



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

تهیه و تنظیم:
معاونت املاک و حدنگاری
تابستان ۱۴۰۳

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

هر عمل حقوقی اعم از

۱. عقد

۱. موضوع آن عقد یا ایقاع

۲. ایقاع

۲. نتیجه آن عقد یا ایقاع

✓ 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.

و همچنین

باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد.

نتیجه عدم ثبت

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)

نزد

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

۱. مسموع نبوده
۲. فاقد اعتبار است.
۳. پذیرفته نمی شود.

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.

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

پذیرفته نمی شود

- ۱- آن عمل حقوقی **از قبیل**
- ۲- اسناد مربوط به آن

۱. هیچ شکایت کیفری
۲. هیچ دعوی حقوقی **در خصوص**
۳. هیچ تقاضایی

فسخ معاملات غیر منقول ثبت شده

۱-دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است

مشروط بر اینکه

۱. پس از اعمال حق فسخ
۲. ارسال اظهار نامه رسمی ظرف پانزده روز
۳. پس از اعمال حق فسخ برای طرف مقابل طرح دعوای تنفیذ فسخ در دادگاه ظرف پانزده روز پس از ارسال اظهار نامه

مسموع است هر چند فسخ ثبت نشده باشد.

در صورت انتقال رسمی مورد معامله قبل از ثبت فسخ
(قبل از تنفيذ 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

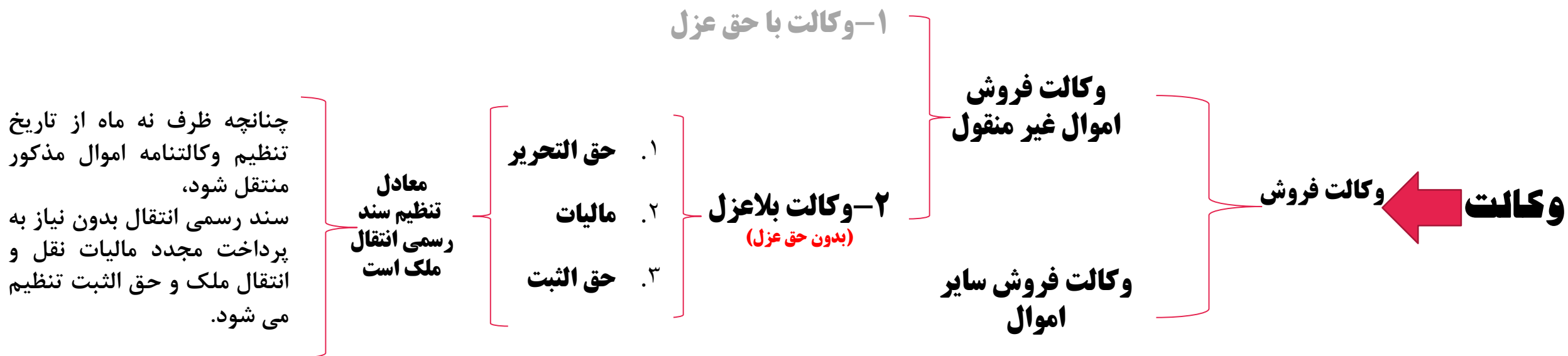
حق انجام اعمال حقوقی

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

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

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

نکته:

۱۴۰۳

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.

در صورت احراز تسلیم عوض یا عوضین

حکم به استرداد خواهد داد.

