



## 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
- ۲. ایقاع

- ۱. موضوع آن عقد یا 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

و همچنین

- 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

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.

## دعای 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**

**از قبیل**

- ۱- آن عمل حقوقی
- 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 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

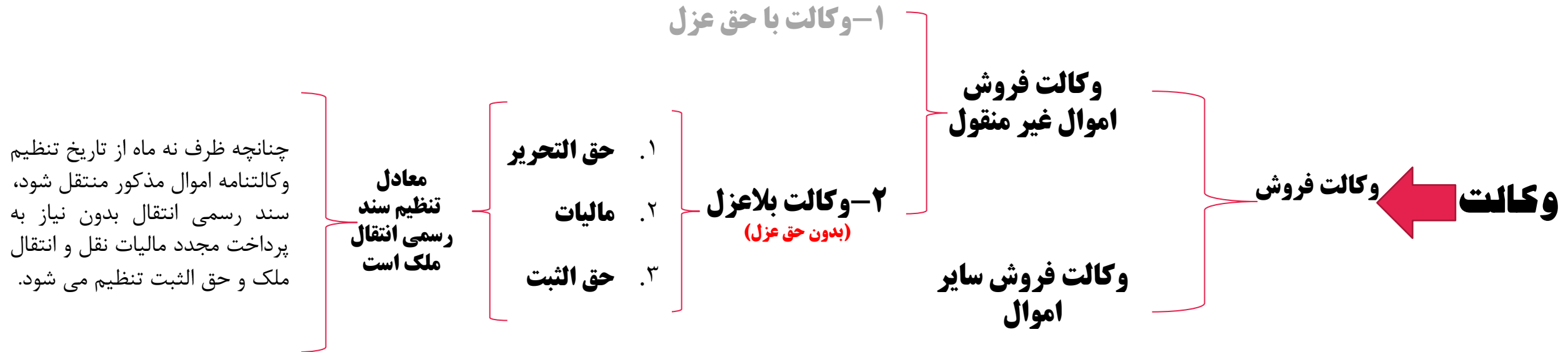
**حق انجام اعمال حقوقی**

**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**

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 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 عوضین

