیمت متعلقه موضوع ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم به وزارت امور اقتصادی و دارائی جهت محاسبه و وصول حقوق دولتی اعلام نمایند .

**تبصره 3 :** سازمان مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارائی ( سازمان امور مالیاتی ) سامانه

را به نحوی طراحی نماید که اطلاعات مالک و ملک نظیر: پلاک اصلی و فرعی، بخش، شماره ثبت دفتر الکترونیک و شماره جام پلاک با مساحت عرصه و اعیان به سازمان امور مالیاتی اعلام گردد تا سازمان امور مالیاتی قیمت ارزش معاملاتی ملک مور معامله را بصورت آنی به دفتر اسناد رسمی اعلام نماید.

**تبصره 4:** هر گونه تغییر سمت در دفترخانه (اعم از سردفتر اصیل یا کفیل) هیچ گونه محدودیتی برای وصول حقوق دولتی فراهم نمی نماید.

**ماده 4 -** سازمان امور مالیاتی و سازمان تامین اجتماعی مکلفند حسابهای مربوط به واریز وجوه عمومی و دولتی و یا تغییر در حسابهای مزبور را از قبل به سازمان اعلام و سازمان نسبت به اعمال آنها در سامانه الکترونیکی پرداخت وجوه اقدام نماید.

**ماده 5 -** سازمان مکلف است امکان محاسبه و واریز وجوه عمومی و دولتی نسبت به اعمال حقوقی موضوع مواد 1 و 2 و تبصره 2 ماده 3 قانون که تنظیم آنها مستلزم اعلام ارزش معاملاتی ملک می باشد را برای دفترخانه فراهم نماید.

**ماده 6 -** زمان پرداخت و نحوه استرداد مالیات و حقوق دولتی با رعایت ماده 49 قانون محاسبات عمومی کشور مصوب 1366 به نحوی است که در ماده 56 آیین نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1400 مقرر گردیده است.

**ماده 7 -** واریز کلیه وجوه عمومی و دولتی منحصر از طریق دفترخانه در سامانه پرداخت الکترونیک مورد تأیید سازمان صورت خواهد گرفت.

**ماده 8 -** سازمان مکلف است هر نوع تغییر در ماخذ محاسبه و میزان وجوه دولتی و عمومی به موجب

قانون بودجه و یا سایر قوانین را در سامانه اعمال نماید .

**ماده 9 -** سازمان امور مالیاتی مکلف است به محض صدور ابلاغ سردفتری و اعلام اداره کل ثبت استان نسبت به ایجاد دسترسی به درگاه پرداخت الکترونیکی وجوه برای سردفتر یا کفیل سردفتر را فراهم نماید .

**ماده 10 -** این آئین نامه بوسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصاد و دارائی تهیه و در مورخه توسط هیات محترم وزیران به تصویب رسید .

### قانون پیش فروش ساختمان

#### مصوب 1389/10/12

**ماده ۱- ( اصلاحی 1403/2/26 قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مجمع تشخیص مصلحت نظام )** 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.

تبصره- اشخاص ذیل نیز می توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه گذارانی که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

- ماده ۲- در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:
- ۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی
  - ۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک
  - ۳- (اصلاحی 1403/2/26 قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مجمع تشخیص مصلحت نظام) متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد
  - ۴- (اصلاحی 1403/2/26 قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مجمع تشخیص مصلحت نظام) مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.
  - ۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت
  - ۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی
  - ۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی
  - ۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله
  - ۹- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی
  - ۱۰- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد)
  - ۱۱- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون.



**ماده ۳-** قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

- ماده ۴- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:
- ۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکم از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.
  - ۲- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد )
  - ۳- بیمه نامه مربوط به مسؤلیت موضوع ماده (۹) این قانون
  - ۴- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد )
  - ۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک تبصره- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 26/2/1403 مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد).

**ماده ۵-** تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می گیرد.

- ماده ۶-** چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرّر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند (۹) ماده (۲) این قانون مکاف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجرای مقرّرات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش‌خریدار نیست.
- ۱- در صورتی که واحد پیش‌فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرّر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده
- ۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۵/۰٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار
- ۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار
- ۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد.

**ماده ۷-** در صورتی که مساحت بناء بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (5%) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (5%) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد (95%) مقدار توافق شده باشد پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و بر اساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند.

**ماده ۸-** در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده، پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.

**تبصره-** در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را بر اساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

**ماده ۹-** پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب‌بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

**ماده ۱۰-** در مواردی که بانک‌ها به پیش‌خریداران بر اساس قرارداد پیش‌فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد.

**ماده ۱۱-** در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (10%) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

**ماده ۱۲-** در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

**ماده ۱۳-** پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفای تعهدات، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید. چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید.



ماده ۱۴- ( اصلاحی قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 26/2/1403 مجمع تشخیص مصلحت نظام ) در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد، موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «10%» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می گردد مانع از استیفای مبلغ هزینه شده از محل ماده (۱۱) و غیره مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

**ماده ۱۵-** عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

**ماده ۱۶-** در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید، در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

**ماده ۱۷-** واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن، پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.



**ماده ۱۸-** در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به واحد پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.



ماده ۱۹- پس از انتقال قطعی واحد پیش فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می باشند.

ماده ۲۰- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب 26/2/1403 مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد.



ماده ۲۱ (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۱/۰۸)- (به موجب قانون الزام به تنظیم سند رسمی معاملات غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام حذف شد )



ماده ۲۲- شهرداریها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فني مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند

**ماده ۲۳- (اصلاحی 1403/2/26 مجمع تشخیص مصلحت نظام ) اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان ، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر جوه و اموال دریافتی محکوم می شوند.**  
**تبصره-** جرایم مذکور در این ماده تعقیب نمی شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت راه و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای آن موقوف می شود.

**ماده ۲۴- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیراین صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.**

**ماده ۲۵-** آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضاییه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

### قانون تعیین تکلیف وضعیت اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

**ماده ۱-** به منظور صدور اسناد مالکیت ساختمان های احداث شده بر روی اراضی با سابقه ثبتی که منشأ تصرفات متصرفان، نیز قانونی است و همچنین صدور اسناد مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسق های زراعی و باغاتی که شرایط فوق را دارند لکن به علت وجود حداقل یکی از موارد زیر، صدور سند مالکیت مفروزی از طریق قوانین جاری برای آنها میسر نمی باشد، در هر حوزه ثبتی هیأت یا هیأت های حل اختلاف که در این قانون هیأت نامیده می شود با حضور یک قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه، رئیس اداره ثبت یا قائم مقام وی، و حسب مورد رئیس اداره راه و شهرسازی یا رئیس اداره جهاد کشاورزی یا قائم مقام آنان تشکیل می گردد. هیأت مذکور با بررسی مدارک و دلایل ارائه شده و در صورت لزوم انجام تحقیقات لازم و جلب نظر کارشناس مبادرت به صدور رأی می کند

الف - فوت مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ب - عدم دسترسی به مالک رسمی و در صورت فوت وی عدم دسترسی به حداقل یک نفر از ورثه وی

پ - مفقود الاثر بودن مالک رسمی و حداقل یک نفر از ورثه وی

ت - عدم دسترسی به مالکان مشاعی در مواردی که مالکیت متقاضی، مشاعی و تصرفات وی در ملک، مفروز است.

**تبصره ۱-** هیأت مکلف است حسب مورد از دستگاه های ذی ربط استعلام و یا از نمایندگان آنها برای شرکت در جلسه، بدون حق رأی دعوت کند

**تبصره ۲-** فوت مالک رسمی و وارث وی با استعلام از سازمان ثبت احوال کشور و مفقود الاثر بودن

با حکم قطعی دادگاه صالح و عدم دسترسی با استعلام از نیروی انتظامی یا شورایی اسلامی محل یا سایر مراجع ذیصلاح یا شهادت شهود یا تحقیقات محلی احراز می‌شود.

**تبصره 3-** تصمیمات هیأت در مورد املاک افراد غایب و محجور با نظر قاضی هیأت، معتبر است.

**ماده 2-** اراضی دولتی، عمومی، ملی، منابع طبیعی و موات از شمول این قانون مستثنی می‌باشند

**تبصره 1-** دبیر هیأت مکلف است قبل از رسیدگی هیأت، جریان ثبتی ملک را از اداره ثبت استعلام نماید و در صورتی که ملک جزء اراضی موضوع این ماده باشد مراتب را به طور کتبی به هیأت گزارش کند تا هیأت تصمیم مقتضی را اتخاذ نماید.

**تبصره 2-** هیأت مکلف است در هر پرونده‌ای که سابقه ملی یا موات بودن را دارد نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را درباره این ماده استعلام کند. وزارتخانه‌های مذکور مکلفند ظرف یک ماه پس از وصول نامه هیأت، به استعلام پاسخ دهند. در صورت عدم وصول پاسخ، هیأت به رسیدگی خود ادامه می‌دهد.

**تبصره 3-** در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور در تبصره (2) یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال و در صورت تکرار به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود.

**ماده 3-** اداره ثبت اسناد و املاک محل مکلف است آراء هیأت را در دونوبت به فاصله پانزده روز از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار و محلی آگهی نماید. همچنین این اداره مکلف است در روستاها علاوه بر انتشار آگهی، رأی هیأت را با حضور نماینده شورایی اسلامی روستا در محل الصاق نماید. صورتجلسه الصاق آگهی با امضاء نماینده اداره ثبت اسناد و املاک و نماینده شورایی اسلامی روستا در پرونده ضبط می‌شود. در صورتی که اشخاص ذی نفع به آراء اعلام شده اعتراض داشته باشند باید از تاریخ انتشار آگهی و در روستاها از تاریخ الصاق در محل تا دو ماه اعتراض خود را به اداره ثبت محل وقوع ملک تسلیم و رسید اخذ نمایند. معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض مبادرت به تقدیم دادخواست به دادگاه عمومی محل نماید و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت محل تحویل دهد. در این صورت اقدامات ثبتی، موکول به ارائه حکم قطعی دادگاه است. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم

دادخواست به دادگاه عمومی محل را ارائه نکند، اداره ثبت محل باید مبادرت به صدور سند مالکیت نماید. صدور سند مالکیت مانع از مراجعه متضرر به دادگاه نیست

**ماده 4-** در صورتی که تشخیص حدود واقعی ملک با اشکال مواجه شود به طوری که نقشه برداری از کل ملک امکانپذیر نباشد، کارشناس یا هیأت کارشناسان موظفند محدوده‌ای که از چهار طرف به وسیله خیابان یا رودخانه یا جاده و نظایر آنها یا هرگونه عوارض طبیعی مشخص، از سایر قسمتهای ملک جدا باشد بر مبنای استاندارد حدنگاری (کاداستر)، نقشه برداری کنند و قطعه یا قطعاتی که نسبت به آنها تقاضای تسلیم شده را در آن منعکس و موقعیت محدوده مذکور را نسبت به نزدیکترین نقطه ثابت غیرقابل تغییر محل، مشخص و مراتب را به طور مستدل صورتجلسه نمایند. در این صورت، نقشه کلی ملک ضرورت ندارد

**ماده 5-** هیأت در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامنازع متقاضي موضوع بند(ت) ماده (1) این قانون، پس از کارشناسی و تهیه نقشه کلی ملک و انعکاس قطعه مورد تصرف در آن، مبادرت به صدور رأی می نماید.

**ماده 6-** تفکیک و افراز اراضی کشاورزی و باغات و صدور سند مالکیت برای آنها با رعایت قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 21/11/1385 مجمع تشخیص مصلحت نظام بلامانع است.

**تبصره 1-** صدور سند تفکیکی آن دسته از اراضی کشاورزی اعم از نسق و باغ که مساحت آنها زیر حدنصابهای مندرج مذکور بوده لکن به دلیل محاط شدن به معابر عمومی موجود یا اراضی دولتی و ملی و یا اراضی دارای سند تفکیکی؛ امکان صدور سند مشاعی برای آنها وجود ندارد، بلامانع است

**تبصره 2-** تفکیک و افراز نسقهای زراعی و باغات مشمول «قانون مربوط به اصلاحات ارضی مصوب 26/2/1339 و اصلاحات بعدی آن» و اراضی مشمول قانون واگذاری زمینهای بایر و دایر که بعد از انقلاب به صورت کشت موقت در اختیار کشاورزان قرار گرفته است مصوب 1365/8/18 و اصلاحات بعدی آن فقط به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، مجاز است و صدور سند تفکیکی برای صاحب نسق اولیه یا سند بیع شرط یا خریداران از آنها به میزان نسق اولیه یا سند بیع شرط، بلامانع می باشد.

**تبصره 3-** صدور سند رسمی برای اعیانیهای احداث شده در اراضی کشاورزی و باغات با رعایت قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 1374/3/31 و اصلاح بعدی آن بلامانع است. در صورت وجود اعیانی غیرمجاز، صدور سند عرصه بدون درج اعیانی منعی ندارد.

