

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

در تاریخ ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مورد تصویب مجلس شورای اسلامی قرار گرفت.

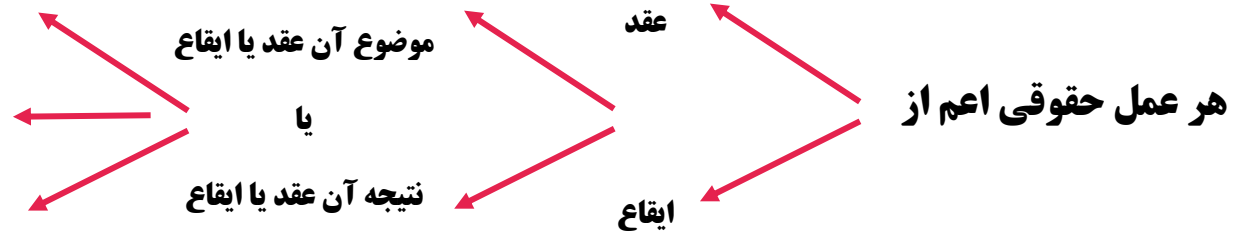
در تاریخ ۱۴۰۲/۰۲/۲۶ مورد تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام قرار گرفت.

• زمان تصویب قانون

معاونت املاک و حدنگاری
تأیستان ۱۴۰۲

یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده ده این قانون:

- ✓ انتقال مالکیت عین باشد
- ✓ یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال
- ✓ یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد
- ✓ تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی فوق الذکر



عقد وقف

عقد رهن در خصوص اموال غیر منقول


هر نوع عقد که مفید انتقال منافع اموال غیر منقول برای مدت بیش از دو سال باشد مثل اجاره

اجاره به شرط تملیک

هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد.

باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد.

نتیجه عدم ثبت : معاملات راجع به اموال غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد دفاتر اسناد رسمی :

- | | | | | |
|--|---|--|------------|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ۱. مسموع نبوده ۲. فاقد اعتبار است. ۳. پذیرفته نمی شود. |  | <ul style="list-style-type: none"> ۱. مراجع قضائی (دادگاه ها و غیره) ۲. شبه قضائی (کمیسیون موضوع مواد ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری و غیره) ۳. مراجع داوری ۴. تمامی دستگاههای اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ششم توسعه | نزد | <ul style="list-style-type: none"> ۱. دعاوی راجع به اعمال حقوقی که ثبت نشده باشد . ۲. ادله راجع به اعمال حقوقی که ثبت نشده باشد (قولنامه ها و اسناد عادی و شهادت) |
|--|---|--|------------|---|

دعوی استرداد عوضین

یعنی شخصی که در نتیجه قولنامه و برگه عادی ادعای مالکیت دارد تنها ادعا و حرفی که از او در به استثناء دادگاه پذیرفته می شود. استرداد وجهی است که پرداخت نموده است و به هیچ عنوان ادعا یا حرفی راجع به مالکیت ملک و ادعای حقی راجع به ملک از او پذیرفته نمی شود .

پذیرفته نمی شود

به استثناء

- ۱. شکایت انتقال مال غیر براساس سند عادی
- ۲. اثبات یا تنفیذ معامله بر اساس سند عادی
- ۳. دعوی ابطال سند رسمی مالکیت بر اساس سند عادی
- ۴. دعوی خلع ید بر اساس سند عادی
- ۵. دعوی الزام به تنظیم سند رسمی براساس سند عادی
- ۶. دعوی تخلیه ید بر اساس سند عادی
- ۷. دعوی الزام به اجرای تعهدات مندرج در سند عادی

از قبیل

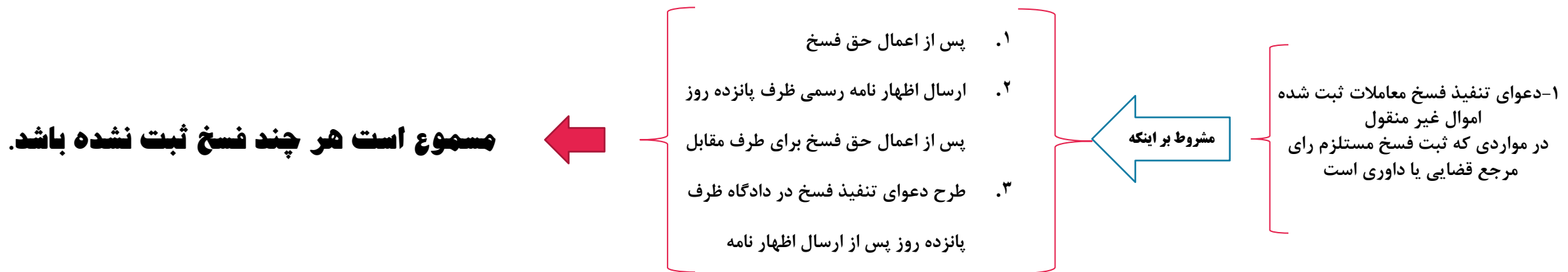
- ۱- آن عمل حقوقی
- ۲- اسناد مربوط به آن

در خصوص

هیچ شکایت کیفری
یا هیچ دعوی حقوقی
یا هیچ تقاضایی

چگونگی فسخ معاملات غیر منقول ثبت شده

چگونه می توان معاملات غیر منقول ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی را فسخ و کان لم یکن و بی اثر و منحل نمود؟



در صورت انتقال رسمی مورد معامله قبل از ثبت فسخ
(قبل از تنفیذ فسخ توسط دادگاه یا داوری)

۱. انتقال رسمی به شخص ثالث **بدون** حق فسخ وعدم اقاله معامله مذکور

انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده

- ۱. اعمال حق فسخ موجب انحلال قرار داد بعدی نیست
- ۲. دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیر منقول به منتقل الیه رجوع خواهد کرد.