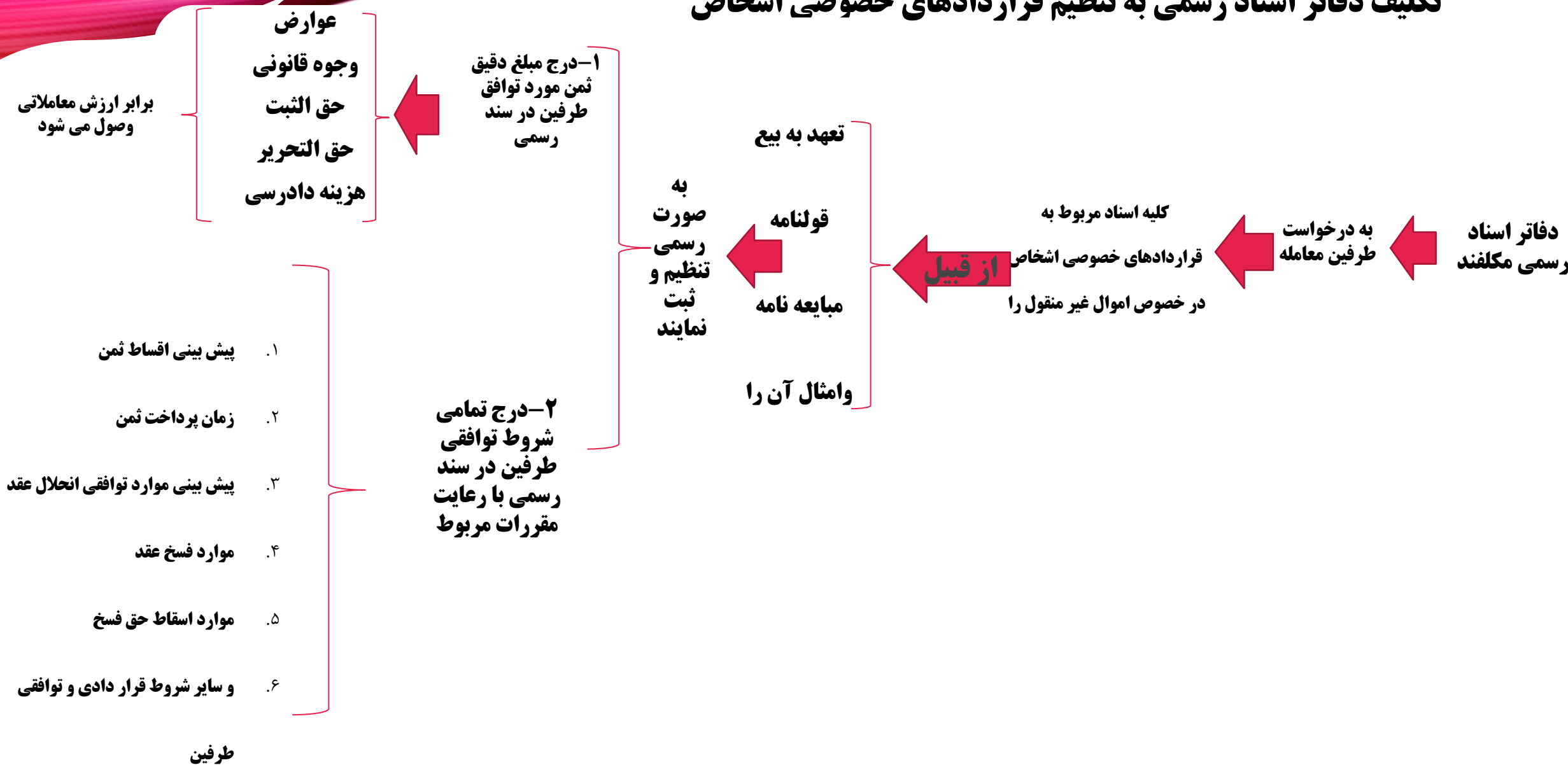
در صورت تبادل عوضین

**حکم به استرداد** خواهد داد.

**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 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.

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

مالیات به نرخ پنج درصد ارزش معاملاتی ملک محاسبه می گردد.

نقل و انتقال عین (عرضه و اعیان)