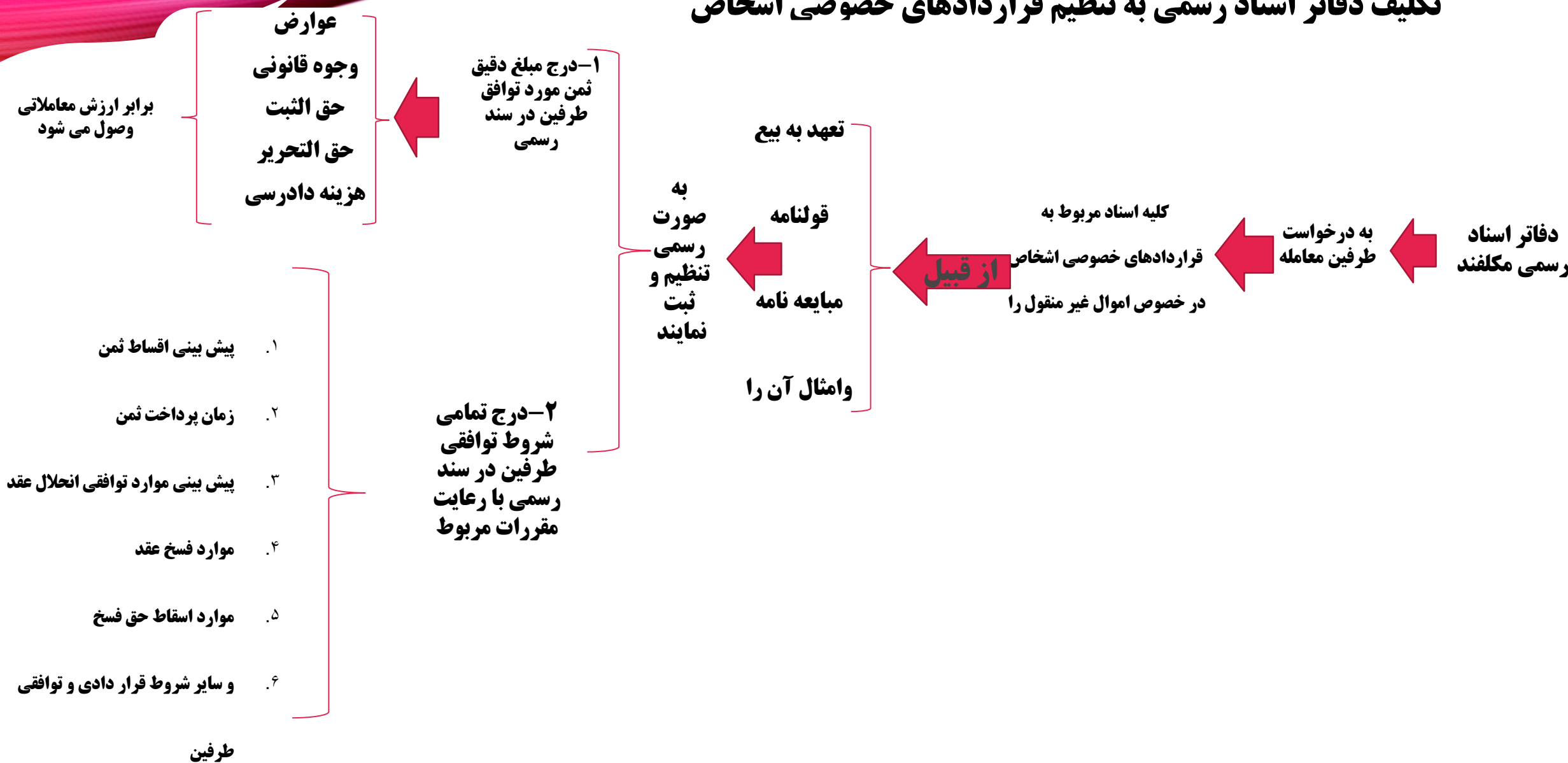
در صورت تبادل عوضین

مرجع قضائی در دعوی استرداد عوض یا عوضین
اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده

دعوا را رد می کند.

در صورت عدم احراز

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.

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

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

شرایط

- 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.

در هر حال

- ۱- قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود.
- ۲- 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.
- ۳- متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

با تصویب هیات وزیران خواهد بود.