**تبصره 4-** صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی و نسقهای زراعی و باغات در صورتی که میزان تصرفات متقاضی ثبت، بیش از نسق زراعی یا باغی باشد، چنانچه معارضی وجود نداشته باشد با رأی هیأت بلامانع است

**ماده 7-** در مناطقی که مالک عرصه و اعیان یکی نباشد و مورد معامله، اعیان ملک باشد، چنانچه مالک عرصه در هیأت حاضر و مالکیت متقاضی اعیان را نسبت به عرصه تأیید نماید، هیأت به درخواست وی رسیدگی و با احراز تصرفات مالکانه متقاضی اعیانی، رأی به صدور سند مالکیت عرصه و اعیان می‌دهد. در صورت عدم مراجعه مالک یا عدم تأیید مدارک ارائه شده، هیأت با حفظ حقوق مالک عرصه، رأی به صدور سند مالکیت اعیان برای مالک یا مالکان می‌دهد و مراتب را به اداره ثبت محل جهت صدور سند اعلام می‌نماید.

**تبصره -** صدور سند تفکیکی برای آپارتمانهای مشمول این ماده بر اساس (قانون تملک آپارتمانها مصوب 1343/12/16 و اصلاحات بعدی آن) صورت می‌گیرد.

**ماده 8 -** در صورتی که سند مورد تقاضا، اراضی کشاورزی و نسق زراعی و باغ باشد، هیأت باید با توجه به محل وقوع اراضی حسب مورد، نظر وزارتخانه‌های راه و شهرسازی یا جهاد کشاورزی را استعلام نماید. مراجع مذکور مکلفند ظرف دوماه از تاریخ ابلاغ با رعایت قانون ملی کردن جنگلها مصوب 1341/10/27 و اصلاحات بعدی آن، قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب 1389/4/23، قانون حفظ و گسترش فضای سبز و جلوگیری از قطع بی‌رویه درخت مصوب 1352/5/11 و اصلاحات بعدی آن، قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب 31/3/1374 و اصلاح بعدی آن، قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی مصوب 1381/5/6 و قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 21/11/1385 مجمع تشخیص مصلحت نظام و با رعایت ماده (6) این قانون اعلام نظر نمایند. در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت مذکور یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت

از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شود. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌گردند.

**تبصره 1-** سازمان حفاظت محیط زیست موظف است نقشه مناطق چهارگانه موضوع قانون محیط زیست را با مختصات جغرافیایی تهیه نماید و در اختیار واحدهای ثبتی کشور قرار دهد.

**تبصره 2-** در صورتی که اراضی مشمول این ماده در حریم شهرها واقع شده باشد، هیأت مکلف است نظر هر دو وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی را استعلام نماید.

**ماده 9-** در صورتی که تمام یا بخشی از اعیان در اراضی موقوفه احداث شده باشد، هیأت با موافقت متولی و اطلاع اداره اوقاف محل و رعایت مفاد وقفنامه و چنانچه متولی منصوص نداشته باشد با موافقت اداره اوقاف و رعایت مفاد وقفنامه و مصلحت موقوف علیهم و با در نظر گرفتن جمیع جهات به موضوع رسیدگی و پس از تعیین اجرت عرصه و حقوق موقوفه که حداکثر ظرف دو ماه توسط اداره مذکور صورت می‌گیرد به صدور رأی اقدام می‌کند.

**تبصره -** در صورت عدم ارسال پاسخ در مهلت دوماهه یا ارسال پاسخ خلاف واقع، متخلف به انفصال موقت از خدمت دولتی به مدت سه ماه تا یک سال محکوم و در صورت تکرار، به انفصال دائم از خدمات دولتی محکوم می‌شود

**ماده 10-** در مورد متصرفین اراضی مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی، هیأت باید نماینده تام‌الاختیار دستگاه صاحب زمین را دعوت یا نظر آن دستگاه را استعلام نماید. در صورت ابلاغ دعوتنامه و عدم معرفی نماینده یا عدم اعلام پاسخ ظرف دو ماه، متخلف یا متخلفین به انفصال موقت از خدمت به مدت سه ماه تا یک سال توسط هیأت‌های رسیدگی به تخلفات اداری یا مراجع انضباطی مربوط محکوم می‌شوند. در صورت تکرار، متخلف یا متخلفین به انفصال دائم محکوم می‌گردند.

**تبصره -** شهرداری‌ها می‌توانند تنها درباره املاک اختصاصی خود با انتقال ملک به متصرف موافقت نمایند

**ماده 11-** عدم ارسال پاسخ از سوی مراجع مذکور در مواد (8) و (10) و تبصره ماده (9) مانع رسیدگی هیأت نمی‌باشد.

**ماده 12-** مراجع مذکور در مواد (9) و (10) این قانون پس از ابلاغ رأی قطعی هیأت و به ترتیب

پرداخت اجرت زمین و یا بهای آن از سوی متقاضی، مکلفند ظرف دوماه نماینده خود را جهت امضاء سند انتقال معرفی نمایند. در غیر این صورت، اداره ثبت محل پس از اطمینان از پرداخت اجرت زمین یا تودیع بهای آن به تنظیم سند انتقال اقدام می نماید.

**ماده 13-** هرگاه درمورد قسمتی از ملک مورد درخواست متقاضی، قبلاً اظهارنامه ثبتی پذیرفته نشده یا تقدیم نشده باشد، هیأت به موضوع رسیدگی و نظر خود را جهت تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، به واحد ثبتی ابلاغ می کند. واحد ثبتی مکلف است پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، مراتب را در اولین آگهی نوبتی و تحدید حدود به صورت همزمان به اطلاع عموم برساند.

**تبصره -** چنانچه ملک در جریان ثبت باشد و سابقه تحدید حدود نداشته باشد، واحد ثبتی آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر می کند.

**ماده 14-** در صورتی که ملک قبلاً در دفتر املاک ثبت شده باشد و طبق مقررات این قانون و به موجب رأی هیأت، دستور صدور سند مالکیت به نام متصرف صادر گردیده باشد، پس از انتشار آگهی موضوع ماده (3) این قانون مراتب در ستون ملاحظات دفتر املاک قید و در دفتر املاک جاری به نام متصرف ثبت می شود.

**ماده 15-** به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اجازه داده می شود چنانچه متصرفین در یک پلاک چند نفر باشند با دریافت هزینه کارشناسی و انتخاب هیأتی از کارشناسان ثبتی، حدود کلی پلاک را نقشه برداری و تصرفات اشخاص را به تفکیک با ذکر تاریخ تصرف و قدمت بنا و اعیان تعیین و دستور رسیدگی را حسب مورد با انطباق آن با موارد فوق صادر نماید. نحوه تعیین کارشناس یا هیأت کارشناسی و هزینه های متعلقه و ارجاع کار و سایر موارد به موجب آیین نامه اجرایی این قانون تعیین می شود.

**تبصره 1-** رسیدگی به پرونده افراد متقاضی به ترتیب نوبت آنان است.

**تبصره 2-** در هر مورد که به منظور اجرای این ماده نیاز به تفکیک یا افراز ملک باشد واحدهای ثبتی مکلفند حسب مورد از اداره راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی استعلام و با رعایت نظر دستگاه مذکور اقدام نمایند.

**ماده 16-** برای املاکی که در اجرای مقررات ماده (147) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در

موعد مقرر پرونده تشکیل شده و تاکنون منجر به صدور رأی و یا قرار بایگانی نشده است، رسیدگی به پرونده یادشده مطابق مقررات این قانون به عمل می‌آید.

**ماده 17-** از متقاضیان موضوع این قانون به هنگام صدور سند مالکیت، علاوه بر بهای دفترچه مالکیت، تعرفه سند و معادل پنج درصد (5%) بر مبنای ارزش منطقه‌ای ملک و در نقاطی که ارزش منطقه‌ای معین نشده بر مبنای برگ ارزیابی که بر اساس قیمت منطقه‌ای املاک مشابه تعیین می‌شود، اخذ و به حساب خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود.

**تبصره 1-** چنانچه ملک مورد تقاضا مسبوق به صدور سند مالکیت اولیه نباشد، علاوه بر مبلغ فوق باید مابه‌التفاوت هزینه ثبتی (بقایای ثبتی) متعلقه نیز طبق مقررات، اخذ و به حساب مربوط واریز گردد.

**تبصره 2-** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق‌الزحمه اعضاء هیأت برای هر پرونده پنج درصد (5%) بر مبنای ارزش منطقه‌ای از متقاضی اخذ می‌نماید. درآمد حاصل از اجرای این تبصره به خزانه واریز و صددرصد (100%) آن جهت اجرای این تبصره در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار می‌گیرد. میزان حق‌الزحمه اعضاء هیأت و کارشناسان رسمی و نحوه هزینه‌کرد ایجاد زیرساخت‌های لازم به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.


**ماده 18-** ترتیب تشکیل جلسات و نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان مطابق آیین‌نامه‌ای است که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. قانون فوق مشتمل بر هجده ماده و نوزده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیستم آذرماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ 1390/9/30 به تأیید شورای نگهبان رسید.

آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی

مصوب 1391/04/25 رئیس قوه قضائیه با اصلاحات بعدی


در اجرای تکالیف مقرر در مواد 15 و 17 و 18 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20 مجلس شورای اسلامی آیین‌نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت‌ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه‌کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می‌رسد:

- ماده 1- در این آیین‌نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می‌رود:
  - 1- قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب 20/09/1390 مجلس شورای اسلامی.
  - 2- آیین‌نامه: آیین‌نامه اجرایی مذکور.
  - 3- هیأت: هیأت یا هیأت‌های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.
  - 4- کارشناس: نماینده و نقشه‌بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می‌گردد.
  - 5- دبیر هیأت: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیأت تعیین می‌گردد.
  - 6- واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.
  - 7- دستگاه صاحب زمین: مؤسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولّی ملک می‌باشد.
  - 8- ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.
  - 9- بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیأت و دبیرخانه موضوع این قانون.
  - 10- هیأت نظارت: هیأت موضوع ماده 6 قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب 18/10/1351.
- ماده 2- مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت‌ها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول

به امور ثبتی و رایانه انتخاب می‌گردد.



قانون الزام به ثبت رسمي معاملات غير منقول

ماده 3- در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می‌شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می‌باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیأت دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیأت‌های مذکور مهیا گردد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضای هیأت‌ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران کل راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده 4- متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین‌نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می‌نماید.

تبصره 1- متقاضی در صورت تمایل می‌تواند جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین‌نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیأت‌ها اقدام نمایند.

تبصره 2- متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده 5- دبیرخانه درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع، مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت 20 روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف 20 روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت 3 ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله 20 روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف 30 روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره- در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیأت، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده 6- دبیرخانه مکاف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیأت ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش‌بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره 1- چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیأت ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیأت مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیأت با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رأی به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره 2- در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیأت مکاف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیأت ارائه نماید.

تبصره 3- هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های زیربند سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیأت ارسال نماید.

ماده 7- نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده 147 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده‌اند ولی تاکنون پرونده آن‌ها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده 5 آیین‌نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده 8- هیأت در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلایل ارائه شده، مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیأت قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیأت تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره- در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیأت می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مأخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات، رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده 9- در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان، با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت‌شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند، هیأت برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده 10- کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت 20 روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به

امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیأت تسلیم نماید.

تبصره 1- در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیأت، ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیأت کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره 2- عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند، نخواهد بود.

تبصره 3- در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیأت می تواند کارشناس دیگری را جهت تجدیدنظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره 4- چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مسامحه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیأت مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگویی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیأت معرفی می نماید.

ماده 11- نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان پذیر نمی باشد کارشناس یا هیأت کارشناسی موظف است با رعایت ماده 4 قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیأت گزارش نماید.

تبصره- در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیأت تسلیم می نماید.

ماده 12- دبیر هیأت مکلف است نسبت به پرونده هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از

وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیأت ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیأت موضوع را از مرجع قضایی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیأت ارسال می‌نماید.

ماده 13- دبیر هیأت مکلف است کلیه آراء صادره از هیأت را در بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالافتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده 3 قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است، با رعایت ماده 13 قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را به صورت همزمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود ندارد، آگهی تحدید حدود را به صورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده 3 لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده 14- صدور سند مالکیت منوط به تأیید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تأیید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده 15- کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء، واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف- دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه‌برداری با داشتن حداقل 2 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 4 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.  
ب- دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل 5 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 7 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.  
ج- دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل 10 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده 16- چنانچه آراء هیأت‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خلی به اساس رای وارد ننماید، هیأت تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رأی اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیأت نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده 17 (اصلاحی 1391/07/16 رئیس قوه قضاییه)- هزینه کارشناسی باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حسابی که به نام اداره کل ثبت اسناد و املاک استان نزد نمایندگی خزانه افتتاح گردیده واریز و با امضای مجاز معرفی شده از سوی مدیرکل ثبت قابل برداشت است. میزان هزینه به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف- دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تأسیسات:

1- تا 200 مترمربع مقطوعاً 300/000 ریال.

2- بیش از 200 مترمربع تا 500 مترمربع مقطوعاً 400/000 ریال.

3- بیش از 500 مترمربع تا 1000 مترمربع مقطوعاً 500/000 ریال.

4- مازاد بر 1000 مترمربع به ازاء هر مترمربع 400 ریال (حداکثر 9 میلیون ریال).