نرخ مالیات نقل و انتقال

۱. حق کسب و پیشه

۲. سرقتی

۳. حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری

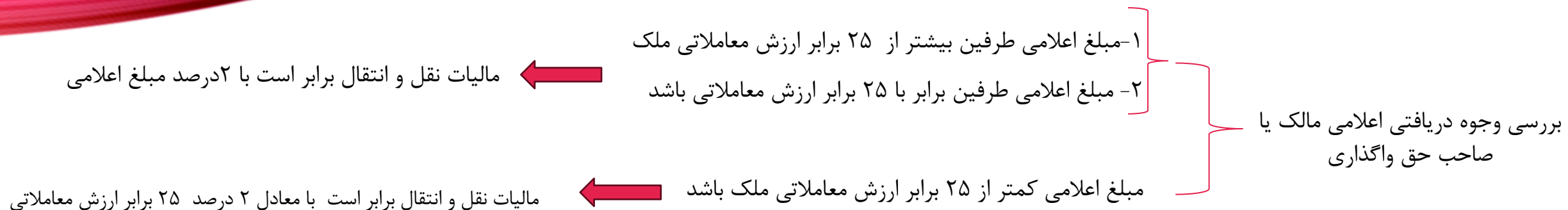
حق واگذاری محل

**دو درصد به ماخذ**

۱. وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق

۲. در تاریخ انتقال

## تبصره یک ماده چهار

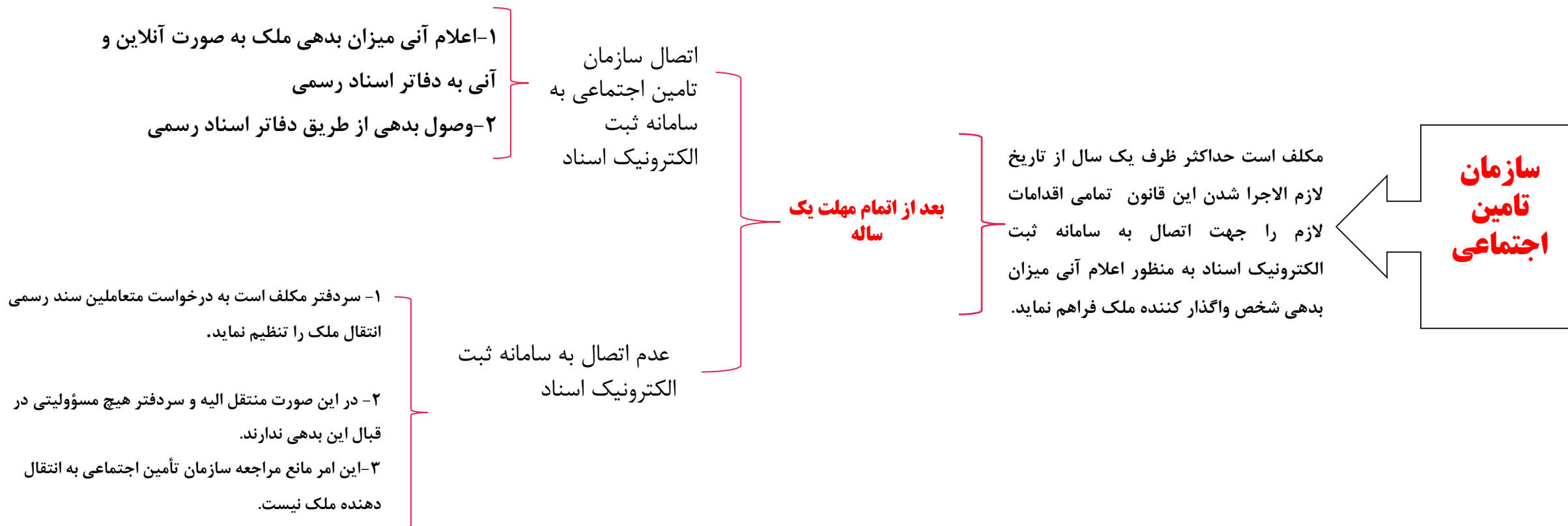


## تبصره دو ماده چهار

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

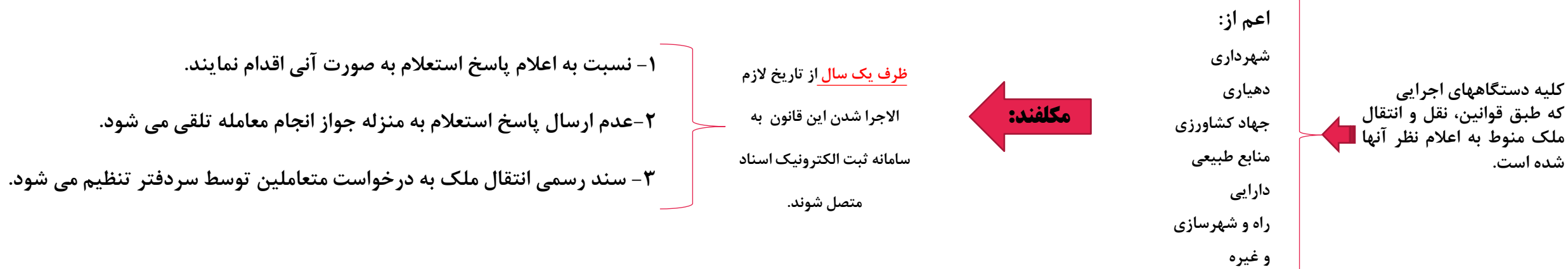
- در صورت **عدم بارگذاری** ارزش معاملاتی توسط دارایی در سامانه ثبت آنی
- ۱. سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده
  - ۲. سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