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

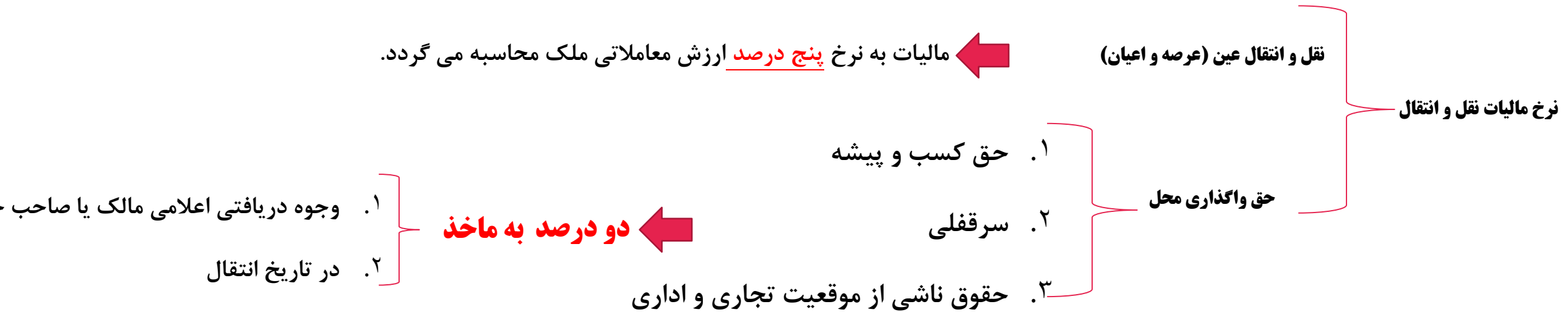
۱. انجام استعلامات مربوط
۲. ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده یک این قانون
۳. فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و مشاورین املاک)
۴. در مورد املاک دارای سند رسمی

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



تبصره یک ماده چهار

۱- مبلغ اعلامی طرفین بیشتر از ۲۵ برابر ارزش معاملاتی ملک

۲- مبلغ اعلامی طرفین برابر با ۲۵ برابر ارزش معاملاتی باشد ← مالیات نقل و انتقال برابر است با ۲ درصد مبلغ اعلامی