ب- دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

- 1- تا يك هكتار 500/000 ريال.
  - 2- در مواردی که مساحت ملك بيش از يك هكتار باشد به ازاء هر هكتار مازاد، 15 درصد به دستمزد اضافه مي شود و حداكثر 4 ميليون ريال مي باشد.
- تبصره- در صورتي که حسب تشخيص هيأت، انجام کار کارشناسي به کارشناس رسمي محول گردد، هزینه کارشناسي مطابق با تعرفه کارشناسان رسمي پرداخت خواهد شد.

ماده 18- هیأت حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده 19 (اصلاحی 1391/07/16 رئیس قوه قضاییه)- در اجرای تبصره ماده 17 قانون و به منظور ایجاد زیرساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیأت و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و با واریز به حسابی که به نام سازمان ثبت اسناد و املاک کشور توسط خزانه افتتاح می‌شود و با امضای مجاز معرفی شده از سوی رئیس سازمان مذکور قابل برداشت است، به شرح زیر هزینه می‌شود.

الف- حق الزحمه هر يك از اعضاء هیأت‌های حل اختلاف به ازاء هر رأی پنجاه هزار ریال.

ب- حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازاء هر پرونده مبلغ ده هزار ریال.

ماده 20- از هر يك از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده 17 قانون) به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می شود.

تبصره 1- وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی الحساب تلقی می گردد.

تبصره 2- حق الزحمه اعضاء و دبیر هیأت پس از صدور رأی قابل پرداخت می باشد.

ماده 21- در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استان هایی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت های مقرر را نمی نماید و نیز تأمین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده اند و همچنین تأمین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمان ها و سایر هزینه های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مأخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیأت ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

## قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

### فصل اول - تعاریف قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

ماده ۱- در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌رود:

۱- **حدنگار (کاداستر):** فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقوم، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.

۲- **حدنگاری (عملیات کاداستر):** مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکس‌ها و تصاویر زمینی، دریایی، هوایی، ماهواره‌ای، تبدیل رقوم عکس‌ها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و به روزرسانی آن می‌باشد.

۳- **نظام جامع:** نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.

۴- **نقشه حدنگار:** نقشه‌ای است که براساس حدنگاری تهیه می‌شود.

۵- **سند مالکیت حدنگار:** سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.

۶- **دستگاه‌ها:** کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاه‌های موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور.

۷- **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۸- **منطقه:** حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می‌شود.

۹- **مرکز داده:** مرکز ملی داده‌های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

## فصل دوم - وظایف سازمان و سایر دستگاه‌ها

**ماده ۲-** سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

**ماده ۳-** سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوه‌ها، مراتع، جنگل‌ها، دریاها، دریاچه‌ها، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و جزایر کشور، مشخص و تثبیت شود و امکان بهره‌برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع می‌سر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

**تبصره -** کلیه دستگاه‌ها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می‌باشند.

**ماده ۴-** سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره‌برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل سکونت آن‌ها و مشخصات فردی انتقال دهندگان و انتقال گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

**ماده ۵-** سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمیع، افراز، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

**ماده ۶-** سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آن‌ها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

**ماده ۷-** سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و

مقررات مرتبط با آن‌ها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آن‌ها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن لاین) اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

**تبصره ۱-** سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی را که به وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

**تبصره ۲-** ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده اسناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

**ماده ۸-** سازمان مکلف است از توانمندی‌های سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش‌های دولتی و غیردولتی به منظور تأمین عکس‌ها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره‌ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

**ماده ۹-** کلیه دستگاه‌ها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره‌بردار و نقشه‌های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه‌های امنیتی حداکثر ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

**تبصره -** آیین‌نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه‌های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارتخانه‌های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

**ماده ۱۰-** سازمان نقشه‌برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به

درخواست سازمان، نقشه‌های مورد نیاز را تهیه و تحویل نمایند.

**تبصره -** سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکس‌ها و نقشه‌های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبتی بدون موافقت مراجع ذی ربط ممنوع است.

### **فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور اسناد مالکیت حدنگار**

**ماده ۱۱-** سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم الاجراء شدن این قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای را به اسناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

**تبصره -** پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبتی به اشخاص منوط به تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

**ماده ۱۲-** چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام متقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و اسناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

**ماده ۱۳-** در مواردی که اسناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباهات ثبتی باشد و خللی به حقوق همجواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و با أخذ توضیح از ذی نفع و دستگاه‌های اجرائی ذی ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مربوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادر شده قطعی است.

**تبصره ۱-** در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می‌شود.

**تبصره ۲-** در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعب یا شعب

دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا اسناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

**ماده ۱۴-** هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت اسناد و املاک محل تسلیم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور اسناد جدید است.

**تبصره ۱-** در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته‌ای باشد تنظیم صورتمجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

**تبصره ۲-** در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع معامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است.

**تبصره ۳-** در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.

#### فصل چهارم - موارد متفرقه

**ماده ۱۵-** سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه‌های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا قائم مقام وی یا دستگاہهای اجرائی ذی ربط ارائه کند.

**ماده ۱۶-** سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهز کند.

**ماده ۱۷-** این قانون از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم الاجراء است و صددرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه‌های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می‌یابد.

**ماده ۱۸-** سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

**ماده ۱۹-** آیین‌نامه اجرائی این قانون حداکثر ظرف مدت سه ماه پس از لازم الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

**ماده ۲۰-** از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۰/۸/۱۳۵۱ و تبصره‌های آن نسخ می‌شود. قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم بهمن ماه یکهزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

### آیین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

در اجرای ماده ۱۹ قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی و به پیشنهاد رییس سازمان ثبت اسناد املاک کشور، «آیین‌نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور»، به شرح مواد آتی است.

**ماده ۱-** اصطلاحات مذکور در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌رود.

۱- **قانون:** قانون جامع حدنگار (کاداستر). مصوب ۱۳۹۳/۱۲/۴ مجلس شورای اسلامی.

۲- **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳- **واحد ثبتی:** اداره ثبت اسناد و املاک.

۴- **شبکه جامع:** شبکه کشوری شامل ایستگاه‌های ثابت و گیرنده‌های متحرک و سایر زیرساخت‌های ارتباطات الکترونیک مرتبط به منظور تعیین حدود املاک براساس مختصات جهانی با استفاده از امواج ماهواره‌ای.

۵- **بانک املاک:** سامانه اطلاعاتی یکپارچه حاوی اطلاعات ملک، مالک، محدودیت‌ها و موانع مربوط به املاک و اراضی که سابقه ثبت در دفتر املاک دارند.

**ماده ۲-** سازمان موظف است در راستای تحدید حدود و تثبیت موقعیت املاک در نظام جامع اطلاعات و املاک حدنگار کشور، نسبت به ایجاد شبکه جامع جهت تحدید حدود املاک، تحت

سیستم کاداستر اقدام نماید.

**ماده ۳-** سازمان مکلف است نسبت به تعیین شناسه (کد) انحصاری ملک شامل (مختصات جغرافیایی)، و حسب مورد شماره منطقه (زون)، شماره بلوک، شماره طبقه و سمت برای کلیه املاک اقدام نماید.

**ماده ۴-** سازمان مکلف است در اجرای تکالیف مندرج در ماده ۵ قانون مبنی بر انجام عملیات ثبت آنی و الکترونیک، تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات و عملیات ثبتی نظیر درخواست ثبت، تحدید حدود، تفکیک، افزاز، جمع، اصلاح و استعلامات و غیره، نسبت به تهیه نرم افزارها و زیرساخت های فنی لازم به منظور ایجاد نظام جامع اقدام نماید.

**ماده ۵-** سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط به آن ها از قبیل دفاتر املاک، دفاتر اسناد رسمی، دفاتر ثبت ازدواج و طلاق و دفاتر اجرای اسناد رسمی را با تهیه نرم افزار لازم به صورت الکترونیک به نحوی ساماندهی نماید که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن ها تأمین شده باشد. اطلاعات دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر دست نویس می گردد و دارای اعتبار قانونی خواهد بود.

**ماده ۶-** سازمان موظف است در اجرای ماده ۷ قانون، به تدریج دفتر املاک الکترونیک را در کلیه واحدهای ثبتی مستقر نماید.

با اجرای این امر دفتر املاک الکترونیک جایگزین دفاتر املاک دست نویس گردیده و اطلاعات دفتر مذکور مبنای تشخیص مالکیت خواهد بود و اصلاح اقلام اطلاعاتی این دفاتر مطابق مقررات قانون ثبت می باشد.

**تبصره ۱-** از تمامی صفحات دفاتر املاک دست نویس موجود باید عکس برداری شود و به صورت فایل الکترونیک ذخیره و اطلاعات آن ها در بانک املاک، داده آمایی شود.

**تبصره ۲-** با شروع فعالیت دفتر املاک الکترونیک در هر واحد ثبتی، ورود اطلاعات جدید در دفتر املاک دست نویس و حذف و اضافه این دفاتر ممنوع خواهد بود.

**تبصره ۳-** با ایجاد دفتر املاک الکترونیک، اطلاعات پیش نویس سند مالکیت ملک که به تأیید رییس واحد ثبتی رسیده و یا اطلاعات خلاصه معامله ملک که در دفتر اسناد رسمی به ثبت رسیده، در دفتر املاک الکترونیک ثبت و با اخذ شناسه یکتا منجر به صدور سند مالکیت خواهد شد.

**تبصره ۴-** ثبت هرگونه اطلاعات به دفاتر املاک الکترونیک با امضاء الکترونیک مسئول مربوط امکان پذیر خواهد بود.

**تبصره ۵-** نسخه‌های چاپی اسناد مالکیت حدنگار صادر شده موضوع تبصره ۲ ماده ۷ قانون در واحدهای ثبتی نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی خواهد شد.

**ماده ۷-** واحدهای ثبتی مکلفند قبل از صدور پاسخ استعلام مراجع قانونی بدو<sup>۱</sup> اطلاعات بانک املاک را تکمیل و به روزرسانی نموده، سپس مبادرت به صدور پاسخ استعلام نمایند.

**ماده ۸-** سازمان مکلف است پس از حصول اطمینان از صحت کارکرد سامانه‌های الکترونیک نظام جامع با برنامه‌ریزی دقیق و اطلاع‌رسانی از طریق جراید و رسانه‌ها، عملیات تعویض اسناد مالکیت دفترچه‌ای را پیگیری نماید به نحوی که طی مهلت مقرر در قانون کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار تبدیل گردد.

**تبصره ۱-** چگونگی دریافت اسناد مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آن‌ها به اسناد مالکیت حدنگار به موجب شیوه‌نامه‌ای است که توسط سازمان تهیه و ابلاغ خواهد شد.

**تبصره ۲-** از تاریخ تصویب این آیین‌نامه صدور سند مالکیت دفترچه‌ای ممنوع است.

**ماده ۹-** واحدهای ثبتی موظفند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورتجلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایانکار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

**تبصره ۱-** پایانکار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.

**تبصره ۲-** صرفاً در مواردی که نقشه ارائه شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می‌شود.

**تبصره ۳-** سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه‌برداران ذیصلاح را فراهم خواهد نمود.

**ماده ۱۰-** سازمان مکلف است با ایجاد زیر ساخت ارتباطی لازم، کلیه دفترخانه‌های اسناد رسمی و

دفترخانه‌های ازدواج و طلاق را به سامانه‌های متمرکز سازمان متصل نماید به نحوی که هرگونه خدمات ثبتی به صورت هم زمان در دفاتر الکترونیک متمرکز، ثبت گردد.

**ماده ۱۱-** کلیه عقود و معاملات و سایر اقدامات که در دفترخانه اسناد رسمی و دفترخانه ازدواج و طلاق واقع می‌شود باید حسب مورد در دفتر الکترونیک ثبت اسناد رسمی و دفتر الکترونیک ثبت وقایع ازدواج و طلاق به صورت برخط ثبت و ذخیره‌سازی شود.

**تبصره ۱-** جهت تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری سند، ارتباط سردفتران و دفتریاران به سامانه و اقدامات قانونی آن‌ها جهت انجام امور ثبتی از طریق امضاء الکترونیک خواهد بود.

**تبصره ۲-** اثر انگشت دیجیتال اطراف سند حضوراً در محل دفترخانه اخذ و به انضمام امضاء الکترونیک سردفتر و دفتر یار مستقلاً به هر سند ملحق و جهت تطبیق در مراجعات بعدی در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره خواهد شد.

**تبصره ۳-** در کلیه دفاتر الکترونیک مذکور باید امکان اخذ دیجیتال اثر انگشت سایر افراد از قبیل مترجم، متعهد و معرف و الحاق آن به اسناد مربوط فراهم گردد.

**تبصره ۴-** در اجرای تبصره ۱ ماده ۷ قانون، دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه چاپی تهیه شده حاوی امضاء شخص یا اشخاص ذیربط را به عنوان پشتیبان در دفترخانه نگهداری و سپس به صورت مجلدات بایگانی کنند.

