شماره ۱۱۶۲۱ ۳۰/۲/۱۴۰۳

حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر سیدابراهیم رئیسی

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

مطابق اصل یکصد و بیست و سوم (۱۲۳) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب روز یکشنبه مورخ ۶/۹/۱۴۰۱ که از سوی مجمع محترم تشخیص مصلحت نظام در اجرای اصل یکصد و دوازدهم (۱۱۲) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۲۶/۲/۱۴۰۳ موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده است، به پیوست ابلاغ می-شود.

رئیس مجلس شورای اسلامی ـ محمدباقر قالیباف

شماره ۴۴۱۱۸ ۱۳/۳/۱۴۰۳

قوه قضائیه ـ وزارت کشور ـ وزارت دادگستری ـ وزارت راه و شهرسازی ـ وزارت جهاد کشاورزی

وزارت صنعت، معدن و تجارت ـ وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی ـ بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

به استناد اصل یکصد و سی و یکم و در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات امول غیرمنقول» که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم آذر ماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی، تصویب شده و در تاریخ ۲۶/۲/۱۴۰۳ 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 شده و طی نامه شماره ۱۱۶۲۱ مورخ ۳۰/۲/۱۴۰۳ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

سرپرست ریاست جمهوری ـ محمد مخبر

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده۱ـ یکسال پس از راه-اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» 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 دوسال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول -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 دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ 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.

تبصره۱ـ دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت-شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقلٌ-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 منتقلٌ-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 غیرمنقول، به منتقلٌ-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.

تبصره۲ـ میزان مالیات، حق-الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول 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.

تبصره۳ـ 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.

تبصره۴ـ مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم الاجراشدن 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.

تبصره۵ ـ 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.

تبصره۶ ـ مرجع قضائی در دعوای 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.

ماده۲ـ دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبایعه 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 ۳۱/۴/۱۳۹۴ (ارزش معاملاتی) می باشد.

ماده۳ـ دلالان 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 دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه-ماه از لازم الاجراشدن 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.

تبصره۱ـ تعرفه دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه-ماه از لازم الاجراشدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شو د:

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

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

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

در هرحال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهدبود 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.

تبصره۲ـ سازمان مکلف است ظرف یک -سال از لازم الاجراشدن این قانون، امکان دسترسی دلالان 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 دلالان 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.

تبصره۳ـ انجام هرگونه عمل حقوقی فی-مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده۴ـ دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (٪۵) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (٪۲) محاسبه و نسبت به أخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره۱ـ 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.

تبصره۲ـ 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 منتقلٌ الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده۵ ـ سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک- سال از لازم الاجراشدن 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 ۳/۴/۱۳۵۴ 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 أخیر، منتقلٌ الیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده۶ ـ کلیه دستگاههای اجرائی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده-است، مکلفند حداکثر ظرف یک -سال پس از لازم الاجراشدن 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.

تبصره۱ـ مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۷/۹/۱۳۷۲ محکوم می شوند.

تبصره۲ـ در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاکهای ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار(کاداستر) کشور مصوب۱۲/۱۱/۱۳۹۳ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده- است، حسب مورد، مهلت اعلام-نظر وزارتخانه های جهادکشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک - ماه است.

ماده۷ـ دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حسابهایی که نزد 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.

ماده۸ ـ 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 هر گونه 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 ۱/۲/۱۳۹۲ می شود.

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

ماده۹ـ هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات - های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی-نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان-دیده است.

ماده۱۰ـ سازمان مکلف است، ظرف یک- سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دوسال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، 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 أخذ 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 ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی-اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می-تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالماً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده-اند، یا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده-اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه-اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه-قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می-گردد.

تبصره۱ـ درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یو.تی. ام) ابنیه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضائیه) می باشد. درصورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است براساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره۲ـ رسیدگی به ادعا های ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۲۰/۹/۱۳۹۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۲/۱۲/۱۳۸۸ 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 هیأتهای 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.

تبصره۳ـ بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو.تی .ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است 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 خواهدبود. 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.

تبصره۴ـ وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمینهای دولتی و رعایت قرارداد فی-مابین دستگاههای موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک - سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره۵ ـ 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 ارتکابی نیز محکوم می شود.

تبصره۶ ـ 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 أخذ 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 و لیکن 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 ذکرشده 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 أخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمتهای مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک به موجب 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.

تبصره۷ـ چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده-باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۲۴/۵/۱۳۸۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۱/۴/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی های مذکور امکان پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل-شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره۸ ـ کلیه دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده-است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه، نافی مالکیت دستگاهها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شوند. مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاههای زیر نظر ولی فقیه درخصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رهاشده، اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی جاری است.

آیین-نامه اجرائی این تبصره ظرف شش-ماه از لازم الاجراشدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه-های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می-رسد.

تبصره۹ـ 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 أخذ 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 حد-نگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خُردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۲۱/۱۱/۱۳۸۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام می-شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به أخذ 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:

۱ـ 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.

۲ـ 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.

۳ـ 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.

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

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم-الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰ـ 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 منتقلٌ-الیه اعلام و در سامانه درج شود:

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

۲ـ ادعای ثبت-شده در سامانه، توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدورسند مالکیت نشده باشد.

۳ـ ادعای ثبت شده در سامانه، درخصوص مال غیرمنقولِ دارای سند حدنگار نباشد.

۴ـ پاسخ استعلام مالکیت ـ حسب مورد از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی ـ 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 الاجراشدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به-تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد .

تبصره۱۱ـ آیین نامه اجرائی این ماده و تبصره-های (۱) و (۲) آن ظرف سه-ماه از لازم الاجراشدن 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.

ماده۱۱ـ دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای 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 شعب سازمان تعزیرات حکومتی 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 أخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

ماده۱۲ـ 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.

ماده۱۳ـ در صورتی که معامله رسمیِ انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است. سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با أخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای 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.

ماده۱۴ـ 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 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 منتقلٌ-الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره۱ـ مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره۲ـ سازمان مکلف است، ظرف شش-ماه از تاریخ لازم الاجراشدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی

پایان-کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شده-است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره۳ـ 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.

ماده۱۵ـ از تاریخ لازم الاجراشدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳/۱۲/۱۳۶۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۰/۱۱/۱۳۹۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی، نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش-فروش ساختمان مصوب ۱۲/۱۰/۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی انجام می شود:

۱ـ ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شو د:

«ماده۱ـ 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.»

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

«۳ـ متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد »

۳ـ 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 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 ۶/۹/۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی، تصویب و در تاریخ ۲۶/۲/۱۴۰۳ 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.

رئیس مجلس شورای اسلامی ـ محمدباقر قالیباف