۲. انتقال رسمی به شخص ثالث **با** حق فسخ یا با اقاله معامله مذکور

عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد می گردد.

توجه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرار داد شرط کنند، منتقل الیه

- ۱. تا پایان مهلت اعمال حق فسخ
- ۲. یا موعده پرداخت ثمن
- ۳. تا موعده دیگری که مورد توافق طرفین بوده

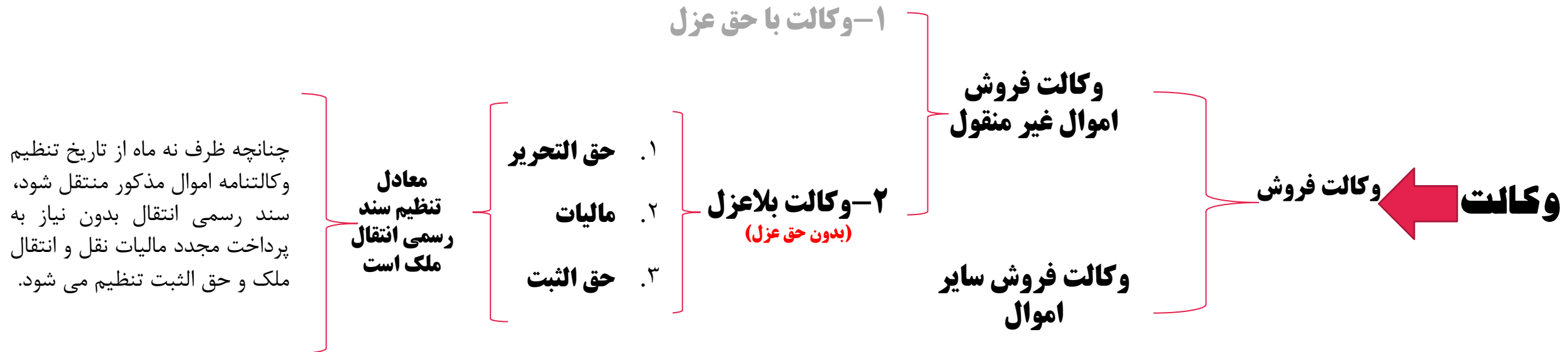
حق انجام اعمال حقوقی

موضوع این ماده را ندارد.

(امکان انتقال مورد معامله، در

مهلت تعیین شده فراهم نباشد)

حقوق دولتی وکالت بلا عزل انتقال مالکیت



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

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



مراجع 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.

مهم:

اسناد مالکیت حدنگار صادره پس از لازم الاجرا شدن قانون

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

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

۲. قید لزوم نقل و انتقال رسمی در اسناد مالکیت صادره

نکته:

دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (ونیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجراء شدن این