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



## ماده شش

### اتصال کلیه دستگاههای اجرائی به سامانه ثبت آنی



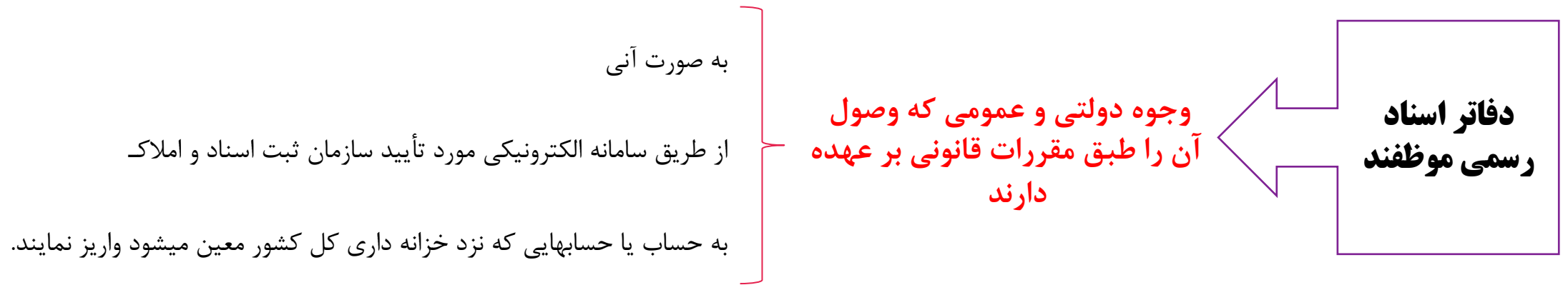
## تبصره یک ماده شش

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

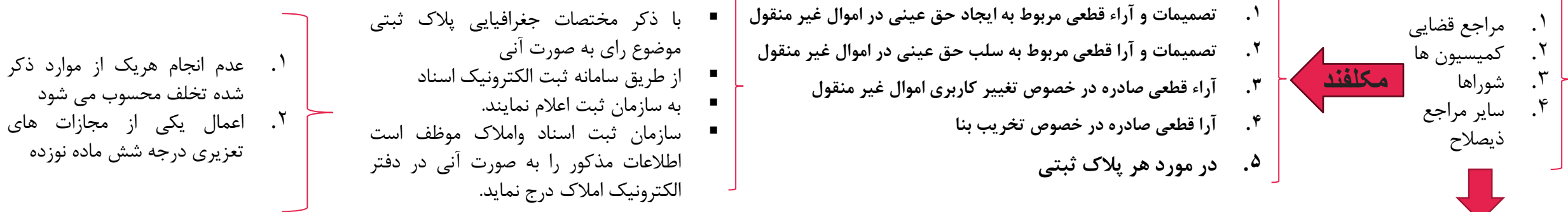
املاکی که فاقد سند مالکیت حدنگار (کاداستر) هستند یا هنوز اجرای قانون حدنگار در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی **حداکثر یک ماه** است.

## تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی



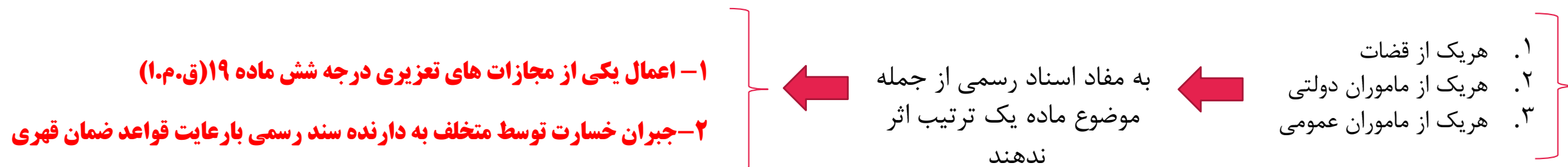
آیین نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان ثبت و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به **تصویب هیأت وزیران** می رسد.

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





## 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

۱- ابتدا به عهده مدعی است.

۳- درج پلاک ثبتی موضوع مورد ادعا

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

۲- در صورت انقضای مواعد مذکور و عدم اقدام قانونی ادعاهای مزبور

ملی موات خالصه مستحدثه ساحلی

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 عالماً نسبت به بارگذاری ادعا های مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام نموده اند.
۲. یا عالماً 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- مضمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان فاقد سند رسمی
- ۲- یا مضمول 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.

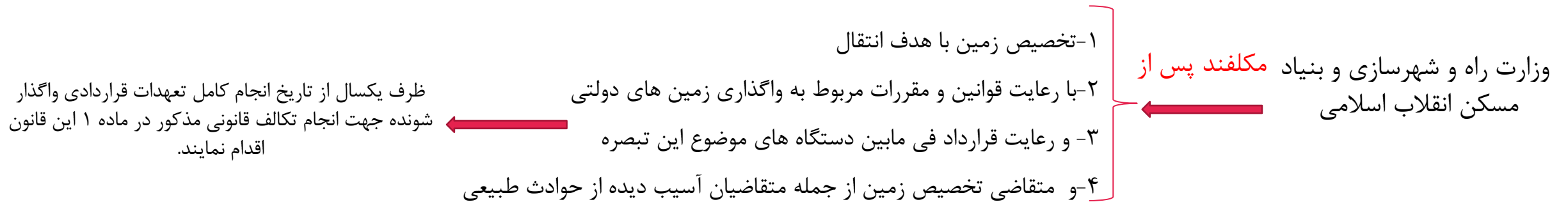
### تکلیف معترض

- 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.

