



قوة قضائية  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور  
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان فارس

## قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

و

## مجموعه آئین نامه ها



اداره کل ثبت اسناد و املاک فارس

آذر ماه ۱۴۰۴



جمهوری اسلامی ایران  
ریاست جمهوری

سرپرست ریاست جمهوری

شماره: ۴۴۱۱۸

تاریخ: ۱۴۰۳ / ۲ / ۱۳

« بسمه تعالی »

قوه قضائیه

وزارت کشور

وزارت دادگستری

وزارت راه و شهرسازی

وزارت جهاد کشاورزی

وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

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 اموال غیر منقول » که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم آذر ماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی، تصویب شده 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 شده و طی نامه شماره ۱۱۶۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۳۰ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

محمد مطهر  
سرپرست ریاست جمهوری

رونوشت:

دکتر مقام معظم رهبری - دفتر رئیس جمهور - دفتر ریاست قوه قضائیه - دفتر ریاست مجلس شورای اسلامی - دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام - دبیرخانه شورای نگهبان - دفتر معاون اول رئیس جمهور - معاونت امور مجلس رئیس جمهور - معاونت حقوقی رئیس جمهور - کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها، مؤسسات دولتی، نهادهای انقلاب اسلامی و استانداری های سراسر کشور - دیوان محاسبات کشور - دفتر هیأت دولت - دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت - معاونت امور تقنینی معاونت امور مجلس ریاست جمهوری - معاونت قوانین مجلس شورای اسلامی - معاونت نظارت مجلس شورای اسلامی - معاونت ارتباطات و اطلاع رسانی دفتر رئیس جمهور - معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات نهاد ریاست جمهوری - اداره کل پیگیری طرح ها و لوایح معاونت امور مجلس ریاست جمهوری - اداره کل اسناد و تنقیح قوانین مجلس شورای اسلامی - اداره کل تدوین قوانین مجلس شورای اسلامی - سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران - روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران (جهت درج در روزنامه).

### قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۱- 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 دو سال) 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 دعاوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعاوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی 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 اجرایی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله 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- دعاوی 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 دعاوی 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 منتقل آلیه 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 آلیه، 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 منتقل آلیه مذکور رجوع خواهد کرد. چنانچه منتقل آلیه 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 ۲- 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.

تبصره ۳- 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 ۴- مفاد این ماده درخصوص اموال غیرمنقولی 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 ۵- 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 نامه‌ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶- 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 می‌کند.

ماده ۲- دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبایعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق‌الثبت، حق‌التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۳۱ (ارزش معاملاتی) می‌باشد.

ماده ۳- دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌نویس 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 دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

تبصره ۱- 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، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود:

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

۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت‌رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

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

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس 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 می‌شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم‌اجرا 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، می‌توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳- انجام هرگونه عمل حقوقی فی‌مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده ۴- دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرضه 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 (۰.۵٪) 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 (۰.۲٪) 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.

تبصره ۱- در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است. تبصره ۲- وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های 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 منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵- سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم‌الاجرا 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، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده ملک نیست.

ماده ۶- کلیه دستگاههای اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم‌الاجرا 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

تایید  
.....  
.....  
.....

طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

تبصره ۱- 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 ۲- در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاکهای 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 ۷- 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.

ماده ۸- مراجع قضائی، کمیسیون ها، شوراهای و سایر مراجع ذیصلاحی 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 مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

تاریخ: \_\_\_\_\_  
شماره: \_\_\_\_\_

ماده ۹- 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 مجازات‌های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می‌شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان‌دیده است.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است، ظرف یک‌سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه‌اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی 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 دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به‌منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام‌شده 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 فوق‌الذکر 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 (بی‌اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می‌تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمناً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده‌اند، یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا ید ماقبل خود رجوع

کند. دادگاهها مکلفند دعوی 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.

تبصره ۱- 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. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است براساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲- 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 ۳- 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 نقشه‌های 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 ذی‌نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش‌ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک‌ماه 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، موقوف 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.

تبصره ۴- 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 فی‌مابین دستگاههای موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک‌سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵- 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 می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های 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 شده‌باشد؛ حسب

مورد، شهرداری‌ها، بخش‌داری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های 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 امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

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 به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. 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 ۷- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده‌باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول 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 امکان‌پذیر 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 ۸- 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 راهاندازی 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 می‌شوند. مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاههای زیر نظر ولی فقیه در خصوص 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.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجراشدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره ۹- 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 بهره‌برداری 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 خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی

تایید  
تایید  
تایید  
تایید  
تایید

مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود 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 بهره‌برداری کشاورزی است.