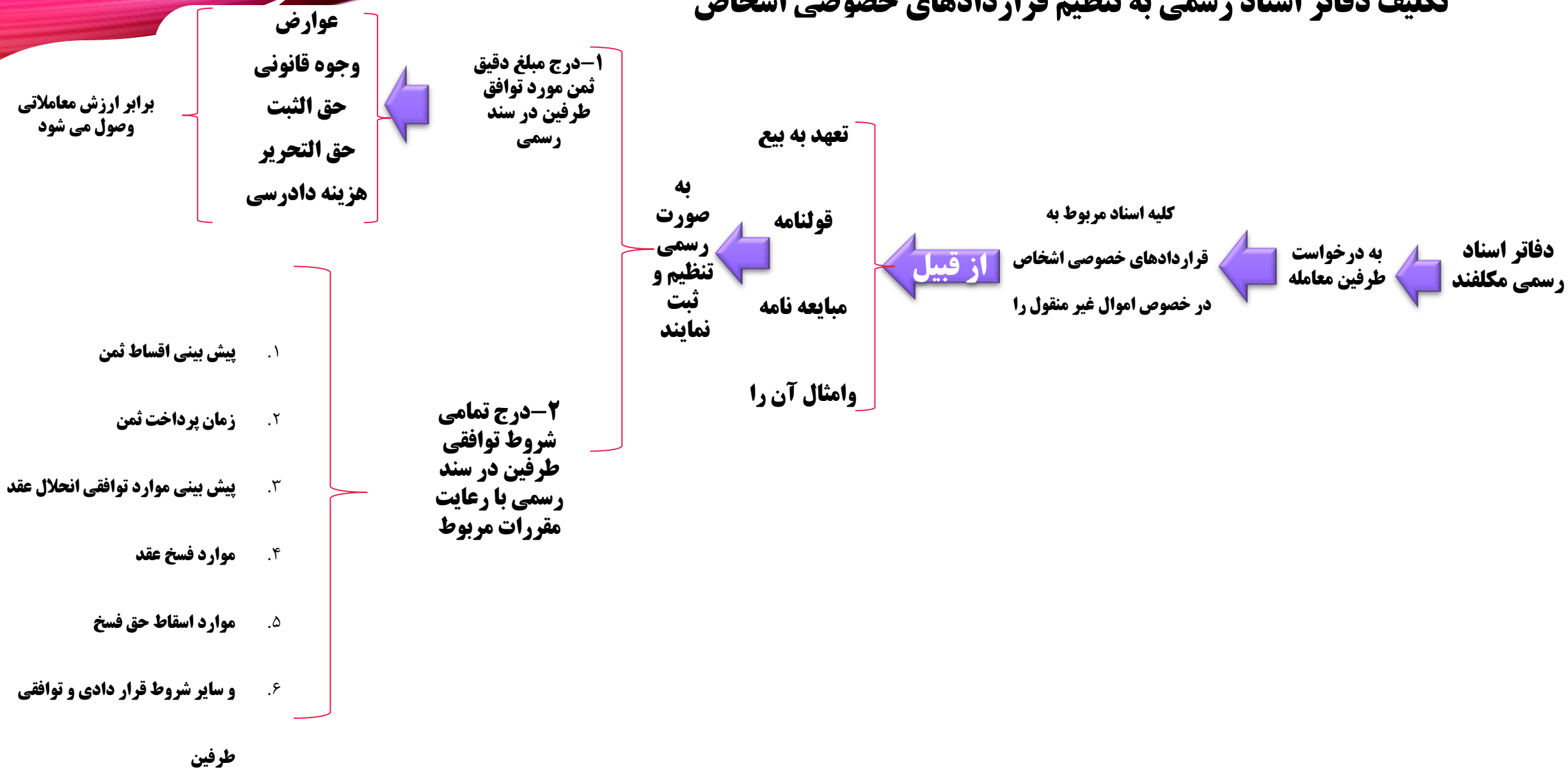
قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای

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

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 می کند.

تکلیف دفاتر اسناد رسمی به تنظیم قراردادهای خصوصی اشخاص



نقش مشاورین و بنگاه های معاملات ملکی

- ۱. انجام مذاکرات مقدماتی
 - ۲. درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد
 - ۳. 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.

- ۱. اتصال دلالان به سامانه ثبت اسناد و املاک
- ۲. برقراری ارتباط بین دلالان و دفاتر اسناد رسمی
- ۳. تقسیم اسناد ارجاع شده توسط دلالان بین دفاتر اسناد رسمی

تعرفه مشاورین املاک و بنگاه های معاملات ملکی

تعرفه مشاورین املاک



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

۱. سازمان ثبت اسناد و املاک
 ۲. وزارت دادگستری
 ۳. راه و شهرسازی
 ۴. صنعت و معدن و تجارت
- با تصویب هیات وزیران خواهد بود.

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

- ۱- قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود.
- ۲- 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
- ۳- 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

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

۱. انجام استعلامات مربوط
۲. ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون
۳. فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)
۴. 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.

مهم:

انجام هر گونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

نرخ مالیات نقل و انتقال در قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول

نقل و انتقال راجع به عین عرصه و اعیان ← مالیات به نرخ پنج درصد ارزش معاملاتی ملک محاسبه می گردد.

نرخ مالیات نقل و انتقال

۱. پنج درصد ارزش معاملاتی ملک بابت انتقال عین عرصه و اعیان

۲. علاوه بر آن مالیات حق کسب و پیشه و واگذاری موقعیت تجاری و اداری به میزان دو درصد وجوه

دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق نیز باید پرداخت گردد.

۱. انتقال حق کسب و پیشه ، توام با انتقال مالکیت باشد.

انتقال حق کسب و پیشه یا سرقتی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری

مالیات سرقتی و واگذاری موقعیت تجاری و اداری به میزان دو درصد وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق باید پرداخت گردد