**ماده ۱۲-** کلیه خدمات ثبتی که توسط دفترخانه‌ها ارائه می‌شود باید با شماره ترتیب یکتا در دفتر الکترونیک متمرکز به گونه‌ای ثبت گردد که هر دفترخانه اسناد رسمی و ازدواج و طلاق بتواند به اطلاعات ثبت شده از اسناد خود دسترسی داشته باشد. همچنین، نسخه الکترونیک و غیر قابل تغییر کلیه اسناد و خدمات تبعی از طریق سامانه در اختیار سردفتر جهت بایگانی قرار می‌گیرد.

**ماده ۱۳-** دفتر الکترونیک گواهی امضاء به صورت متمرکز در سامانه مربوط ایجاد می‌شود و کلیه دفاتر اسناد رسمی تصویر الکترونیک امضاء یا اثر انگشت متقاضی را در آن ثبت و تأیید می‌نمایند. به هر گواهی امضاء شماره ترتیب یکتا توسط سامانه ثبت الکترونیک اسناد اختصاص یافته و سردفتر مکلف است آن را بر روی برگ گواهی شده درج نموده و پس از مهر و امضاء، تصویر آن را در دفترخانه بایگانی نماید.

**ماده ۱۴-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند کلیه خدمات و هزینه‌های مربوط به آن را در سامانه مرکزی به

ثبت رسانیده و سامانه قابلیت کنترل و گزارش‌گیری عملکرد درآمدی را در قالب دفاتر الکترونیک خواهد داشت. سازمان امکان محاسبه و ثبت هزینه‌های مربوط و ثبت کلیه خدمات ثبتی که در دفترخانه ارائه می‌شود را به نحو الکترونیک در سامانه‌های متمرکز سازمان فراهم خواهد نمود.

**ماده ۱۵-** سازمان مکلف است به منظور ثبت تأسیس انواع اشخاص حقوقی و تغییرات آن، دفاتر الکترونیک مربوط را در سامانه مرکزی ایجاد و امکان بهره‌برداری برخط از آن‌ها را برای ادارات ثبت و اداره کل ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری فراهم نماید

**تبصره -** اسناد ثبت تأسیس و ثبت تغییرات انواع اشخاص حقوقی با بهره‌گیری از ظرفیتهای اخذ اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک تنظیم و در دفتر الکترونیکی ثبت و در سامانه‌های متمرکز سازمان ذخیره‌سازی خواهد شد

**ماده ۱۶-** سازمان مکلف است برای جایگزینی دفاتر جاری دست‌نویس مورد بهره‌برداری در مرکز مالکیت معنوی سازمان، دفاتر الکترونیک مستقل را متناسب با اطلاعاتی که طبق مقررات باید در دفتر ثبت شوند در زیر مجموعه مرکز داده‌های سازمان ثبت اسناد و املاک ایجاد کند، به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن‌ها تأمین شود.

**ماده ۱۷-** ثبت مالکیت هریک از تقاضاهای مربوط به مرکز مالکیت معنوی باید با الحاق اثر انگشت دیجیتالی یا امضاء الکترونیک ذینفع انجام شود.

**ماده ۱۸-** سازمان با توجه به تکالیف قانونی مربوط، کلیه دفاتر دست‌نویس مورد بهره‌برداری در واحدهای ثبتی، دفترخانه‌های اسناد رسمی، دفترخانه‌های ازدواج و طلاق، ادارات اجرای اسناد رسمی و همچنین ادارات ثبت شرکت‌ها و مؤسسات غیرتجاری و مرکز مالکیت معنوی سازمان را به تدریج و با رعایت مهلت مقرر در قانون به دفاتر الکترونیک تبدیل خواهد نمود.

**ماده ۱۹-** در اجرای ماده ۱۷ قانون، کلیه درآمدهای ناشی از انجام تکالیف مقرر در مواد ۵، ۱۱ و ۱۵ قانون از جمله تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات، اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر و نیز تجمیع، افزاز، تفکیک، اصلاحات و غیره و همچنین پاسخ به استعلامات ثبتی و صدور و یا تعویض اسناد مالکیت حدنگار و فروش نقشه‌های حدنگار که صدرصد آن با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص داده شده است، جهت تأمین هزینه‌های جاری و عمرانی مربوط به اجرای این قانون، از جمله ایجاد زیرساخت‌های لازم، ایجاد شبکه تحدید حدود ملی کاداستر، تأمین عکس و نقشه، تهیه

سخت‌افزار و نرم‌افزارها و خدمات قراردادی مورد نیاز جهت ایجاد نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و ایجاد دفاتر الکترونیک و سایر هزینه‌های مورد نیاز اجرای این قانون هزینه می‌گردد.

این آیین‌نامه در ۱۹ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۱۳۹۵/۷/۲۲ به تصویب رئیس قوه قضاییه رسید.

از قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

مصوب 1387/02/25 با اصلاحات بعدی

**ماده 8 (اصلاحی 1395/12/14)-** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (100%) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب 1365/07/09 از طریق مزایده عمومی با اولویت ایثارگران و فرزندان شهدا یا به ساکنین واجد شرایط (فاقدین زمین یا واحد مسکونی یا سابقه در بانک اطلاعات وزارت مسکن و شهرسازی) تا 200 مترمربع به شرط قابل تفکیک بودن با قیمت کارشناسی روز و مازاد بر 200 مترمربع غیرقابل تفکیک با ده درصد (10%) اضافه قیمت کارشناسی روز و مازاد بر 200 مترمربع قابل تفکیک آن نیز به روش مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز

نمایند تا معادل صد درصد (100%) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

1- معادل بیست درصد (20%) وجوه برای پراخت و دیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.

2- معادل هشتاد درصد (80%) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدين مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.

3 (الحاقی 1389/09/28)- هزینه‌های تفکیک، افزاز، نقل و انتقال و صدور سند مالکیت به عهده خریدار است. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها موظفند کلیه اقدامات اجرایی لازم را به انجام رسانند.

4 (الحاقی 1389/09/28)- خانه‌های سازمانی واقع در شهرهای محروم و یا شهرهای مرزی بر اساس اعلام وزارت کشور و نیز شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت بر اساس اعلام مرکز آمار ایران از شمول مقررات این ماده مستثنی می‌باشند.

تبصره- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

**ماده 10-** رسیدگی قضایی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجرای قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجرای آن معاف می‌باشد.

**ماده 13-** وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجراء گذارد.

**ماده 17-** به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورایی مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد:

- 1- استاندار (رئیس شورا).
  - 2- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا).
  - 3- رئیس سازمان جهاد کشاورزی.
  - 4- مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای.
  - 5- مدیرکل تعاون.
  - 6- مدیرکل ثبت اسناد و املاک.
  - 7- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان.
  - 8- مدیرعامل شرکت توزیع برق.
  - 9- مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.
  - 10- مدیرعامل شرکت گاز.
  - 11- مدیرعامل شرکت مخابرات.
  - 12- شهردار شهر مربوط (حسب مورد).
  - 13- رؤسای بانک‌ها در استان (حسب مورد).
  - 14- مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.
  - 15- مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران.
  - 16- مدیرکل تأمین اجتماعی.
  - 17- رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان.
- تبصره- شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

### مصوب 1388/12/02

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

۱- در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تعیین حدود شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورت جلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه بردار ثبت، تنظیم و به امضای آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت راه و شهرسازی حسب مورد می‌رسد تا بر اساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲- در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تعیین حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رئیس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضاییه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد.

هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. آرای صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آرای صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کنیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجرای آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به

مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیر این صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

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

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

**ماده ۲-** کلیه هزینه‌های ثبتی مربوط به مشمولان این قانون برای اولین مرحله صدور سند در قالب هزینه کارشناسی و حق‌الزحمه هیأت‌ها، هزینه تهیه نقشه‌های تفکیکی در شهرها و روستاها و سایر هزینه‌های مرتبط به شرح ذیل تعیین و حسب مورد توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از متقاضیان دریافت و افزایش آن در سال‌های آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان قابل اعمال است.

الف- هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای مسکونی و سایر هزینه‌های مربوط:  
۱- عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد هزار (۷۰۰/۰۰۰) ریال.

۲- عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به ازای هر مترمربع مازاد بر چهارصد مترمربع سه هزار (۳/۰۰۰) ریال.  
ب- هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای تجاری - خدماتی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱- عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد و پنجاه هزار (۷۵۰/۰۰۰) ریال.


۲- عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به ازای هر مترمربع مازاد بر پنجاه مترمربع بیست و پنج هزار (۲۵/۰۰۰) ریال.

۳- هزینه تشکیل پرونده، نقشه‌های کلی و تفکیکی عرصه املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی بر اساس تعرفه‌های بند «الف» محاسبه می‌گردد.

ج- در محدوده روستاها هزینه دریافتی از متقاضیان بابت تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی معادل پنجاه درصد (50%) هزینه‌های تعیین شده برای شهرها خواهد بود.

د- هزینه‌های امور ثبتی در شهرها برای هر جلد سند مالکیت به مبلغ یک صد و بیست و هزار (۱۲۰/۰۰۰) ریال تعیین می‌گردد.

**ماده ۳-** نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأت‌ها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و نحوه پرداخت مبالغ و نحوه هزینه آن مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداکثر ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.



قانون الزام به ثبت رسمي معاملات غير منقول

ماده ۴- این قانون از تاریخ تصویب لازم‌الاجراء است.

از آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

وزیران عضو کارگروه موضوع بند (الف) تصویب‌نامه شماره 29238/ت40001 ه مورخ 1387/03/19 در جلسه مورخ 1387/08/20 بنا به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رئیس جمهور و به استناد ماده (24) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب 1387- و با رعایت (ه) تصویب‌نامه یاد شده آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند:

#### فصل اول - تعاریف

ماده ۱- اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:

۱ (اصلاحی 1399/11/15)- فاقدین مسکن: افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ 1357/11/22 از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند. بهره‌مندی اشخاصی که مالک واحد مسکونی مشاعی هستند بر اساس متراژ و مرغوبیت در شهرها و روستاهای مختلف طبق دستورالعملی خواهد بود که تا شش ماه پس از تصویب این آیین‌نامه توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین و ابلاغ می‌شود.

تبصره (الحاقی 1399/04/08)- به منظور ایجاد یکپارچگی در اطلاعات استفاده‌کنندگان از امکانات، یارانه‌ها و تسهیلات دولتی، وزارتخانه‌های تعاون، کار و رفاه اجتماعی و راه و شهرسازی موظفند زمینه ارتباط سامانه مربوط به استعلام امکانات دولتی مربوط به مسکن استعلام برگه (ج) و پایگاه ملی اطلاعات رفاه ایرانیان را فراهم نمایند، به طوری که با درج اطلاعات مربوط به امکانات دولتی مربوط به مسکن بر روی پایگاه ملی اطلاعات رفاه ایرانیان، وزارت راه و شهرسازی نیز دسترسی لازم برای استفاده از سایر اطلاعات مربوط به زمین یا واحد مسکونی در تملک اشخاص حقیقی موجود در این پایگاه را داشته باشد.

۲- متقاضیان واجد شرایط: متقاضیانی هستند که حایز شرایط زیر باشند:

الف- فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.

ب- متأهل و یا سرپرست خانوار.

- ج- دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
- تبصره ۱- افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:
- ۱- زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
  - ۲- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
  - ۳- معلولین جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره ۲ (اصلاحی ۱۳۹۹/۱۱/۱۵)- سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت و نیروهای مسلح جمهوری اسلامی ایران که به استناد حکم دستگاه و سازمان (ارگان) نظامی ذی‌ربط و روحانیونی که با تأیید مرکز مدیریت حوزه‌های علمیه منتقل شوند، (به استثنای شهر تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.
- تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۹۴/۱۱/۱۴)- واحدهای مسکونی در حال ساخت یا ساخته شده طرح مسکن مهر که فاقد متقاضی واجد شرایط باشد، بدون در نظر گرفتن مفاد تمام یا هر یکی از اجزا (الف)، (ب) و (ج) این بند واگذار می‌شود. دستورالعمل اجرایی این تبصره توسط وزیر راه و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.
- تبصره ۴ (الحاقی ۱۳۹۹/۱۱/۱۵)- وزارت راه و شهرسازی موظف است شرایط احراز سابقه سکونت را در برنامه‌های حمایتی تأمین مسکن ظرف شش ماه تدوین و ابلاغ نماید.
- ۳- گروه‌های کم درآمد: خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
- ۴- مسکن گروه‌های کم درآمد: مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد. همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می‌گردند.
- ۵- طرح آماده‌سازی: طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.
- ۶- آماده‌سازی زمین: فعالیت‌هایی که به منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث

- و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.
- ۷- تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی: خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدا تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.
- ۸- تعاونی‌های تأمین مسکن: تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ - تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.
- ۹- اسکان موقت: فرآیند جا به جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.
- ۱۰- نظام اجاره‌ای حرفه‌ای: نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.
- ۱۱- شرکت‌های واسپاری: شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.
- ۱۲- تأییدیه فنی: مدرک رسمی نشان‌دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.
- ۱۳- کارشناس رسمی: کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده (۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می‌باشد.
- ۱۴- سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمده مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرح‌های جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.
- ۱۵- کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۲/۱۹.
- ۱۶- قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ -.



فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

الف- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

ماده ۲- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

تبصره ۱- کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند، مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای رأساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

تبصره ۲- اشخاص یاد شده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

ماده ۳- تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر می‌گردد:

الف- سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن‌ساز با معرفی بنیاد یاد شده.

ب- صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج- مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د- سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

ماده ۴- اشخاص موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱- واگذاری زمین به قیمت تمام شده، در صورتی که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲- واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰٫۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این‌که اشخاص یاد شده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت جاری واگذار نمایند.

تبصره- چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند (۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

ماده ۵- حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند (ب)، (ج) و (د) ماده (۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به این‌که اشخاص یاد شده واحدهای حادثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر (۲) سال) و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل (۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یاد شده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

تبصره ۱- در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

تبصره ۲- شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادرکنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت ساختمان استیجاری به مدت ... سال را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت‌مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این‌گونه ساختمان‌ها باید عبارت یاد شده را در صورت‌مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

ب- برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

ماده ۵ مکرر (الحاقی 1399/04/08)- در اجرای برنامه مسکن اجاره‌ای، به کلیه اشخاص موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه، زمین به صورت اجاره (۹۹) ساله با اولویت اقشار کم درآمد بدون انتقال به غیر واگذار می‌گردد با لحاظ آن‌که واحدهای استیجاری حادثی در اختیار متقاضیان واجد شرایط موضوع بند (۲) ماده (۱) این آیین‌نامه قرار گیرد.

ماده ۶- واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آن‌ها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند، اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

ج- برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله) تبصره (الحاقی 1399/04/08)- به منظور اجرای برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک برای متقاضیان واجد شرایط موضوع بند (2) ماده (1) این آیین‌نامه، به اشخاص موضوع بندهای (ب)، (ج) و (د) ماده (3) این آیین‌نامه، زمین به قیمت کارشناسی روز (بدون اعمال تخفیف) در قالب اجاره به شرط تملیک (حداکثر پنج سال) واگذار می‌گردد.

ماده ۷- برنامه یادشده ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

تبصره 1 (اصلاحی 1391/03/23)- مبلغ اجاره‌بهای سال اول اراضی مشمول برنامه یاد شده، معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در سال اول است و این رقم برای سال‌های بعد تا (۹۹) سال، سالانه (۵٪) افزایش می‌یابد. قرارداد اجاره (۹۹) ساله امضا شده توسط وزارت راه و شهرسازی با متقاضی به منزله اجاره‌نامه رسمی است. دستگاه‌های اجرایی و دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان انجام هرگونه اقدام اجرایی و ثبت وکالت و نقل و انتقال تحت هر عنوان اعم از بیع، صلح، هبه، رهن در خصوص سند اعیانی واحدهای مسکن مهر احداثی در اراضی دولت نسبت به اخذ گواهی عدم بدهی بابت اجاره از ادارات تابعه وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۲- دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

تبصره ۳- وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمین‌های موضوع این ماده را بر عهده دارند.



#### فصل چهارم - تأمین زمین و آماده سازی آن

ماده ۱۹- کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آن‌ها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲- زمین‌های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهادکشاورزی- مصوب ۱۳۷۹ - و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آن‌ها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد. تبصره ۳ (الحاقی ۱۳۹۹/۰۶/۱۶)- به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان فاقد مسکن در دستگاه‌های اجرایی، وزارت راه و شهرسازی می‌تواند با توجه به نیاز دستگاه واگذارکننده زمین نسبت به واگذاری تا پنجاه درصد (۵۰٪) با هماهنگی دستگاه‌های اجرایی از اراضی واگذارشده از سوی دستگاه‌های مشمول این ماده برای تأمین مسکن کارکنان واجد شرایط دستگاه واگذارکننده زمین، اقدام و مابقی اراضی را به سایر طرح‌های تأمین مسکن فاقدین مسکن تخصیص دهد.

ماده ۲۰- در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

تبصره ۱- کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تأمین می‌گردد.

تبصره ۲- در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آن‌ها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیأت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهد شد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یاد شده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

تبصره ۳- وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تأمین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، بر اساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

ماده ۲۱- در مواردی که اراضی غیر دولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذار کننده راساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم نامه در اختیار متقاضیان موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تأیید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آن‌ها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱- هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

تبصره ۲- دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان بندی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

تبصره ۳- کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت گرفته و به تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

#### فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

ماده ۴۰- به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با

مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد. تبصره- در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یاد شده خواهد بود.

ماده 41- تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یاد شده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

تبصره 1 (اصلاحی 1392/05/02)- به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی، در طول دوره ساخت، زمین با حفظ مالکیت دائمی دولت (با نمایندگی دستگاه واگذارکننده) در رهن بانک قرار می‌گیرد و با صدور سند اعیان، رهن زمین منفسخ و منفک و نسبت به ترهین سند اعیان اقدام می‌شود. در صورت عدم ایفای تعهدات بهره‌بردار، بانک جانشین بهره‌بردار در قرارداد با دستگاه واگذارکننده (موجر) خواهد بود.

تبصره 2 (الحاقی 1392/05/02)- صدور سند اعیانی به نام متقاضی واجد شرایط که مستأجر عرصه و مالک اعیان است، توسط ادارات ثبت و اسناد و املاک محل وقوع ملک منوط به انعقاد قرارداد فروش اقساطی بین بانک عامل با مالک اعیان و متعاقباً ترهین اعیان واحد مسکونی و صدور دفترچه اقساطی براساس اعلام بانک عامل می‌باشد.



فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

ماده ۴۲- به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد.

۱- دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲- حق‌الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع وقت نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳- ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به جمع‌بندی، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴- هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

#### فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

ماده ۴۴- کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هر گونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

آیین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و

عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸

مصوب 1390/04/27 وزیران عضو کارگروه مسکن

وزیران عضو کارگروه مسکن بنا به پیشنهاد مشترک وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد ماده (3) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388 و با رعایت تصویب نامه شماره 43505/ت/152753 هـ مورخ 1388/08/02 آیین نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388 را به شرح زیر تصویب نمودند:

ماده ۱- وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند بر اساس ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۸، که از این پس «قانون» نامیده می شود، برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر و روستاهای دارای بیست خانوار و بیشتر علاوه بر تهیه نقشه کلی، نقشه تفکیکی وضع موجود املاک واقع در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول منطبق با وضعیت ثبتی را با اولویت پروژه های مسکن مهر به شرح زیر تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند:

الف- نقشه تفکیکی ملک باید با مشخصات کاداستر و مختصات (UTM) حاوی ابعاد (طول و عرض)، مساحت عرصه و اعیان (در صورت وجود اعیانی) و حد فاصل و مشخصات اشخاصی که تصرف مالکانه دارند و منطبق با طرح هادی یا جامع و محدوده مصوب روستاها و شهرها را مطابق با وضع محل، با مقیاس (۱/۵۰۰) تهیه و برای بررسی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارائه شود.

ب- علاوه بر نقشه فوق، باید نقشه هر قطعه به صورت جداگانه با مقیاس (۱/۲۵۰) تهیه و به همراه پرونده متقاضی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال شود.

ج- نقشه های یاد شده باید به امضاء نقشه بردار (تهیه کننده نقشه) و حسب مورد نماینده اداره مسکن و شهرسازی یا نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد.

تبصره- نقشه های فوق نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد.

ماده ۲- به منظور تهیه نقشه تفکیکی وضع موجود در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول، اجرای تمهیدات زیر الزامی است:

الف- ادارات راه و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند قبل از شروع عملیات نقشه برداری، وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل استعلام نمایند. اداره یاد شده موظف است ظرف یک ماه پاسخ مربوط را تهیه و ارسال نماید.

ب- مراجع مذکور باید حداقل بیست روز قبل از شروع عملیات نقشه برداری، تاریخ نقشه برداری را از

طریق آگهی در نشریه محلی یا الصاق آن در معابر و اماکن عمومی به اطلاع عموم برسانند.  
ج- شوراهای اسلامی شهر و روستا و شهرداری‌های شهرهای مشمول، موظف به همکاری و ارائه اطلاعات لازم به ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ادارات ثبت اسناد و املاک و مجریان طرح می‌باشند.

د- تشخیص نوع زمین و عرصه املاک مورد تقاضا واقع در محدوده شهرهای مشمول بر اساس ماده (۱۲) قانون زمین شهری، مصوب ۱۳۶۶، قبل از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل الزامی است.


ماده ۳- ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند پس از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل، نمایندگان خود را جهت پیگیری تا مرحله صدور و اخذ سند مالکیت به نمایندگی از سوی مالکان متصرف، به اداره ثبت اسناد و املاک محل معرفی نمایند.  
ماده ۴- اداره ثبت اسناد و املاک محل موظف است پس از وصول نقشه، با همکاری نماینده و نقشه‌بردار مربوط و نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستاها ظرف یک ماه و در شهرها ظرف دو ماه نسبت به تنظیم صورتمجلس تفکیکی (حاوی حدود، مساحت قطعات و مشخصات اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند و نحوه تصرفات موجود) اقدام نمایند.

تبصره ۱- املاک مشمول قانون، املاکی هستند که در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول بر اساس طرح‌های هادی یا جامع قرار داشته و برای آنها کاربری تعریف شده و منطبق بر طرح‌های مصوب باشد و اطراف آنها حداقل دو متر دیوار توسط مالک با رعایت مقررات و ضوابط مربوط احداث شده و تصرفات مالکانه و بلامعارض آن حسب مورد به تشخیص ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی احراز شده باشد.

تبصره ۲- در صورتی که نقشه ارسالی اختلاف جزئی مانند شماره پلاک و نام اشخاص دارای تصرفات مالکانه و شماره پلاک مجاورین، داشته باشد با موافقت رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل اصلاحات لازم در نقشه اعمال و چنانچه حدود و ابعاد و مساحت قطعات ارائه شده با محل تطبیق نداشته باشد ظرف یک هفته نقشه مربوط برای اصلاح به مراجع یاد شده اعاده می‌شود.

تبصره ۳- چنانچه نسبت به قطعه یا قطعاتی که هنگام نقشه‌برداری کلی محدوده مصوب روستا یا شهر به دلیل عدم احراز تصرفات مالکانه و یا عدم ایجاد حد فاصل و یا موارد دیگر، اقدامی صورت نگرفته باشد، در صورت درخواست صدور سند مالکیت، سازمان راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند پس از بررسی در صورت رفع موانع، اراضی مزبور را نقشه‌برداری و پس از درج قطعه

در نقشه تفکیکی اصلی و تعیین اشخاصی که تصرف مالکانه دارند، نقشه و پرونده را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند.



قانون الزام به ثبت رسمي معاملات غير منقول

ماده ۵- در صورتی که طبق نقشه ارائه شده، قسمتی از قطعات در طرح تعریض معابر قرار گیرد، حدود و مساحت کل ملک با قید مساحت مقداری که در تعریض قرار دارد، در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت درج خواهد شد.

تبصره- املاک، ابنیه و تاسیساتی که منطبق با طرح‌های مصوب نبوده یا داخل در حریم‌های قانونی مانند حریم دریا، حریم و بستر رودخانه، خطوط برق فشار قوی و راه قرار گرفته‌اند یا در مناطق چهارگانه حفاظت شده تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست واقع گردیده‌اند و همچنین املاک، ابنیه و تاسیساتی که بدون رعایت مقررات قانون حفظ اراضی زراعی و باغ‌ها، مصوب ۱۳۷۴، و آیین‌نامه آن تغییر کاربری یافته و در آنها احداث بنا شده است و یا برخلاف قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی، مصوب ۱۳۸۱، و آیین‌نامه اجرایی آن نقل و انتقال یافته و یا احداث بنا گردیده‌اند از شمول این آیین‌نامه و مقررات صدور اسناد مالکیت مزبور خارج و تابع قوانین خاص خود می‌باشند.

ماده ۶- در هر واحد ثبتی هیأتی سه نفره مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل و حسب مورد، رئیس راه و شهرسازی (برای املاک واقع در شهرها) یا مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان (برای املاک واقع در روستاها) و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضاییه تشکیل می‌شود و به پرونده‌های مربوط به موارد مندرج در بند (۲) ماده (۱) قانون در خارج از وقت اداری رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- دبیرخانه هیأت و همچنین محل تشکیل جلسات سازمان راه و شهرسازی محل خواهد بود.  
تبصره ۲- دبیر هیأت از بین کارکنان سازمان راه و شهرسازی محل توسط رئیس سازمان انتخاب و منصوب می‌گردد. دبیر هیأت مکلف است آراء صادره را به تفکیک دفاتر شهری و روستایی در دفاتر ثبت آرا به ترتیب تاریخ ثبت نموده و به امضاء اعضاء هیأت برساند.

تبصره ۳- اداره ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای روستاها و اداره راه و شهرسازی برای شهرها، آمار مربوط به پرونده‌ها و آراء و اسناد مالکیت صادره را در پایان هر ماه مطابق با فرم‌های تهیه شده تأیید و به استان ارسال و مدیران کل استان پس از تلفیق و تأیید، فرم‌های آماری مشترک را به سازمان‌های مربوط در مرکز ارسال نمایند.