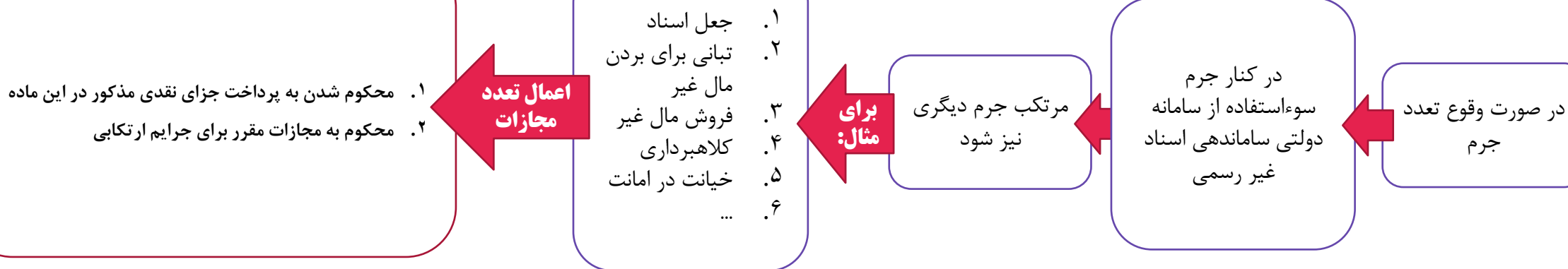


مجازات سوء استفاده از سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی با بارگذاری مدارک جعلی یا خلاف واقع

اگر شخصی ← با علم به عدم استحقاق نسبت به ملک مورد ادعا ← راساً 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.



# صدور سند رسمی برای واحدهای آپارتمانی فاقد پایان کار

## ثبت و درج ادعای مالکیت در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

- عدم صدور پایان کار به دلیل
- الف- در یکی از کمیسیون های شهرداری (ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری) دارای رای جریمه باشد
- ب- به علت لزوم انجام اقدامات و اصلاحاتی در قسمت های اختصاصی و یا مشترک آپارتمان غیر از پرداخت جریمه
- ج- به علت صدور حکم قلع و قمع کامل
- الف- در یکی از کمیسیون های شهرداری (ماده ۹۹ و ۱۰۰ قانون شهرداری) در خصوص آن
- ۱- رای به اخذ جریمه صادر
- ۲- رای مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رای تخریب بنا شده باشد.
- ۱- صدور گواهی پایان کار ساختمان
- ✓ تکلیف شهرداری ها و بخشداری ها و دهیاری ها
- ۱- قید میزان جریمه قسمت مشترک در پایان کار
- ۲- قید علت جریمه قسمت مشترک در پایان کار
- ۲- قید مراتب در پایان کار
- ۳- قید میزان جریمه های قسمت های اختصاصی
- ۴- قید علت جریمه های قسمت های اختصاصی
- ✓ تکلیف سازمان در صدور سند:
- 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 قبل از انتقال به غیر
- ۱- تعدیل و به روز رسانی قیمت درج شده در پایان کار و سند مالکیت مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی
- ۲- تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً "در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده به شرح فوق.

**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.

- 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.

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

- 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.

### شرایط اجرای حکم تبصره ۷ ماده ۱۰

#### آثار اجرای حکم تبصره ۷ ماده ۱۰

صدور سند مالکیت برای آن مال غیر منقول به نام محکوم له **بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال به نهاد های عمومی و دولتی**

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

بدهی تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری

از قبیل

تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر ← صرفاً پس از **تسویه بدهیهای** مذکور امکان پذیر است.

بستانکار حق دارد:

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 را دارد.