۱. ۲. صرفاً انتقال حق کسب و پیشه و سرقتی یا حقوق ناشی از آن

ادامه - ماده چهار

تبصره ۱ :
بررسی وجوه دریافتی اعلامی مالک یا
صاحب حق

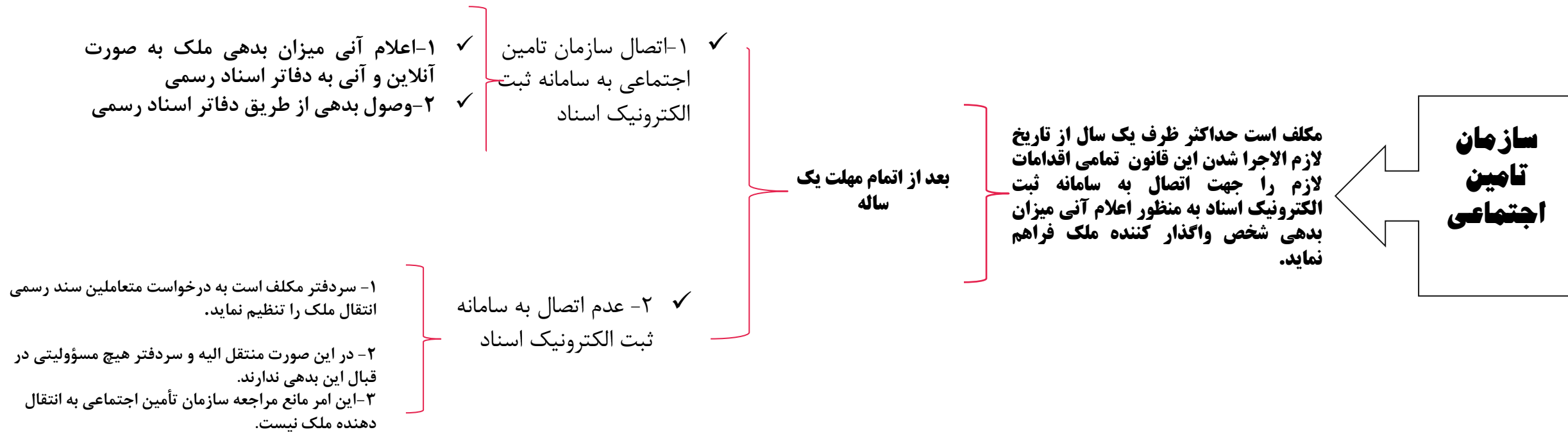
- ۱- مبلغ قراردادی طرفین (یا همان مبلغ دریافتی) بیشتر از
۲۵ برابر ارزش معاملاتی ملک باشد یا مبلغ اعلامی برابر
با ۲۵ برابر ارزش معاملاتی باشد
- ← مالیات نقل و انتقال برابر است
با ۲٪ مبلغ اعلامی
- ۲- مبلغ قراردادی کمتر از ۲۵ برابر ارزش معاملاتی ملک باشد
- ← مالیات نقل و انتقال برابر است
با ۲٪ بیست و پنج برابر ارزش
معاملاتی

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

تبصره ۲

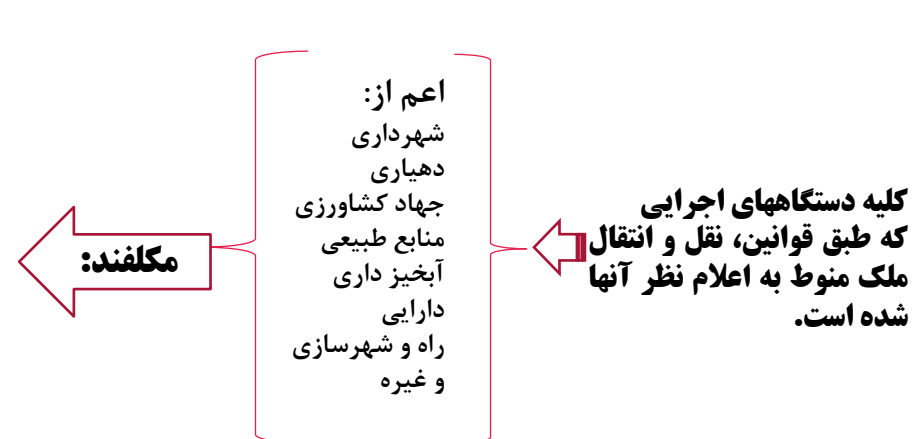
۲. در صورت عدم بارگذاری ارزش معاملاتی توسط دارایی در سامانه ثبت آنی
۱. سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده
۲. سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص
مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

الزام سازمان تامین اجتماعی جهت اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد و اعلام آنی میزان بدهی



اتصال کلیه دستگاههای اجرائی به سامانه ثبت آنی

- ۱- ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون
- ۲- به سامانه ثبت الکترونیک اسناد متصل شوند.
- ۳- نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند.
- ۴- عدم ارسال پاسخ استعلام به منزله جواز انجام معامله تلقی می شود
- ۵- سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر تنظیم می شود.



تبصره یک: 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 ۷ / ۹ / ۱۳۷۲ (انفصال موقت از یک ماه تا یک سال) محکوم می شوند.

تبصره دو- املاکی که فاقد سند مالکیت حدنگار (کاداستر) هستند یا هنوز اجرای قانون حدنگار در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب

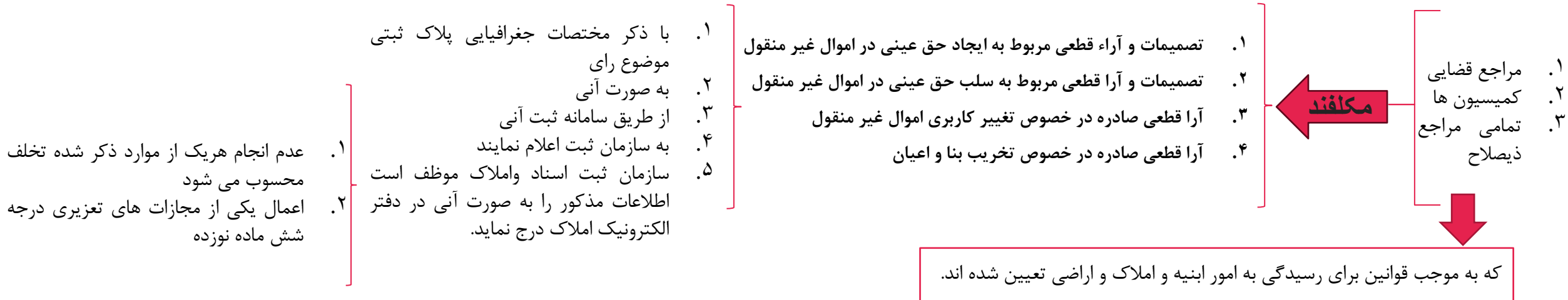
مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی

- * وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده شده است
- * از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک
- * به صورت آنی
- * به حساب یا حسابهایی که نزد خزانه داری کل کشور معین میشود واریز نمایند.
- * آیین نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون
- * بوسیله سازمان ثبت و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب هیأت وزیران میرسد

دفاتر اسناد
رسمی موظفند

ارسال آنی تمامی آرای قطعی صادره در خصوص اموال غیر منقول به ثبت اسناد و بارگذاری آنی در دفتر الکترونیک املاک



تبصره: چنانچه خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارت وارده به زیان دیده است

لزوم ترتیب اثر دادن به مفاد سند رسمی و مجازات نادیده گرفتن سند رسمی

۱- اعمال یکی از مجازات های تعزیری درجه شش ماده ۱۹

۲- جبران خسارت توسط متخلف به دارنده سند رسمی با رعایت قواعد ضمان قهری

به هر علتی که باشد



به علت وجود مستندات غیر رسمی یا دعاوی احتمالی و یا به علت کوتاهی و سهل انگاری و غیره

به مفاد اسناد رسمی که مطابق ماده یک باید رسمی تنظیم شوند، و به صورت رسمی نیز تنظیم شده اند، ترتیب اثر ندهند.

- ۱. هر یک از قضات
- ۲. هر یک از ماموران دولتی
- ۳. هر یک از ماموران عمومی

راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد عادی

متصدی اصلی اجرای سامانه ساماندهی: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر یکسال پس از ابلاغ قانون

ابلاغ راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد عادی: پس از ایجاد ، توسط رییس قوه قضاییه در روزنامه رسمی ابلاغ می گردد و از این تاریخ مرور زمان ها شروع می شود.

سامانه ساماندهی اسناد عادی

موضوع

ثبت ادعاها و مستندات غیر رسمی در خصوص

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

- ✓ **اولا تاریخ ایجاد این مستندات و دعاوی باید مربوط به قبل از راه اندازی سامانه باشد.**
- ✓ **ثانیا این دعاوی باید مستند به ادله غیر رسمی باشند.**
- ✓ **ثالثا...**

۱- مهلت ثبت مستندات و ادعاها: ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه
 ۲- مهلت اقدام قانونی دو سال پس از ثبت در سامانه
 شامل:

- ۱- **تنظیم سند رسمی**
- ۲- **طرح دعاوی مرتبط در مراجع قضایی**
- ۳- **هر امر قانونی لازم دیگر جهت اخذ سند مالکیت**
- ۴- **درج مدارک مربوط (اقدام قانونی) در سامانه**
- ۵. **درج اقدامات انجام شده و نتیجه آن در سامانه توسط مراجع قانونی**

شرایط ثبت نام در سامانه

- ۱- ثبت نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) موضوع مورد ادعا
- ۲- احراز هویت مدعی از طریق ثبت ثنا
- ۳- درج پلاک ثبتی موضوع مورد ادعا

- ۱- **ابتدا به عهده مدعی است**
- ۲- **توسط سازمان ثبت براساس نقشه ارایه شده پلاک مشخص شود**

آثار و نتایج

- ۱- پس از انقضای مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست.
- ۲- در صورت انقضای مواعد مذکور و عدم اقدام قانونی مدعیان، هر نوع ادعا و ادله غیر رسمی قابل استناد ، استماع و معارضه نسبت به موارد ذیل نمی باشد:

- ۱- **علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی موات خالصه مستحدثه ساحلی**
- ۲- **علیه اشخاص با حسن نیت دارای سند رسمی**

مدعی که در مهلت قانونی ثبت نام و اقدام قانونی ننموده است

برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد می تواند:

رجوع کنند

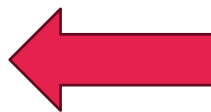
به اشخاص ثالثی که عالماً نسبت به بارگذاری ادعا های مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام نموده اند
یا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند
یا به ید ما قبل خود

دادگاه ها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را در موارد فوق الذکر بپذیرند

تعیین اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

(۱)- قبل از انقضای مهلت ها این قانون تقاضا داده شده است.