ماده ۷- پس از تهیه و ترسیم نقشه اولیه و تأیید آن و نیز تهیه نقشه قطعات تفکیکی و ارائه نقشه‌ها و مدارک متقاضی به واحد ثبتی و گواهی مطابقت نقشه با محل و سوابق ثبتی و وصول نظریه کمیسیون

ماده (۱۲) قانون زمین شهری در خصوص نوع زمین و عرصه ملک و احراز انطباق با طرح‌ها و کاربری‌های مصوب، مراتب به دبیرخانه هیأت ارجاع می‌شود. دبیر هیأت پس از بررسی سوابق و اخذ وضعیت ثبتی ملک مورد درخواست، مراتب را در هیأت یاد شده مطرح و در صورت احراز تصرفات مالکانه و بلامعارض و بلامنازع متقاضي، به شرح زیر رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌گردد:

الف- در صورتی که محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده باشد و یا فاقد پلاک باشد پس از احراز ملی، موات و دولتی نبودن آن، رأی به تنظیم اظهارنامه به نام متقاضي داراي تصرفات مالکانه صادر می‌گردد.

ب- چنانچه ملک مورد تقاضا تعیین حدود نشده باشد با احراز تصرفات مالکانه متقاضي رأی به تعیین حدود ملک داده می‌شود.

ج- در صورتی که عملیات ثبتی ملک طبق مقررات و اخذ استعلام‌های موضوع این آیین‌نامه خاتمه یافته باشد اعم از اینکه منجر به ثبت در دفتر املاک شده و یا نشده باشد، رأی به صدور سند مالکیت قطعه مورد تقاضا صادر خواهد شد.

د- روستاهایی که مشمول مقررات اصلاحات ارضی شده و عرصه بافت مسکونی آن جزء اراضی زارعین می‌باشد در صورتی که درخواست ثبت نشده باشد هیأت، رأی به صدور سند مالکیت مورد تصرف به استناد صورتجلسه تفکیکی به نام متقاضي داراي تصرفات مالکانه بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی می‌نماید. ماده ۸- در صورتی که متصرف طبق سوابق ثبتی قادر به ارائه مدارک دال بر مالکیت نباشد یا در مالکیت و تصرف اشخاص و یا در حدود اختلاف باشد، موضوع به دو کارشناس امور ثبتی (نماینده و نقشه‌بردار) و حسب مورد دو کارشناس سازمان راه و شهرسازی (برای شهرها) و دو کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) ارجاع می‌گردد تا با تحقیقات محلی و ملاحظه مدارک به موضوع رسیدگی و نظریه مستدل خود را به هیأت اعلام نمایند. هیأت پس از وصول نظریه کارشناسی با توجه به جمیع جهات رأی مقتضی صادر می‌نماید. رأی صادره به ذی‌نفع یا طرفین حسب مورد ابلاغ می‌گردد تا در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، نسبت به اجرای آن اقدام شود.

تبصره ۱- در صورت نیاز به ادای توضیحات بیشتر و دعوت هیأت از نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان به نمایندگی از متقاضیان موظف به شرکت در جلسه هیأت می‌باشند.

تبصره ۲- در صورتی که عرصه تصرف شده موقوفه باشد و متصرف داراي اجاره‌نامه از متولّي یا اداره اوقاف باشد، سند مالکیت اعیان به نام او صادر و در غیر این صورت قبلاً مراتب به متولّي یا اداره اوقاف

حسب مورد اعلام تا پس از تنظیم اجاره نامه نسبت به عملیات نقشه برداری و صدور سند مالکیت اعیان اقدام گردد.

تبصره ۳- در صورتی که عرصه ملک و محدوده مورد عمل، متعلق به دولت یا سازمان‌ها و مؤسسات و نهادهای عمومی باشد با دعوت از نماینده دستگاه صاحب عرصه به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌شود.

تبصره ۴- چنانچه عرصه ملک و محدوده مورد عمل متعلق به دولت و در زمره اراضی در اختیار یا ملکی سازمان ملی زمین و مسکن باشد، سازمان مذکور نسبت به واگذاری و انتقال عرصه به صاحبان مستحدثات و اعیان در صورت احراز شرایط زیر اقدام می‌نماید:

الف- بنای احداثی (در شهرها) و اعیان شامل مستحدثات و باغ و باغچه (در روستاهای واقع در حریم شهرها) قبل از تاریخ تصویب قانون ایجاد شده و همچنان تا زمان صدور رأی هیات، مورد بهره‌برداری و استفاده باشد.

ب- عرصه مورد تصرف با مستحدثات و اعیان موجود در آن تناسب داشته، به نحوی که میزان عرصه مورد تصرف در شهرها از (۵۰۰) مترمربع و در روستاهای واقع در حریم شهرها از (۱۰۰۰) مترمربع تجاوز ننماید.

ج- در صورت واجد شرایط بودن متصرف به شرح بند «و» این تبصره و مشروط به مسکونی بودن کاربری ملک بر اساس طرح‌های مصوب و بهره‌برداری مسکونی از آن، با رعایت مقررات این آیین‌نامه به خصوص تبصره ماده (۵) و بندهای (الف) و (ب) در شهرهای مشمول، عرصه قسمت مسکونی تا (۲۵۰) مترمربع به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۵۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز و در روستاهای واقع در حریم شهرها عرصه تا (۵۰۰) مترمربع مسکونی به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز قابل واگذاری است.

د- در مواردی که متصرف غیر واجد شرایط یا از اشخاص حقوقی غیردولتی و غیرعمومی باشد و همچنین در صورتی که ملک دارای کاربری غیرمسکونی بوده یا به نحو غیرمسکونی از قبیل تجاری، صنعتی و خدماتی مورد استفاده قرار گیرد، با رعایت مقررات این آیین‌نامه به خصوص تبصره ذیل ماده (۵) و بندهای (الف) و (ب) در شهرها و روستاهای مشمول، عرصه غیرمسکونی در صورت تناسب عرصه و اعیان و غیر قابل تفکیک بودن به قیمت کارشناسی روز محاسبه و با اقساط پنج ساله دریافت می‌شود و در صورت قابل تفکیک بودن قسمت مازاد در اختیار دولت باقی خواهد ماند تا طبق مقررات مربوط اقدام شود.

ه- قیمت کارشناسی روز عرصه موضوع بندهای (ج) و (د)، بدون در نظر گرفتن ارزش افزوده ناشی از

اقدامات و سرمایه‌گذاری متصرف، توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس قوه قضاییه یا کارشناس نظام مهندسی محاسبه می‌گردد.

۰- شرایط اشخاص متقاضی برای بهره‌مند شدن از مزایای این آیین‌نامه به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱- متصرف شخص حقیقی و حداقل دارای (۲۵) سال سن و در صورت تأهل حداقل دارای (۲۰) سال سن باشد.

۲- قبل از تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۰۲ در شهر و روستای محل وقوع زمین، سکونت داشته باشد.

۳- فاقد واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از امکانات دولتی یا نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشد.

۴- فقط دارای یک پرونده در ادارات ثبت اسناد و املاک و هیأت‌های موضوع این آیین‌نامه و موضوع تبصره (۷) قانون برنامه دوم توسعه و بند (۳) ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه و بند (۲) ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه و موضوع ماده (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک راجع به اراضی دولتی بوده و از مزایای مقررات مذکور استفاده ننموده باشد.

۵- تشخیص واجد شرایط بودن متقاضیان متصرف و قدمت بنا و تناسب عرصه با مستحدثات و اعیان حسب مورد در شهرها به عهده سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان و در روستاها به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد بود.

ماده ۹- هر گاه در آرای هیأت‌ها مطلبی سهواً از قلم افتاده یا اشتباه شکلی رخ داده باشد، چنانچه رأی اجرا نشده باشد هیأت پس از بررسی، رای اصلاحی صادر می‌نماید. در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در ملاحظات رأی قبلی قید و به امضاء اعضای هیأت رسانده و به واحد ثبتی ابلاغ نماید و در صورتی که رأی اجرا شده باشد و همچنین در موارد وجود اشتباه در مبانی و مستند رأی که منجر به اصلاح و تغییر ماهوی رأی می‌شود، هیأت مراتب اشتباه را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان منعکس و هیأت نظارت ثبت استان در صورت ضرورت با جلب نظر هیأت صادرکننده رأی، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

تبصره ۱- چنانچه رأی به امضاء اعضای هیأت رسیده و ثبت دفتر آراء نشده باشد و اعضاء هیأت تغییر نموده باشند، امضاء دفتر آراء با ذکر توضیح توسط اعضای جدید هیأت بلامانع است.

تبصره ۲- مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت استان در این خصوص، شورای عالی ثبت می‌باشد.

تبصره ۳- منظور از اجرای آرای هیأت حسب مورد عبارتست از:

الف- قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی برای املاک مشمول بند (الف) ماده (۷).

ب- انجام عملیات تحدید حدود به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ب) ماده (۷).

ج- صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ج) ماده (۷).

ماده ۱۰- واحدهای ثبتی موظفند آرای صادره مرتبط به روستا را در اماکن و معابر عمومی همان روستا الصاق و آرای مربوط به شهرها را برای یک نوبت در روزنامه محلی و یا کثیرالانتشار منتشر نمایند و اشخاصی که نسبت به اصل ملک اعتراض دارند از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی و اشخاصی که نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاقی اعتراض دارند از تاریخ تنظیم صورتمجلس تحدید حدود، ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی باید اعتراض خود را به صورت مکتوب به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذی صلاح قضایی تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نمایند، رسیدگی به اینگونه اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت انجام خواهد شد. بدیهی است در صورت عدم وصول اعتراض در موعد مقرر و یا تحویل گواهی عدم تقدیم دادخواست به اداره ثبت اسناد و املاک، عملیات ثبتی با رعایت مقررات تعقیب خواهد شد.

تبصره ۱- تنظیم اظهارنامه ثبتی جهت موارد بند (الف) ماده (۷) این آییننامه نیازی به انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده (۱۱) قانون ثبت ندارد.

تبصره ۲- اعتراضات وارده نسبت به اصل یا حدود املاک قبل از اجرای قانون بر اساس «قانون تعیین تکلیف پروندههای معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است، مصوب ۱۳۷۳، اقدام می‌شود.

تبصره ۳- در مورد املاک متعلق به دولت و سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی و موقوفات که رأی هیأت صرفاً با موافقت دستگاه ذی‌ربط صادر می‌گردد، رأی صادره به دستگاه ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد و نیاز به الصاق یا انتشار آگهی ندارد.

ماده ۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است مقدمات معرفی اعضای قضایی و ثبتی و دبیر هیأت‌های موضوع این آییننامه را فراهم آورد. همچنین وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظفند نسبت به معرفی اعضاء خود اقدام نمایند.



ماده ۱۲- دبیر هیأت هر واحد ثبتی موظف است پس از معرفی اعضای هیأت، ظرف بیست روز با دعوت از اعضاء نسبت به تشکیل اولین جلسه هیأت اقدام و مراتب را از طریق ثبت استان جهت اطلاع به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اعلام نماید.

ماده ۱۳- جلسات هیأت‌ها در هر ماه از چهارالی دوازده جلسه و خارج از وقت اداری تشکیل می‌شود و به پرونده‌های تشکیل شده به ترتیب نوبت رسیدگی می‌شود.

ماده ۱۴- به منظور نظارت بر اجرای قانون و آیین‌نامه اجرایی آن هیأتی مرکب از سه نفر از معاونان مربوط و سه نفر از مدیران کل ستادی و سه نفر از کارشناسان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزیر راه و شهرسازی و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در محل معاونت امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌گردد. هیأت مذکور تحت عنوان «هیأت مرکزی» ضمن اعمال نظارت و پیگیری موضوعات مربوط به رفع ابهامات و ارائه طریق، نسبت به اعزام گروه یا گروه‌های بازرسی اقدام می‌نماید

ماده ۱۵- چنانچه در اجرای تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه و مواد (۱۴۰) و (۱۳۳) قانون برنامه سوم و چهارم توسعه اقداماتی انجام شده باشد ادامه عملیات به موجب قانون و این آیین‌نامه صورت می‌گیرد.

تبصره ۱- چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه تفکیکی، روستایی مورد عمل به شهر تبدیل گردد، عملیات ثبتی با رعایت مقررات این آیین‌نامه برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

تبصره ۲- چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه‌های تفکیکی، جمعیت شهر مورد عمل به بیش از بیست و پنج هزار نفر افزایش یابد، عملیات ثبتی صرفاً برای قطعات نقشه برداری شده تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

ماده ۱۶- هزینه‌های کارشناسی موضوع مواد (۴) و (۸) و حق‌الزحمه اعضاء هیأت‌ها و هیأت مرکزی و بازرسان اعزامی و هزینه‌های تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی و سایر هزینه‌های مرتبط مطابق تعرفه مندرج در قانون حسب مورد توسط اداره ثبت اسناد و املاک و اداره راه و شهرسازی (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) از متقاضیان اخذ و به حساب مخصوصی که دستگاه‌های مجری مذکور به همین منظور افتتاح می‌نمایند واریز می‌گردد. تعرفه هزینه‌های مندرج در بندهای (الف)، (ب)، (ج) و (د) ماده (۲) قانون در سال‌های آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) افزایش می‌یابد.