بررسی وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق واگذاری

مبلغ اعلامی کمتر از ۲۵ برابر ارزش معاملاتی ملک باشد ←

مالیات نقل و انتقال برابر است با معادل ۲ درصد ۲۵ برابر ارزش معاملاتی

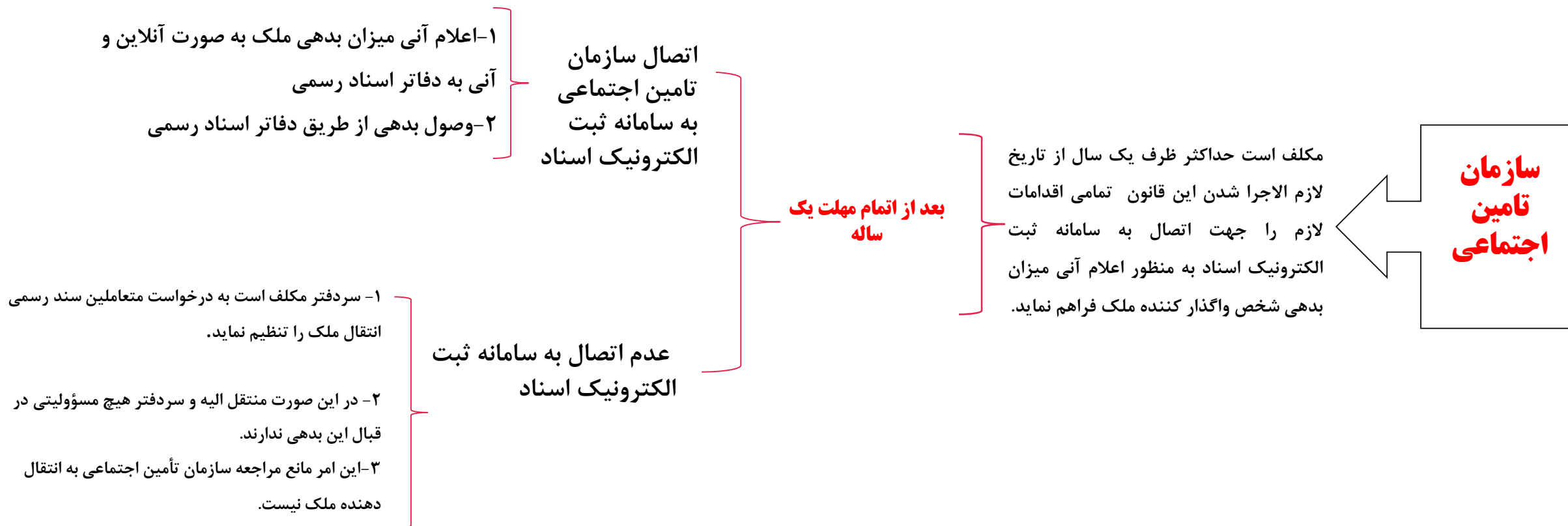
تبصره دو ماده چهار

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

۱. سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده

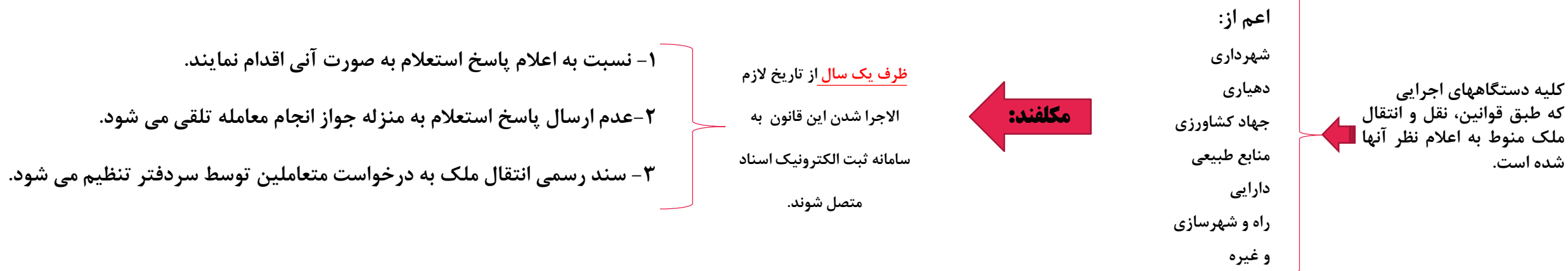
در صورت عدم بارگذاری ارزش معاملاتی توسط دارایی در سامانه ثبت آنی سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

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



ماده شش

اتصال کلیه دستگاههای اجرائی به سامانه ثبت آنی



تبصره یک ماده شش

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

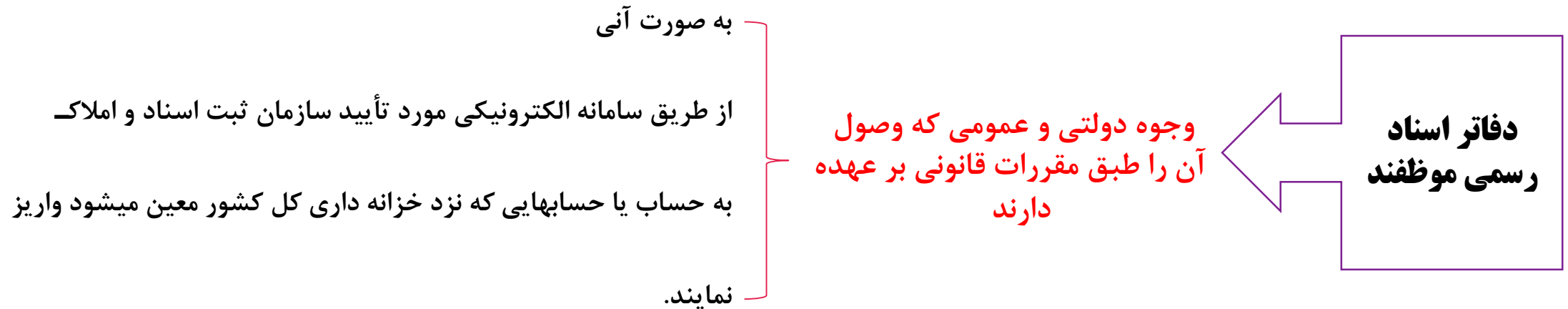
اداری مصوب ۷ / ۹ / ۱۳۷۲ (انفصال موقت از یک ماه تا یک سال) محکوم می شوند.