- ۱- رسیدگی در هیات ها مطابق مقررات مربوطه ادامه خواهد یافت
- ۲- به استثنای تبصره ۳ ماده ۱۰



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

حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی

(۲)- بعد از انقضای مهلت ها این قانون تقاضا داده شده است

تقاضای جدید

۱- تقاضای قابل پذیرش

- ۱- هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در خصوص ملک مورد ادعا ثبت نشده باشد
- ۲- هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد
- ۳- در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی رد شده باشند.

۲- تقاضای غیر قابل پذیرش

- ۱- ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا ثبت شده باشد
- ۲- معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد.
- ۳- در صورتی که ادعا های ثبت شده در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی رد نشده باشند اعم از اینکه در مرحله رسیدگی باشد یا شخص در دعوی مطروحه حاکم باشد.

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

صدور سند برای اراضی مسکونی و کشاورزی خارج از محدوده شهری

متصدی اجرا
 ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
 ۲- وزارت جهاد کشاورزی
 ۳- سازمان امور اراضی کشور

موضوع:
 ۱- اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها
 ۲- اراضی زارعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها

تکالیف سازمان های متصدی اجرای این بند
 ۱- شناسایی متصرفان املاک مذکور
 ۲- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی، ام)
 ۳- استعمال از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور
 ۴- استعمال از سازمان ملی زمین و مسکن
 ۵- اعلام مراتب فوق به سازمان ثبت جهت صدور سند مالکیت

تکلیف سازمان ثبت و پس از انجام مراحل فوق
 توسط سازمان های ذی ربط

نحوه اعتراض اشخاص و مهلت های آن

آثار رعایت مهلت قانونی

آثار و نتایج

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

۱- امکان اعتراض توسط اشخاص ذی نفع

- ۱- اعتراض به متصرفان اعلام شده
- ۲- اعتراض به نقشه های اعلام شده

۲- مهلت اعتراض

- ۱- ثبت اعتراض در سامانه ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری نقشه و اسامی در سامانه مذکور
- ۲- تقدیم دادخواست به دادگاه ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض
- ۳- بارگزاری و درج گواهی تقدیم دادخواست در سامانه (که باید در دادگاه صالح و در همان مهلت فوق صورت گیرد).

صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

۱- عدم ثبت اعتراض در مهلت قانونی
 ۲- عدم ثبت گواهی تقدیم دادخواست در مهلت قانون
 اداره ثبت مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی

صدور سند مالکیت برای اراضی که به موجب قوانین به اشخاص حقیقی واگذار می شوند مانند اراضی که به متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی تملیک می گردد.

صدور سند مالکیت برای متقاضی اراضی دولتی واگذار شده

تکالیف قانونی

- ۱- تخصیص زمین با هدف انتقال
- ۲- رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های دولتی
- ۳- رعایت قرارداد فی مابین دستگاه های موضوع این تبصره و متقاضی اخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی
- ۴- بررسی اجرای کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده
- ۵- ظرف یکسال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذار شونده

اقدام در راستای انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون

اگر متقاضی واگذار شونده تعهدات خود را ظرف یک سال به طور کامل انجام ندهد.

مجازات سوء استفاده از سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی با بارگزاری مدارک جعلی یا خلاف واقع

شرایط اعمال مجازات این تبصره

۱. علم به عدم استحقاق نسبت به ملک مورد ادعا

۲. اقدام به ثبت و بارگزاری سند عادی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

- ۱. راساً و مباشرتاً
- ۲. با واسطه و توسط دیگری

جزای نقدی معادل بیست درصد قیمت روز ملک

میزان مجازات

مجازات سوء استفاده از ساماندهی اسناد غیر رسمی

در صورت وقوع تعدد جرم

در کنار جرم سوءاستفاده از سامانه دولتی ساماندهی اسناد غیر رسمی

مرتکب جرم دیگری نیز شود

برای مثال:

- ۱. جعل اسناد
- ۲. تبانی برای بردن مال غیر
- ۳. فروش مال غیر
- ۴. کلاهبرداری
- ۵. خیانت در امانت

اعمال تعدد مجازات

- ۱. محکوم شدن به پرداخت جزای نقدی مذکور در این ماده
- ۲. محکوم به مجازات مقرر برای جرایم ارتكابی

✓ موضوع تبصره:

ثبت و درج ادعای مالکیت در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی جهت صدور سند رسمی برای واحدی از یک آپارتمان

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

الف- به علت جریمه شهرداری: ۱- یکی از کمیسیون های شهرداری در خصوص آن رای به اخذ جریمه صادر یا رای مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رای تخریب بنا شده باشد

✓ تکلیف شهرداری ها و بخشداری ها و دهیاری ها

الف: صدور گواهی پایان کار ساختمان

ب: قید مراتب در پایانکار

قید میزان جریمه قسمت مشترک در پایان کار
قید علت جریمه قسمت مشترک در پایان کار
قید میزان جریمه های قسمت های اختصاصی
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

تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند
تعدیل و به روز رسانی قیمت درج شده در پایانکار و سند مالکیت مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی

ب- به علت لزوم اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه

- صدور پایان کار با قید لزوم انجام اصلاحات و اقدامات لازم در قسمت اختصاصی و مشترکات

- 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

چون فاقد سند رسمی است و قابلیت صدور سند رسمی را ندارد و انتقال عادی نیز فاقد ارزش و اعتباری بوده و ارزشی ندارد، بنابراین عملاً امکان نقل و انتقال آن نیز وجود ندارد. لذا یکی از شرایط مال بودن که قابلیت نقل و انتقال است را فاقد است.