ماده ۱۷- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از وجوه واریزی متقاضیان به حساب مخصوص خود در پایان هر سه ماه هزینه کارشناس را با امضای رئیس ثبت و ذی حساب یا عامل ذی حساب پرداخت می نماید. بقیه وجوه غیر قابل پرداخت بوده و به حساب متمرکز سازمان مذکور واریز و به تناسب اقدامات انجام شده به واحدهای ثبتی اعاده خواهد شد.

تبصره ۱- نحوه و میزان وجوه پرداختی از محل تعرفه تعیین شده برای این ماده از محل حساب مخصوص متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق دستورالعملی است که به تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد رسید.

تبصره ۲- برداشت از حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مرکز، حسب تشخیص رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با امضاء معاون توسعه نیروی انسانی و پشتیبانی و یکی از اعضای هیأت مرکزی موضوع ماده (۱۴) که توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انتخاب می شود مجاز خواهد بود.

ماده ۱۸- وجوه مأخوذه واریز شده به حساب مخصوص سازمانهای راه و شهرسازی استانها (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای املاک واقع در شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای املاک واقع در روستاها) بابت هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه های کلی و تفکیکی و سایر هزینه های مرتبط مطابق بندهای «الف»، «ب» و «ج» ماده (۲) قانون، حسب مورد براساس برنامه و دستورالعمل سازمان ملی زمین و مسکن و آیین نامه های مندرج در قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت و مصرف می گردد.

ماده ۱۹- در رابطه با املاک واقع در روستاها که اسناد مالکیت آن طی برنامه های گذشته صادر، و در همان زمان متقاضی بطور کامل نسبت به پرداخت هزینه های مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره ثبت اسناد و املاک اقدام نموده باشد، هر چند متقاضی در زمان اجرای این آیین نامه جهت دریافت سند مراجعه نماید، ملاک تحویل سند همان هزینه های پرداختی است. در صورتی که متقاضی تنها بخشی از هزینه های مربوط را پرداخت نموده باشد مابه التفاوت هزینه ها متناسب با درصد باقیمانده مطابق قانون و این آیین نامه محاسبه و به هنگام تحویل سند از متقاضی دریافت می گردد.

ماده ۲۰- وزارت راه و شهرسازی مجاز است اختیارات اجرایی خود در زمینه اجرای قانون و این آیین نامه، به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تفویض نماید.

ماده ۲۱- پس از صدور سند مالکیت در اجرای قانون و این آیین نامه، هر گونه افراز و تفکیک و سایر عملیات ثبتی بعدی مشمول قانون و این آیین نامه نخواهد بود.

این تصویب نامه در تاریخ ۱۳۹۰/۰۴/۲۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

پیش نویس آیین نامه اجرایی ماده 7 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مقدمه :

در اجرای ماده (7) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1403 و بنا به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارائی آئین نامه اجرای آن بشرح مواد آتی است .

ماده 1 - تعاریف و اختصارات بکار رفته در این آئین نامه بشرح ذیل است :  
الف - قانون : قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول .

ب - سازمان : سازمان ثبت اسناد و املاک کشور .

پ - دفترخانه : دفتر اسناد رسمی .

ت - وجوه دولتی و عمومی : وجوه قانونی که برای تنظیم اسناد رسمی معاملات اموال غیرمنقول و یا تنظیم وکالت بلاعزل نسبت به اموال مزبور و یا سایر وجوهی که مطابق قوانین وصول آنها به عهده دفاتر اسناد رسمی می باشد .

ث - سامانه پرداخت الکترونیک: درگاه پرداختی که امکان پرداخت الکترونیکی بصورت آنی در بستر سامانه ثبت الکترونیک اسناد را فراهم می کند .

ج - ارزش معاملاتی : عبارت است از قیمت هایی است که برای ساختمان و اراضی توسط کمیسیون تقویم املاک براساس ماده 64 قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره های 1 و 2 آن تعیین می شود .

چ - سامانه : سامانه ثبت الکترونیک اسناد .

ماده 2 - وزارت امور اقتصادی و دارائی ( سازمان امور مالیاتی ) مکلف است ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را مطابق قانون مالیات های مستقیم بصورت برخط و آنی با تولید شناسه اختصاصی برای هر مورد استعلام از طریق سامانه در اختیار دفترخانه قرار دهد .

ماده 3 : وزارت امور اقتصادی و دارائی مکلف است جهت وصول و واریز حقوق دولتی و عمومی تنظیم سند توسط دفاتر اسناد رسمی حساب یا حسابهای دستگاههای ذینفع / متولی را جهت انعکاس در سامانه پرداخت الکترونیک به سازمان اعلام نماید .

تبصره 1 : دفاتر اسناد رسمی مکلفند در استعلام از سازمان امور مالیاتی اطلاعاتی نظیر: پلاک اصلی و فرعی ، بخش ، شماره ثبت دفتر الکترونیک و شماره جام پلاک و شماره پایان کار شهرداری یا گواهی عدم خلاف تا تاریخ تنظیم سند را قید و ارسال نمایند .

تبصره 2 : وزارت کشور و شهرداری ها ( کلیه مراجع صدور پروانه و پایان کار ) مکلفند اطلاعات مربوط به دستور نقشه ، پروانه ساختمانی و پایان کار را با مشخصات کامل ملک ( اعم از اسکلت فلزی - بتنی ) قدمت ، عرض معبر ... را بصورت برخط و آنی جهت محاسبه قیمت متعلقه موضوع ماده 64 قانون مالیات های مستقیم به وزارت امور اقتصادی و دارائی جهت محاسبه و وصول حقوق دولتی اعلام نمایند .

تبصره 3: سازمان مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارائی (سازمان امور مالیاتی) سامانه را به نحوی طراحی نماید که اطلاعات مالک و ملک نظیر: پلاک اصلی و فرعی، بخش، شماره ثبت دفتر الکترونیک و شماره جام پلاک با مساحت عرصه و اعیان به سازمان امور مالیاتی اعلام گردد تا سازمان امور مالیاتی قیمت ارزش معاملاتی ملک مور معامله را بصورت آنی به دفتر اسناد رسمی اعلام نماید.

تبصره 4: هر گونه تغییر سمت در دفترخانه (اعم از سردفتر اصیل یا کفیل) هیچ گونه محدودیتی برای وصول حقوق دولتی فراهم نمی نماید.

ماده 4 - سازمان امور مالیاتی و سازمان تامین اجتماعی مکلفند حسابهای مربوط به واریز وجوه عمومی و دولتی و یا تغییر در حسابهای مزبور را از قبل به سازمان اعلام و سازمان نسبت به اعمال آنها در سامانه الکترونیکی پرداخت وجوه اقدام نماید.

ماده 5 - سازمان مکلف است امکان محاسبه و واریز وجوه عمومی و دولتی نسبت به اعمال حقوقی موضوع مواد 1 و 2 و تبصره 2 ماده 3 قانون که تنظیم آنها مستلزم اعلام ارزش معاملاتی ملک می باشد را برای دفترخانه فراهم نماید.

ماده 6 - زمان پرداخت و نحوه استرداد مالیات و حقوق دولتی با رعایت ماده 49 قانون محاسبات عمومی کشور مصوب 1366 به نحوی است که در ماده 56 آیین نامه اصلاحی قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب 1400 مقرر گردیده است.

ماده 7 - واریز کلیه وجوه عمومی و دولتی منحصر از طریق دفترخانه در سامانه پرداخت الکترونیک مورد تأیید سازمان صورت خواهد گرفت.

ماده 8 - سازمان مکلف است هر نوع تغییر در ماخذ محاسبه و میزان وجوه دولتی و عمومی به موجب قانون بودجه و یا سایر قوانین را در سامانه اعمال نماید.

ماده 9 - سازمان امور مالیاتی مکلف است به محض صدور ابلاغ سردفتری و اعلام اداره کل ثبت استان نسبت به ایجاد دسترسی به درگاه پرداخت الکترونیکی وجوه برای سردفتر یا کفیل سردفتر را فراهم نماید.

ماده 10 - این آئین نامه در ماده و تبصره بوسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصاد و دارائی تهیه و در مورخه توسط هیات محترم وزیران به تصویب رسید.

نمونه قرارداد پیش فروش آپارتمان

این قرارداد در اجرای قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال 1389 و آیین نامه اجرایی آن مصوب سال 1393 و ماده 15 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1401 بین پیش فروشنده و پیش خریدار به شرح زیر تنظیم و برای طرفین لازم الاجرا است .

ماده 1 - طرفین قرارداد

الف - پیش فروشنده : آقای / خانم ..... فرزند .....  
شماره شناسنامه .....

..... شماره ملی ..... متولد .....

..... به ..... کدپستی

..... نشانی ..... شرکت .....

..... شماره ثبت ..... و شناسه حقوقی ..... به

..... نشانی ..... شرکت ..... شماره

ب - پیش خریدار : آقای / خانم ..... فرزند ..... شماره .....  
.....

..... شناسنامه ..... شماره .....

..... ملی ..... متولد ..... کدپستی

..... به .....

..... نشانی ..... شرکت ..... شماره .....

ثبت ..... و شناسه حقوقی ..... به  
نشانی .....

ماده 2 - تعهدات پیش فروشنده

1 - پیش فروشنده متعهد گردید ملک مورد قرارداد را مطابق پروانه ساختمانی و دستور نقشه تکمیل و در تاریخ .....

به پیش خریدار تحویل نماید . ملاک تسلیم قبض اقساطی شماره ..... می باشد .

2 - پیش فروشنده متعهد گردیده در تاریخ ..... با حضور در دفتر اسناد رسمی شماره  
نشانی .....  
.....  
.....

با در دست داشتن مدارک و مستندات تنظیم سند ، نسبت به امضاء سند رسمی ملک پیش فروش شده اقدام نماید . در این خصوص قبض اقساطی شماره ..... صادر و تسلیم پیش خریدار گردید . طبق این قرارداد پیش فروشنده متعهد می شود ملک شماره ..... واقع در طبقه  
..... سمت

..... به مساحت ..... متر مربع به انضمام پارکینگ شماره  
..... به مساحت

..... متر مربع واقع در ..... و انباری شماره ..... به  
مساحت

واقع در طبقه مجتمع مسکونی / اداری دارای ..... طبقه و ..... واحد که روی یک  
قطعه زمین به مساحت

..... متر مربع پلاک ثبتی ..... واقع در

..... دستور نقشه آن و طبق پروانه صادره از سوی شهرداری درمدمت  
..... روز احداث نماید .

3 - پیش فروشنده متعهد گردید نسبت به افتتاح حساب امانی نزد یکی از بانک های عامل اقدام و گواهی

آن را به اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه ارائه نماید .

ماده 3 - تعهد پیش خریدار

1 - پیش خریدار متعهد گردید در تاریخ های مقرر نسبت به پرداخت اقساط بها به شماره حساب

..... بانک ..... شعبه ..... بنام .....

اقدام یا با تحویل مبلغ ..... هر قسط به پیش فروشنده نسبت به اخذ قبض اقساطی اقدام نماید .

2 - پیش خریدار متعهد گردید در تاریخ ..... مورد معامله را از فروشنده تحویل گیرد و در تاریخ .....

حضور در دفترخانه مذکور نسبت به امضاء سند رسمی ملک پیش فروش شده اقدام نماید .

جهت کل قرارداد مبلغ ..... ریال تعیین شده است ( براساس هر متر مربع

..... ( ریال ) پیش خریدار نسبت به پرداخت نسبت به پرداخت مبلغ ..... ریال به

عنوان پیش پرداخت اقدام نموده و متعهد گردیده مبلغ

..... ریال را در تاریخ ..... قبض اقساطی طبق شماره

..... و مبلغ ..... ریال را در تاریخ ..... طبق قبض

اقساطی شماره ..... و الباقی ثمن معامله به مبلغ ..... ریال

معادل 10 % مبلغ قرارداد را همزمان با تنظیم سند رسمی انتقال در دفتر اسناد رسمی شماره

..... طبق قبض اقساطی شماره ..... به پیش فروشنده بپردازد .

ماده 4 - اوصاف واحد ملک مورد پیش فروش ..... دانگ از ..... دانگ

..... در حال احداث بر روی عرصه پلاک ثبتی شماره .....

فرعی از ..... اصلی واقع در بخش ..... با قدرالسهم از عرصه و سایر

مشاعات و مشترکات

به نشانی ..... واقع

4-1 - توافقات طرفین : در طبقه ..... دارای ..... هال و پذیرایی و

سرویس (ایرانی) و آشپزخانه و زیر بنا و .....  
 متر مربع مشاعات در ..... طبقات ..... به تعداد ..... واحد  
 با مصالح ساختمانی زیر:  
 کف سالن های ..... کف اطاق خواب ..... کابینت آشپزخانه ام دی اف ، درهای  
 چوبی .....  
 سرویس ها از نوع ..... روشویی ..... کلید و پریز ایرانی درجه  
 ..... از نوع .....  
 شیرآلات از نوع ..... گرمایش و سرمایش .....  
 پنجره از  
 نوع ..... ، درب ورودی نوع ..... و درب های داخلی  
 ..... پله ها سنگ  
 ..... ، بنای ساختمان ..... سقف سالن و اطاق ها گچ بری شده  
 قسمت های مشترک عبارتند از عرصه ، راهروها ، راه پله ، بام ، حیاط ، حیاط خلوت ، محوطه آسانسور و  
 سایر مواردی که در پروانه ساختمانی و دستور نقشه شماره ..... تاریخ .....  
 شهرداری  
 ..... قید شده است .