تبصره دو ماده شش

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

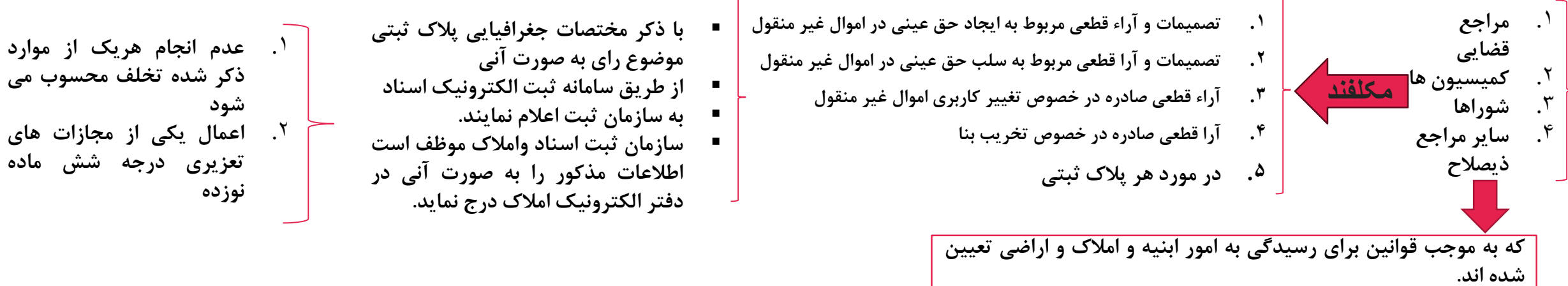
وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی **حداکثر یک ماه** است.

تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی



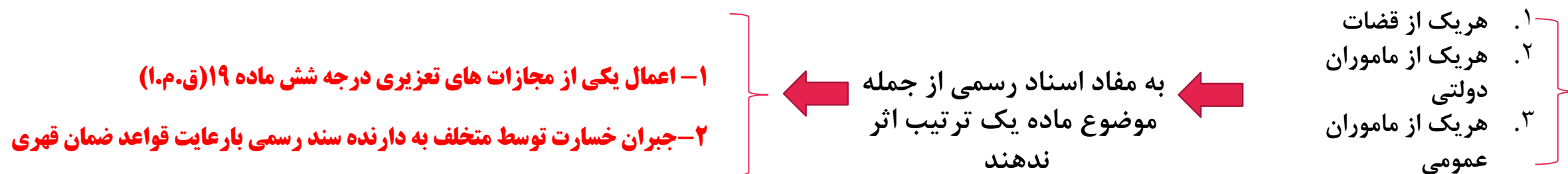
آیین نامه اجرائی این ماده **ظرف سه ماه** از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان ثبت و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

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



تبصره ۵: 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 اسناد رسمی و مجازات نادیده گرفتن سند رسمی



راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد عادی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است حداکثر یکسال پس از ابلاغ این قانون، سامانه ای تحت عنوان سامانه اسناد عادی راه اندازی نماید.

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.

۱. تاریخ ایجاد این مستندات و دعاوی باید مربوط به قبل از راه اندازی سامانه باشد.

۲. یا حداکثر یکسال پس از راه اندازی سامانه باشد.

۳. این دعاوی باید مستند به ادله غیر رسمی باشند.

شرایط

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

۵- و مستندات مربوط به آن

هدف: ثبت ادعاها و مستندات غیر رسمی در خصوص

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

مهلت های قانونی

۲- مهلت اقدام قانونی دو سال پس از ثبت ادعا در سامانه شامل:

۱ - تنظیم سند رسمی

۲ - طرح دعوای مرتبط در مراجع قضایی

۳ - هر امر قانونی لازم دیگر جهت اخذ سند مالکیت

۴- درج مدارک مربوط (اقدام قانونی) در سامانه توسط مدعی

۵. درج اقدامات انجام شده و نتیجه آن در سامانه توسط مراجع قانونی

اقدام قانونی شامل

نحوه ثبت نام در سامانه

(تبصره یک ماده ده)

- 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 ارائه شده پلاک (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.
- ۱- علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی موات خالصه مستحدثه ساحلی
- ۲- در صورت انقضای مواعد مذکور و عدم اقدام قانونی ادعاهای مزبور
- ۲- علیه اشخاص با حسن نیت دارای سند رسمی



قابل استناد ، استماع و معارضه نیست.