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

- ۱- 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.
- ۲- 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 پایین‌تر 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 پایین‌تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

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

سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها 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 تأییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰- 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 می‌توانند 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 می‌شوند.

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

تاییدیه  
مجلس شورای اسلامی  
تاریخ: .....

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

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

۳- ادعای ثبت شده در سامانه، در خصوص مال غیر منقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴- پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون، به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

تبصره ۱۱- آیین‌نامه اجرائی این ماده و تبصره‌های (۱) و (۲) آن ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. همچنین آیین‌نامه‌های اجرائی تبصره‌های (۳)، (۴) و (۶) این ماده ظرف سه‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۱- دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند 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 جریمه‌ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه‌ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

تاریخ: \_\_\_\_\_  
شماره: \_\_\_\_\_  
پوست: \_\_\_\_\_

ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه‌ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به‌طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند، توسط سازمان تعیین می‌شود.

ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤل جبران خسارات وارده به زیان‌دیده 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، مسؤلیت 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 زیان‌دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه 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 امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌آلیه در استعمال ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱- 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.

تایید  
.....

تبصره ۲- سازمان مکلف است، ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده 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 صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳- 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 ۱۵- از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ 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:

۱- 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.»

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

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

تایید شد  
رئیس

شماره: .....

تاریخ: .....

پست: .....

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 داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون اخذ 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 می‌شوند.

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 تبصره‌های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن، ماده (۳) و تبصره (۳) آن، ماده (۱۰) و تبصره‌های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.

محمد باقر قالیباف

حضرت حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای دکتر سید ابراهیم رئیسی

رئیس محترم جمهوری اسلامی ایران

سلام علیکم

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 ۱۴۰۱/۹/۶ 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 ۱۴۰۳/۲/۲۶ موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده است، به پیوست ابلاغ می‌شود.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه مرکزی ریاست جمهوری

شماره: ۳۶۵۹۰

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۳/۰۱

ساعت: ۱۰:۳۲



جمهوری اسلامی ایران  
سازمان اول قوه قضائیه

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۱

باسمه تعالی

شماره: ۹۰۰۰/۱۶۷۳۶/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

### آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در اجرای ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین نامه موضوع ماده (۳) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

#### فصل اول - اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین نامه در معانی زیر به کار می رود:

الف- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی؛

ب- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان ایجاد شده است و اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش نویس های قرارداد موضوع ماده (۳) قانون در آن درج می شود؛

ت- دفاتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضائیه موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ث- دلالت معاملات املاک: شامل مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالتی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات موضوع قانون می باشند؛

ج- پیش نویس قرارداد: پیش نویس موضوع ماده (۳) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده های مربوط به هویت، اقامتگاه طرفین قرارداد، اطلاعات ملک، هویت و اقامتگاه اشخاص دارای سمت از سوی طرفین و نیز شروط و سایر اطلاعات مربوط به قرارداد که بر اساس مذاکرات مقدماتی طرفین توسط دلالت معاملات املاک در سامانه درج و به منظور تنظیم و ثبت، مطابق مقررات این آیین نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می شود؛

چ- قراردادهای یکسان: عبارتند از نمونه های متحدالشکل مشتمل بر اقلام اطلاعاتی و غیر قابل ویرایش (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، در مورد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون؛

ح- امکان انجام معامله: بررسی و صحت سنجی در خصوص داده هایی از قبیل هویت طرفین معامله و زنده بودن آنها، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت های معامله که به صورت آنی قابل اعلام است و دسترسی آن حسب مورد به طرفین معامله، دفاتر اسناد رسمی و دلالت معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می شود؛

خ- وجوه مرتبط با قرارداد: هر گونه وجهی که بنابر حکم قانون یا توافقات طرفین پرداخت آن لازمه ثبت قرارداد است یا در نتیجه ثبت قرارداد یا به منظور ثبت فسخ قرارداد پرداخت آن الزامی می شود؛



## باسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۱

شماره: ۹۰۰۰/۱۶۷۳۶/۱۰۰۰

پوست: نذارد

**فصل دوم - نحوه ارتباط دلالت معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش نویس قرارداد و تقسیم اسناد**

**ماده ۲-** سازمان مکلف است به منظور درج پیش نویس قرارداد توسط دلالت معاملات املاک در سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آن ها فراهم نماید.