ماده 5 - شرایط عمومی قرارداد

- 1 - پیش فروشنده و پیش خردار به موجب این قرارداد تمامی مقررات مندرج در قانون و آیین نامه مربوط به پیش فروش ساختمان و قانون الزام به ثبت معاملات رسمی اموال غیر منقول مصوب 1401 را پذیرفته و متعهد به اجرای آن شدند .
- 2 - چنانچه پیش خریدار قصد استفاده از تسهیلات بانکی را داشته باشد، مبلغ تسهیلات از طرف وی توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز خواهد شد و مالکیت عرصه نسبت به واحد پیش خریداری شده و حقوق پیش خریداری شده و حقوق پیش خریدار نسبت به ملک مورد معامله تضمین پرداخت بدهی پیش خریدار قرار خواهد گرفت .
- 3 - پیش فروشنده متعهد است مسئولیت خود در برابر جبران خسارت های ناشی از عیب نبا و تجهیزات و

- زیان های ناشی عدم رعایت ضوابط قانونی و سایر مقررات مربوط را در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث تا تاریخ ..... ( حداقل تاریخ تحویل ساختمان ) بیمه نماید .
- 4 - هر گونه تغییر قیمت در مصالح و سایر هزینه های جانبی تأثیری در قیمت مورد توافق نخواهد داشت و در صورتی که پیش خریدار درخواست تعویض مصالح را مطرح و مورد توافق پیش فروشنده قرار گیرد ، توافق مذکور باید بصورت رسمی ثبت گردد، مبلغ مورد توافق به بهای قرارداد اضافه خواهد شد .
- 5 - ملاک محاسبه متراژ دقیق واحد پیش فروش صورتمجلس تفکیکی خواهد بود و ما به التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد محاسبه خواهد شد .
- 6 - پیش فروشنده در قبال ادارات و سازمان های دولتی و عمومی از جمله شهرداری ، تأمین اجتماعی ، مراجع قضایی و انتظامی و سایر مراجع مربوطه مسئول و پاسخگو خواهد بود و واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات وی نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آن ها بلامانع است .
- 7 - در صورتی که اضافه بنا تا 5 % مساحت مندرج در قرارداد باشد هیچ یک از طرفین حق فسخ آن را ندارند و چنانچه اضافه بنا زاید بر 5 % و یا کمتر از 95 % میزان توافق شده باشد ، پیش خریدار می تواند نسبت به فسخ معامله یا مطالبه خسارت بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده بنماید .
- 8 - در صورت احراز تخلف پیش فروشنده و فسخ قرارداد توسط پیش خریدار، پیش فروشنده مکلف است خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناسی منتخب مرجع قضایی همراه با سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد خواهد شد .
- 9 - پیش خریدار در پایان مدت قرارداد و اتمام ساختمان می تواند با ارائه مستندات ابراء تعهدات خود به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه و درخواست تنظیم سند رسمی بنام خود نماید . در صورتی که پیش فروشنده ظرف 10 روز از تاریخ ابلاغ اخطاریه دفترخانه مراجعه ننماید ، تنظیم سند رسمی جهت پیش خریدار بلامانع می باشد .
- 10 - در صورت عدم انجام کامل تعهدات پیش خریدار و عدم تکمیل پروژه به میزان کم تر از ده درصد در پایان قرارداد و احراز ایفاء تعهدات ، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود نماید . در این حالت پرداخت حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق قرارداد به

- عده پیش فروشنده است از محل ده درصد باقی مانده ثمن بلامانع است .
- 11 - چنانچه اقساط بها یا عوض قراردادی در مهلت مقرر پرداخت نگردد با اعلام مراتب به دفترخانه و اخطار ظرف یک هفته ، و عدم پرداخت آن ظرف مدت یک ماه توسط پیش خریدار ، پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت .
- 12 - پیش خریدار می تواند با جلب رضایت پیش فروشنده نسبت به واگذاری حقوق و تعهدات خود اقدام نماید ، در غیراین صورت مسئول پرداخت بها خواهد بود .
- 13 - چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر ، ملک مورد معامله را تحویل پیش خریدار ندهد مکلف است روزانه مبلغ ..... ریال معادل اجرت المثل آن بپردازد .
- تبصره : عدم تحویل انباری و پارکینگ در مهلت مقرر ، پیش فروشنده را متعهد به پرداخت روزانه ..... ریال معادل اجرت المثل هر یک از بخش های تحویل نشده می کند .
- 14 - در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت های مشاعی پیش فروشنده مکلف است روزانه به میزان نیم درصد بهای روز تعهدات انجام نشده را به میزان سهم پیش خریدار به وی بپردازد .
- 15 - در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت های عمومی از قبیل فضای سبز و .... پیش فروشنده مکلف است روزانه یک در هزار بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار به وی بپردازد .
- 16 - در صورتی که پیش فروشنده در موعد تعیین شده جهت امضای سند رسمی مراجعه نماید مکلف اس روزانه یک در هزار مبلغ قرارداد را به پیش خریدار بپردازد .
- 17 - در صورت عدم پرداخت بموقع اقساط یا عدم تحویل گرفتن واحد پیش فروش یا عدم حضور جهت امضای سند انتقال پیش خریدار مکلف است روزانه مبلغ .....ریال به پیش فروشنده بپردازد .
- 18 - پیش فروشنده با امضاء این قرارداد موافقت نمود مراتب به عنوان محدودیت در دفتر املاک و سامانه ثبت املاک ثبت و مقررات قانونی نسبت به آن اعمال شود .



تاریخ : شماره : شناسه مشاور املاک : شناسه صنفی : سریال هولوگرام :	<b>پیش نویس قرارداد</b> <b>( اجرای تبصره ۴ از ماده یک قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول</b> <b>پیش نویس قرارداد ماده ۳ قانون)</b>								
<b>ماده ۱ : طرفین قرارداد</b>									
<b>فروشنده / فروشنندگان</b>									
نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	تلفن همراه	آدرس		
		نام :	نام خانوادگی :	فرزند :	ش.ش :	سریال شناسنامه :	متولد :	<input type="checkbox"/> با ولایت <input type="checkbox"/> با وکالت <input type="checkbox"/> با قیمومت	
		<b>فروشنده / فروشنندگان</b>							
نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	تلفن همراه	آدرس		
		نام :	نام خانوادگی :	فرزند :	ش.ش :	سریال شناسنامه :	متولد :	<input type="checkbox"/> با ولایت <input type="checkbox"/> با وکالت <input type="checkbox"/> با قیمومت	
		<b>خریدار / خریداران</b>							
نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	تلفن همراه	آدرس		
		نام :	نام خانوادگی :	فرزند :	ش.ش :	سریال شناسنامه :	متولد :	<input type="checkbox"/> با ولایت <input type="checkbox"/> با وکالت <input type="checkbox"/> با قیمومت	
		<b>خریدار / خریداران</b>							
نام	نام خانوادگی	نام پدر	ش. شناسنامه	محل صدور	کد ملی	تلفن همراه	آدرس		
		نام :	نام خانوادگی :	فرزند :	ش.ش :	سریال شناسنامه :	متولد :	<input type="checkbox"/> با ولایت <input type="checkbox"/> با وکالت <input type="checkbox"/> با قیمومت	
		<b>ماده ۲ - موضوع و مشخصات ملک مورد معامله</b>							
تمامت ..... (سهم) دانگ یک ..... دارای پلاک ثبتی به شماره ..... فرعی از پلاک ثبتی به شماره ..... اصلی مفروز و مجزی شده از واقع در بخش ثبتی ..... حوزه ثبتی ..... سمت ..... به مساحت ..... مترمربع به انضمام ..... واحد پارکینگ به شماره / شماره های ..... و باب انباری به شماره / شماره های ..... دارای سند مالکیت به شماره سریال ..... به شماره دفتر الکترونیکی دارای حق اشتراک آب اشتراکی <input type="checkbox"/> اختصاصی <input type="checkbox"/> برق اشتراکی <input type="checkbox"/> اختصاصی <input type="checkbox"/> گاز اشتراکی <input type="checkbox"/> اختصاصی <input type="checkbox"/> / به نشانی ..... کد پستی .....									
<b>ماده ۳ - ثمن توافقی طرفین :</b>									
ثمن معامله بطور مقطوع ..... ریال به حروف ..... ریال معادل ..... تومان تعیین گردید که به شرح زیر پرداخت خواهد شد:									
کد فروشنده			کد خریدار			مشاور املاک			

## فهرست منابع

- آدابی، حمیدرضا، حقوق ثبت تخصصی، تهران، جنگل، چاپ دوم، 1388.
- امامی، سیدحسین، شرح قانون ثبت اسناد و املاک، تهران، شرکت کانون کتاب، 1320.
- امین، سیدحسین، تاریخ حقوق ایران، تهران، دایرةالمعارف ایران شناسی، چاپ اول، 1382.
- باختر، سید احمد، رئیسی مسعود، حقوق ثبت، تهران، خط سوم، چاپ اول، 1383.
- السان، مصطفی، حقوق فضای مجازی، چاپ دوم، تهران، انتشارات شهر دانش، 1396.
- بازگیر، یدالله، خلع یدغاصبانه، تهران، فردوسی، چاپ اول، 1382.
- بهرامی، بهرام، عقد اجاره، تهران، نگاه بینه، چاپ دوم، 1383.
- تفکریان، محمود، حقوق ثبت املاک، تهران، نگاه بینه، چاپ دوم، 1386.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، مقدمه عمومی علم حقوق، تهران، انتشارات گنج دانش، چاپ هشتم، 1383.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، ترمینولوژی حقوق، تهران، گنج دانش، چاپ هجدهم، 1386.
- جعفری لنگرودی، محمدجعفر، حقوق ثبت، تهران، گنج دانش، چاپ چهارم، 1382.
- حسن زاده، بهرام، حقوق تحلیلی اراضی و املاک، انتشارات جنگل، چاپ چهارم، 1401.
- حقیقت، علی، ثبت املاک در ایران، تهران، گنج دانش، چاپ اول، 1379.
- حمیتی واقف، احمد علی، حقوق ثبت (ثبت املاک، ثبت اسناد و اجرای اسناد رسمی)، تهران، ناشر: حقوقدان، دانش نگار، 1382.
- زاهدی، عاطفه، قانون ثبت اسناد و املاک در آیین آراء قضایی، تهران، جنگل، چاپ اول، 1388.
- شهری، غلامرضا، حقوق ثبت، اسناد و املاک، تهران، جهاد دانشگاهی، چاپ دهم، زمستان 1385.
- صفایی، سید حسین، اشخاص و اموال، تهران، میزان، چاپ پنجم، 1385.
- طباطبایی حصاری، نسرین، تهران، انتشارات سهامی، چاپ اول، مبانی و آثار نظام ثبت املاک، 1393.
- عمید، حسن، فرهنگ فارسی عمید، تهران، چاپخانه سپهر
- کاتوزیان، ناصر، اموال و مالکیت، تهران، میزان، چاپ هشتم، 1383.
- کاتوزیان، ناصر، حقوق مدنی، عقود معین 1 و 2، تهران، گنج دانش، چاپ سوم، 1380.

مهاجری، مریم، شکوری، محمد، بررسی و واکاوی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، پژوهشگاه قوه قضائیه، 1401

میرزایی، علی رضا، قانون ثبت در نظم حقوقی کنونی، تهران، بهنامی، چاپ اول، 1384.

نجفی، ایرج، حقوق ثبت املاک، تهران، نگاه بینه، چاپ اول، 1386.

مقالات:

السان، مصطفی، جایگاه امضای دیجیتالی در ثبت اسناد به شیوه الکترونیکی، شماره 55، تهران، مجله کانون سردفتران و دفتر یاران، 1384

السان، مصطفی، مقاله جنبه های حقوقی ثبت الکترونیکی، شماره 60، تهران، مجله کانون سردفتران و دفتر یاران، 1385

خادم رضوی، قاسم، شفیعی فاطمه، مقاله الزامات حقوقی ثبت الکترونیکی اسناد رسمی در حقوق ایران و فرانسه، تهران، دو فصلنامه دانش و پژوهش حقوقی، 1393

طباطبائی حصاری، نسرین، صادقی مقدم، محمد حسن، آثار ثبت املاک بر اعتبار اعمال حقوقی، با تأکید بر اوصاف و کارکردهای نظام ثبتی، دوره 6، شماره 2 مجله مطالعات حقوق تطبیقی، 1394

مریم فراهی، سردفتر اسناد رسمی 11 نیشابور، سایت نیک مبین

علوی، فاطمه، بررسی چالش های فنی سامانه ثبت آنی، گزارش مرکز پژوهش های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل 13356، 1392

محمود، صابر، طباطبائی حصاری، نسرین، مقاله آثار حقوقی و اقتصادی نظام ثبت املاک، دوره 41، فصل نامه حقوق مجله دانشکده حقوق و علوم سیاسی، 1390

