

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس و ۱۴۰۳/۲/۲۶ 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 و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت 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 و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوای استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری 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.

همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاہهای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک، ملک شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

تبصره ۱. دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیر منقول 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 گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعد پرداخت ثمن و یا تا موعد دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد امکان انتقال مورد معامله در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه 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 می گردد.

تبصره 2. 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 می شود.

تبصره 3. مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

تبصره 4. 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، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

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

تبصره 6. 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.

ماده 2. دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیر منقول از قبیل تعهد به بیع قولنامه مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط در سند درج گردد.

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 (۱۳۹۴/۴/۳۱) ارزش معاملاتی می باشد.

ماده 3. دلان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای 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 دلان 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.

تبصره 1. تعرفه دلان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان وزارتخانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود

1. تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.
2. 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.
3. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

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 می شود.

تبصره 2. 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 می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره 3. انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده 4. دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه 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 1. در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم باشد رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره 2. وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده 5. 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 مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات 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.

ماده 6. کلیه دستگاه های اجرائی که طبق قوانین نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است مکلفند حداکثر ظرف یک سال 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 طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

تبصره 1. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می شوند.

تبصره 2. در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاک های ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است حسب مورد مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده 7. 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 حساب هایی که نزد خزانه داری کل کشور معین می شود واریز نمایند.

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

ماده 8. مراجع قضائی کمیسیون ها شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع 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 مجازات های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می شود.

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

ماده 9. 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 مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده 10. سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیر رسمی 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.

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 در سامانه 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.

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 غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عملاً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عملاً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاه ها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیر منقول 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 1. درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی. 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 بر اساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره 2. رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است.

پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های 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.

تبصره 3. 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 باغ های خارج از محدوده قانونی شهرها ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی. ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های 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. این متن در پایگاه خبری اختصار تولید شده است.

تبصره 4. وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمین های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین 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 (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره 5. 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 می شود.

تبصره 6. چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد شهرداری ها بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند ولیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمت های 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 کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد.

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 قسمت های 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 می رسد در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره 7. چنانچه در خصوص یک مال غیر منقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد صدور سند مالکیت برای آن مال غیر منقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیر منقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهیهای موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی بلامانع است.

تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهیهای 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 8. کلیه دستگاه های 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 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 ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند.

عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه ها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شوند مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیر منقول و دستگاه های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیر منقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالك بلاصاحب ارث بلاوارث اعراضی رها شده اموال غیر منقول غائبین مفقود الاثر، اموال غیر منقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای [اصول \(۴۹\) قانون اساسی](#) جاری است.

آیین نامه 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 می رسد.

تبصره 9. 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 هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ 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.

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

1. 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.
2. 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.
3. 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.
4. 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 هرگونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاه های ذیربط منوط به ارائه تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره 10. اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می توانند صرفاً در سامانه مذکور اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می شوند.

این سامانه باید به گونه ای طراحی شود که به طور صریح در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن به منتقل الیه اعلام و در سامانه درج شود:

1. کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت انجام شده باشد.
2. ادعای ثبت شده در سامانه توسط مراجع ذی صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.
3. ادعای ثبت شده در سامانه در خصوص مال غیر منقول دارای سند حدنگار نباشد.
4. پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی- با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

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

تبصره 11. آیین نامه اجرائی این ماده و تبصره های (۱) و (۲) آن ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد همچنین آیین نامه های اجرائی تبصره های (۳) (۴) و (۶) این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده 11. دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی نمی توانند 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 غیر منقول در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه ای معادل سه برابر آن به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

ماده 12. 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.

ماده 13. در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به 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 مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت های بیمه، 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.

ماده 14. 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 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 منتقل الیه در استعلام ثبتي اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره 1. 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.

تبصره 2. سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آبی 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.

تبصره 3. 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.

ماده 15. از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود:

1. ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می شود.

2. بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می شود:

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

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

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و بیست و هشت تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن ماده (۳) و تبصره (۳) آن ماده (۱۰) و تبصره های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

محمد باقر قالیباف