آثار و نتایج:

۱- آپارتمان هایی که حکم تخریب کامل دارند نسبت به آنها نه پایان کار صادر می شود و نه سند رسمی و قابلیت نقل و انتقال هم ندارند

۲- شهرداری یا بخشداری ها درمورد سایر واحدهای آپارتمانی موظف به صدور پایان کار با قید مراتب در پایان کار می باشند

۳- اداره ثبت برای آپارتمان هایی که فقط دارای جریمه هستند موظف به صدور سند رسمی با قید مراتب بدهی و علت آن در سند می باشد.

۴- اداره ثبت برای آپارتمان هایی که در پایان کار آنها لزوم انجام اقدامات و اصلاحاتی ضروری دانسته شده است تا قبل از انجام اقدامات و اصلاحات مزبور در قسمت اختصاصی و پرداخت هزینه های قسمت اشتراکی، تکلیفی به صدور سند ندارد

۵- اگر در سند مالکیت پرداخت جریمه قید شده باشد، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده ممکن است

۶- قیمت جریمه درج شده در پایانکار و سند مالکیت مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی تعدیل و به روز می شود (مگر تغییرات در ارزش پول بسیار جزئی باشد)

۷- 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

۸- صدور سند مالکیت مانع از اجرای رای صادره از کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد

صدور سند رسمی مالکیت در صورت صدور رای قطعی بدون نیاز به تسویه دیون و بدهیهای ملک به نهادهای عمومی و دولتی

صدور سند رسمی مالکیت در صورت صدور رای قطعی

الف. شرایط اجرای حکم تبصره ۷ ماده ۱۰

- ۱- ثبت اسناد و مدارک غیر رسمی و درج ادعاهای مستند به ادله غیررسمی در مهلت های تعیین شده در سامانه ساماندهی اموال غیر منقول
- ۲ ادعا ثبت شده در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، نزد مرجع صالح اثبات شده باشد و منجر به صدور حکم قطعی به نفع متقاضی شده است

ب. آثار تبصره ۷ ماده ۱۰

۱- صدور سند رسمی برای مالک و متقاضی سند رسمی؛ محکوم له رای قطعی

۲- صدور سند رسمی برای آن مال غیر مالک و متقاضی سند رسمی

- نیاز به تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول ندارد.
- شامل تمام بدهی و دیون ملک به نهادهای عمومی و دولتی میشود.

- صرفا پس از تسویه بدهیهای مذکور امکان پذیر است.
- نهادهای عمومی و دولتی حق دریافت طلب خود را به قیمت روز و تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی دارند.

✓ جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد رادارد.

یا بدهی تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری

از قبیل بدهی های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

☐ مجوز صدور سند مالکیت برای آن مال بدون تسویه بدهی و دیون غیر منقول

در دفاتر اسناد رسمی و در قالب سند انتقال اجرایی

☐ صرفا بنام محکوم متقاضی له در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

در اداره ثبت اسناد و املاک

الزام دستگاههای اجرایی به اخذ سند رسمی برای اراضی ملی و دولتی و عمومی

اموال موضوع حکم

- 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
 - اموال غیر منقول غائبین مفقود الاثر
 - اموال غیر منقول حاصل از تخمیس
 - اموال غیر منقول خروج از ذمه
 - اموال غیر منقول مجهول المالك
 - اموال غیر منقول بلاصاحب
 - اموال غیر منقول ناشی از ارث بلاوارث
 - اموال غیر منقول رها شده
 - اموال غیر منقول اعراضی
 - اموال غیر منقول موضوع اصل ۴۹ ق.ا.
 - اموال غیر منقولی که تصدی آن اراضی بر عهده دستگاه های اجرایی است
- اموال غیر منقول که سند رسمی برای آنها صادر نشده است
- تکالیف
 - ثبت ادعاها و مدارک مربوط را در مهلت های مقرر در سامانه ساماندهی اسناد
 - ثبت نقشه جغرافیایی دقیق ملک مورد ادعا
 - اخذ احراز هویت ثنا برای سازمان مزبور
 - تعیین پلاک ثبتی برای ملک مورد ادعا
 - درخواست صدور سند از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

متصدی و مسئولین اجرای حکم این تبصره

- ✓ کلیه دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
- ✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول
- ✓ دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان

مهلت اجرای حکم

- ✓ حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

تکالیف

- ✓ ثبت ادعاها و مدارک مربوط را در مهلت های مقرر در سامانه ساماندهی اسناد
- ✓ ثبت نقشه جغرافیایی دقیق ملک مورد ادعا
- ✓ اخذ احراز هویت ثنا برای سازمان مزبور
- ✓ تعیین پلاک ثبتی برای ملک مورد ادعا
- ✓ درخواست صدور سند از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۱- اراضی مشمول حکم