الزام دستگاههای اجرایی به ثبت ادعاها و مدارک مربوط به اموال غیر منقول عمومی و دولتی فاقد سند مالکیت رسمی در سامانه موضوع ماده ده

متصدی و مسئولین اجرای حکم این تبصره

- ✓ کلیه دستگاههای اجرایی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران
  - ✓ اراضی موات
  - ✓ اراضی ملی
  - ✓ خالصه
  - ✓ مستحدث و ساحلی
- ✓ سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول
  - ✓ مجهول المالك
  - ✓ بلاصاحب
  - ✓ ارث بلاوارث
  - ✓ اعراضی
  - ✓ رها شده
  - ✓ غائبین مفقودالاثر
  - ✓ حاصل از تخمیس
  - ✓ خروج از ذمه
  - ✓ اجرای اصل ۴۹ قانون اساسی
- ✓ دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان از جمله

مهلت اقدام ← حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ✓

- تکالیف ←
- ✓ ثبت ادعاها و مدارک مربوط 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
  - ✓ ثبت ملک در سامانه سادا

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

**۱- اراضی مشمول حکم**

الف- کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون  
ب- با هر مساحتی که باشند.

۱- این تصرفات باید مفروز باشند.

۲- این تصرفات باید قانونی باشند.

۳- این تصرفات باید دارای بهره برداری کشاورزی باشند. ← با تایید وزارت جهاد کشاورزی

ج- 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 کشاورزی می باشد.

ب- سازمان مکلف است در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور، سند مالکیت حدنگار مفروز با هر مساحتی برای این املاک صادر نماید.

ج- صدور سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی

**۳- نکات حائز اهمیت**

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

ب- اخذ استعلام از وزارت جهاد کشاورزی در زمان انتقال مبنی بر حفظ کاربری و بهره برداری کشاورزی در زمان انتقال است.



### • تنظیم سند اعمال حقوقی مزبوز به صورت مشاع در اراضی کشاورزی، تنها به شرط رعایت حداقل یکی از موارد ذیل مجاز می باشد:

- 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 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 .

### 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.

۱. ارائه تاییدیه سازمان ثبت مبنی بر انجام اقدامات مذکور

در ماده ده جهت اخذ سند رسمی توسط متقاضی

۲. ارائه سند حدنگاری توسط متقاضی

➤ از تاریخ راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد عادی ارائه هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به

شرط انجام اعمال حقوقی مندرج در ماده ۱ برای کلیه اموال غیر منقول فاقد سند، از زمان راه اندازی سامانه تا زمان صدور سند حدنگار

✓ اشخاص مشمول حکم: کلیه اشخاص فاقد سند رسمی نسبت به اموال غیر منقول موضوع این قانون مشروط به رعایت شروط ذیل

- 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 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- ادعای درج شده توسط مراجع ذی صلاح رد نشده
    - ب- ادعا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد
    - ج- موضوع ادعا دارای سند حدنگار نباشد.

شرایط اعمال حکم تبصره:

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

### نکات حائز اهمیت:

۱. اشخاص صرفاً از طریق سامانه ساماندهی اسناد عادی 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.

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
- ۳. بنیاد مسکن

به تصویب هیات وزیران می رسد.

نمی توانند

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

۱. مرتبه اول

استرداد حق دلالتی + پرداخت جریمه سه برابر + تعلیق پروانه به مدت شش ماه

با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی

**متخلفان از حکم این ماده**

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

محکوم می شوند.

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

در صورت ابطال معامله رسمی انجام شده ← شخصی که **بطلان** مستند به او باشد ← **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.



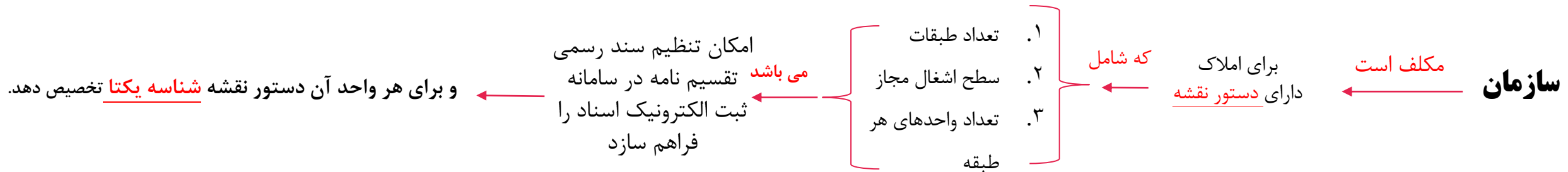
این امر **با رعایت قواعد ضمان قهری** مانع از مراجعه حسب مورد

- ۱. شرکت های بیمه
- ۲. زیان دیده

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

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 صادر شده 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 داورى 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