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:

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

رجوع کنند

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

تعیین تکلیف اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

- 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.

تقاضای جدید صرفاً در صورتی
پذیرفته می شود که

در غیر اینصورت

- 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.

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

شناسایی متصرفان و صدور سند برای اراضی مسکونی روستایی

- ۱- شناسایی متصرفان املاک مذکور
- ۲- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو، تی، ام)
- ۳- استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور
- ۴- استعلام از سازمان ملی زمین و مسکن
- ۵- معرفی و اعلام مراتب جهت صدور سند مالکیت به ادارات ثبت

تکالیف

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ← اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها

تکالیف

- ۱- شناسایی متصرفان املاک مذکور
- ۲- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو، تی، ام)
- ۳- استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور
- ۴- استعلام از سازمان ملی زمین و مسکن
- ۵- معرفی و اعلام مراتب جهت صدور سند مالکیت به ادارات ثبت

وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) ← اراضی زارعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها

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

- 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

نحوه اعتراض اشخاص و مهلت های آن

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

امکان اعتراض توسط اشخاص ذی نفع

- ۱-ثبت اعتراض در سامانه ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری نقشه و اسامی در سامانه مزبور
- ۲-تقدیم دادخواست به دادگاه ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض
- ۳-بارگذاری و درج گواهی تقدیم دادخواست در سامانه (که باید در دادگاه صالح و در همان مهلت فوق صورت گیرد).
- ۴-در اینصورت صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

تکلیف معترض

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

نتایج

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.

۱- تخصیص زمین با هدف انتقال

۲- با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های دولتی

۳- و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه های موضوع این تبصره

۴- و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی

وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
تکلیفند پس از

ظرف یکسال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی
واگذار شونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده ۱
این قانون اقدام نمایند.

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

اگر شخصی ← با علم به عدم استحقاق نسبت به ملک مورد ~~استفاده~~ ^{استفاده} یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید ← به جزای نقدی معادل بیست درصد قیمت روز ملک

محکوم خواهد شد.

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

اعمال تعدد مجازات

۱. جعل اسناد
۲. تبانی برای بردن مال غیر
۳. فروش مال غیر
۴. کلاهبرداری
۵. خیانت در امانت
۶. ...

برای مثال:

مرتکب جرم دیگری نیز شود

در کنار جرم سوءاستفاده از سامانه دولتی ساماندهی اسناد غیر رسمی

در صورت وقوع تعدد جرم

✓ 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 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 به شرح فوق.

✓ نکته: صدور سند مالکیت مانع از اجرای آراء صادره از کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد.

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.

یادداشت:

✓ 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 ندارد.

نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات در قسمت های مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری

وزارتخانه های کشور، راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و به تصویب هیات وزیران می رسد.

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.

سازمان ثبت ← دور سند مالکیت برای مال فوق بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول به نهاد های عمومی و دولتی

از قبیل

۱. بدهی های موضوع بند ج ماده ۱ قانون تسهیل تنظیم دفاتر اسناد رسمی
۲. تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری

دفاتر اسناد رسمی ← تسویه سند مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی های مذکور

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.

صدور سند رسمی مالکیت در صورت صدور رای قطعی بدون نیاز به تسویه دیون و بدهی های 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.

- صرفاً 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

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

در دفاتر اسناد رسمی و در قالب سند انتقال اجرایی

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 مالکیت کشاورز 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

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

صدور سند
مفروزی برای
اراضی کشاورزی

د- پس از صدور سند مفروز هر گونه افراز تقسیم و تفکیک اراضی مشمول قانون حله گوی از خود شدن اراضی

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
- 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
- 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 این 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 تایید

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- موضوع ادعا، 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.
- تفہیم 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.