- الف- کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات کشاورزی در مالک باشند
- ب- با هر مساحتی که باشند
- ج- دارای کاربری کشاورزی و تصرفات مرتبط با امر کشاورزی باشد
- د- متقاضی اخذ سند مالکیت (خود یا افراد تحت تکلف وی) مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد

- ۱- این تصرفات باید مفروز باشند
- ۲- این تصرفات باید قانونی باشند
- ۳- این تصرفات باید کشاورزی باشند

۲- تکالیف سازمان ثبت

- الف- اخذ استعلام و تاییدات لازم از وزارت جهاد کشاورزی که ملک دارای بهره برداری کشاورز باشد
- ب- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور سند مالکیت حدنگار مفروز برای این املاک صادر نماید
- ج- صدور سند مفروز حدنگار با هر مساحتی که باشد
- د- صدور سند مفروز حدنگار باقید کاربری کشاورزی

۳- تکالیف دفاتر اسناد رسمی:

- الف- نقل و انتقالات و تمامی اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ به صورت عادی نسبت به این املاک پذیرفته نیست و باید به صورت رسمی صورت گیرد
- ب- اخذ استعلام از وزارت جهاد کشاورزی در زمان انتقال مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی در زمان انتقال است
- ج- تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده ۱ این قانون در خصوص این اراضی باید با تعهد به حفظ کاربری کشاورزی باشد
- د- پس از صدور سند مفروز هر گونه افراز تقسیم و تفکیک اراضی مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی است

صدور سند
مفروزی برای
اراضی کشاورزی

صدور سند مشاعی برای اراضی کشاورزی

• تنظیم سند اعمال حقوقی مزبوز به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در ۴ مورد مجاز است:

- ۱- مالکیت 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 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 کالک 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

تکالیف سازمان ها در راستای اجرای اسن تبصره

➤ سازمان امور اراضی کشور: ظرف یکسال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون باید کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان ثبت قرار دهد.

➤ کلیه دستگاه های اجرایی اعم از جهاد کشاورزی و غیره

➤ از تاریخ راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد موظف اند به جهت ارائه هرگونه خدمات از سازمان ثبت استعلام و تاییدیه اخذ نمایند

مبنی بر اینکه

۱. انجام اقدامات فوق توسط سازمان ثبت جهت صدور سند
۲. ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی

اشخاص مشمول حکم: کلیه اشخاص فاقد سند رسمی نسبت به اموال غیر منقول موضوع این قانون

موضوع تبصره: در خصوص نحوه انجام کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون صرفاً از طریق سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی و تا قبل از صدور سند مالکیت حدنگار برای این اسناد

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

شرایط اعمال حکم تبصره:

- انجام کلیه اقدامات مذکور در صدر ماده ۱۰ توسط متقاضی جهت درخواست سند رسمی انجام شده باشد:
 - الف: ثبت ادعا و اسناد و مدارک در سامانه
 - ب-انجام کلیه تکالیف و اقدامات قانونی ماده ۱۰ اعم از 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- مهضوع ادعا دارای سند حدنگار نباشد

تکالیف دفاتر اسناد رسمی:

- ✓ احراز انجام کلیه اقدامات مذکور در صدر ماده ۱۰ توسط متقاضی اعم از ثبت ادعا در سامانه و تقدیم دادخواست و عملیات حقوقی مرتبط
- ✓ احراز عدم رد ادعای ثبت شده در مراجع ذی صلاح و عدم صدور سند مالکیت و عدم وجود سند حدنگار برای مال غیر منقول مورد ادعا
- ✓ اخذ استعلامات

-استعلام مالکیت: با توجه به اینکه ادعا در خصوص ملک در سامانه ثبت شده است

-استعلام جهاد کشاورزی

-استعلام از راه و شهرسازی

پاسخ به استعلام در مهلت یکماه: درج پاسخ استعلام ها در سند و قرارداد تنظیمی: جهت اطمینان از عدم صدور سند حدنگار و عدم وجود رای قطعی برای مال غیر منقول عدم پاسخ به استعلام در مهلت یکماه: مانع تنظیم سند نیست و با درخواست طرفین میتوان عمل حقوقی را در سامانه ثبت نمود تکمیل آیتام مجزاومستقلی که در سامانه طراحی می شود مبنی بر اینکه موضوع انتقال مشمول تبصره ۱۰ ماده ۱۰ بوده و قرارداد قابل ابطال است. تفهیم صریح و واضح به منتقل الیه مبنی بر اینکه: الف: انتقال رسمی مالکیت مشروط به صدور رای قطعی و صدور سند رسمی حدنگار به نفع انتقال دهنده است.

آثار:

۱. اشخاص صرفاً به طریق فوق می توانند اعمال حقوقی خود را در خصوص اموال غیر منقول فاقد سند رسمی انجام دهند.

۲. در صورت عدم انجام اعمال حقوقی از طریق سامانه مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۱ این قانون می شوند و رابطه حقوقی آنها در هیچ مراجع قضایی و دستگاه اجرایی قابل پذیرش نبوده و مسموع نیست.

۳. آئین نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.