برنامه زمانبندی جهت تدوین آیین نامه های مربوط به ماده ده و تبصره های مرتبط با این ماده:

تبصره ۱ و ۲ ← سه ماه از لازم الاجرا شدن ← به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

مهلت تهیه آیین نامه ماده ده

تبصره ۳ و ۴ و ۶ ← سه ماه از لازم الاجرا شدن ← **با همکاری وزارتخانه های**

- ۱. راه و شهر سازی
- ۲. جهاد کشاورزی ← به تصویب هیات وزیران می رسد.
- ۳. بنیاد مسکن

دلالان معاملات املاک **نمی توانند** در معاملات موضوع (۱) ماده این قانون **مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند.**
اعم از مشاوران املاک و بنگاه های ملکی)

۱. مرتبه اول ← استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه سه برابر + تعلیق پروانه به مدت شش ماه

۲. مرتبه دوم ← استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه شش برابر + تعلیق پروانه به مدت یکسال

۳. مرتبه سوم ← استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه شش برابر + ابطال پروانه کسب

با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی

متخلفان از حکم این ماده

محکوم می شوند.

- با توجه
- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی ←
۱. مقتضیات هر محل **کمتر از** ۴۴ ساعت در هفته نباشد (به طور معمول برای ثبت معاملات در دسترس باشند).
۲. حجم معاملات

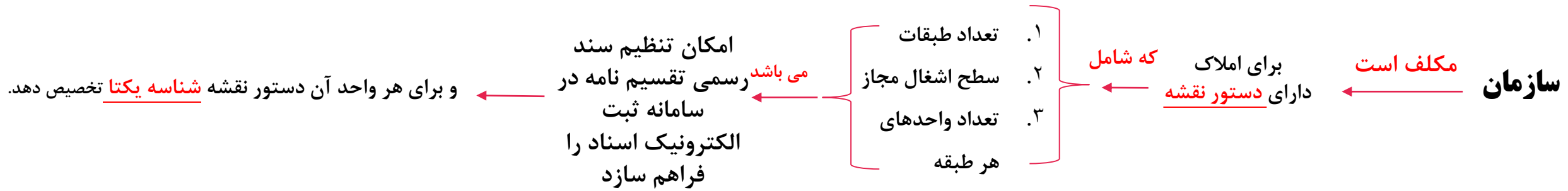
در صورت ابطال معامله رسمی انجام شده ← شخصی که **بطلان** مستند به او ← **با رعایت** قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

سازمان ← **موظف است** در صورت تقاضای طرفین ← **با اخذ** حق بیمه از طرفین ← **مسئولیت موضوع این ماده را** نزد یکی از شرکت های بیمه، **بیمه** نماید. معاملات موضوع ماده ۱ این قانون ← **معامله نقل و انتقال مالکیت**

↓
به **شخصی** که بطلان مستند به اوست، نمی باشد.

این امر ← **با رعایت قواعد ضمان قهری** مانع از مراجعه حسب مورد
۱. شرکت های بیمه
۲. زیان دیده

نحوه تعیین حق بیمه ← **به پیشنهاد مشترک** سازمان و بیمه مرکزی
← **به تصویب** هیات وزیران می رسد.



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.

صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به **ابطال شناسه های یکتای** مذکور خواهد بود.

تبصره یک ماده چهارده

مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی

مکلفند

دستور نقشه موضوع این ماده را که

شامل

۱. تعداد طبقات
۲. سطح اشغال مجاز
۳. تعداد واحدهای هر طبقه

به تقاضای مالک

با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره دو ماده چهارده

سازمان

مکلف است

ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون

دسترسی ثبت آنی

۱. دستور نقشه
۲. پروانه ساختمانی
۳. گواهی پایان کار عملیات ساختمانی

را در سامانه ثبت الکترونیک

اسناد

ایجاد نماید.

تبصره سه ماده چهارده

آیین نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور، راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیات وزیران می رسد.

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون:

۱. ماده (۱۸۷) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی
۲. ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی
۳. ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی

نسخ

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 صادرشده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»

اصلاحات در

قانون پیش فروش ساختمان
مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی
شامل

حذف در

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 می شوند.

قانون پیش فروش ساختمان
مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی
شامل