**ماده ۳-** سازمان مکلف است پیش نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش نویس قراردادی به منظور استفاده دلالت معاملات املاک تهیه و در سامانه بارگذاری نماید.

**ماده ۴-** سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم زمان با درج پیش نویس قرارداد، دلالت معاملات املاک امکان انجام معامله را استعلام نمایند. امکان انجام معامله توسط سامانه بررسی و صرفاً در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» در اختیار طرفین و دلالت معاملات املاک قرار داده می شود.

**ماده ۵-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالت معاملات املاک اجازه درج پیش نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

**ماده ۶-** وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالت معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

**ماده ۷-** دلالت معاملات املاک مکلفند مطابق مقررات این آیین نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش نویس قرارداد بر اساس نمونه ای که سازمان در اختیار آنان قرار می دهد، اقدام نمایند. در هر حال پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، مراتب جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می شود. این امر مانع مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد نمی باشد.

**ماده ۸-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و سقف حق التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان می رسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن ها نمی باشد.

**ماده ۹-** سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه و تعیین دفتر اسناد رسمی مراتب به طرفین اعلام شود. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که درج هرگونه پیش نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.



تبصره- سازمان مکلف است پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش‌نویس قرارداد» که حاوی مشخصات طرفین و پلاک ثبتی موضوع پیش‌نویس قرارداد، مشخصات دفتر اسناد رسمی تعیین‌شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (۱۰) و (۱۳) این آیین‌نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

**ماده ۱۰-** طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می‌نماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می‌شود.

تبصره- قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش‌نویس قرارداد می‌تواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش‌نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش‌نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش‌نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام می‌شود.

**ماده ۱۱-** سردفتر اسناد رسمی که پیش‌نویس قرارداد به آن دفتر ارسال شده است، مکلف است در اسرع وقت و با انجام تمامی تکالیف قانونی از قبیل استعلامات و سایر اقدامات لازم، مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید.

**ماده ۱۲-** پیش‌نویس قرارداد پس از درج در سامانه، در صورت نیاز مطابق نظر طرفین توسط سردفتر اصلاح و یا با همان شرایط تأیید و با توافق طرفین در سامانه ثبت می‌شود و پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است. تغییر مندرجات دفتر الکترونیک املاک، بر اساس نوع قرارداد طرفین و مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت می‌گیرد.

**ماده ۱۳-** پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

### فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

**ماده ۱۴-** در اجرای تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور استعلامات مربوط از جمله «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون صرفاً در قالب قراردادهای یکسان در سامانه و انعکاس آن در دفتر الکترونیک املاک و در استعلامات بعدی، اقدام نماید. ثبت عمل حقوقی بر اساس این ماده در سامانه منوط به وجود سند رسمی مالکیت برای ملک موضوع قرارداد، احراز هویت متعاملین با امضای الکترونیک و دو نفر شاهد از طریق تصدیق الکترونیک و تأیید امکان انجام معامله توسط سامانه است.

تبصره ۱- ثبت اعمال حقوقی در قالب قراردادهای یکسان در سامانه، نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد ولی برای رفع محدودیت‌های موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین‌نامه مراجعه به دفاتر اسناد رسمی الزامی است.



## باسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۱

شماره: ۹۰۰۰/۱۶۷۳۶/۱۰۰۰

پوست: ندارد

تبصره ۲- قراردادهای یکسان توسط سازمان با همکاری معاونت راهبردی قوه قضائیه، تهیه و پس از تایید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه توسط سازمان در سامانه بارگذاری می‌شود.

تبصره ۳- در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع‌المعامله بودن هر یک از طرفین، سازمان مکلف است مراتب را با ذکر دلیل از طریق سامانه به اطلاع طرفی که عدم امکان انجام معامله منتسب به وی است، برساند.

**ماده ۱۵-** تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

۱. الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (۲) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛

۲. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛

۳. تعریف سازوکاری برای الزام تعیین تکلیف قرارداد در صورتی که ظرف شش ماه از موعد مقرر برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند؛

**ماده ۱۶-** در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد:

۱. در قراردادهای غیرمعوض؛

۲. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛

۳. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛

۴. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها اشخاص حقیقی زیر ۱۸ سال باشند؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (۲) ماده (۳) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذیصلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت‌ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در این تبصره می‌توانند از ظرفیت تبصره (۲) ماده (۳) قانون استفاده کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان‌پذیر باشد.

**ماده ۱۷-** طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه، می‌بایست با رعایت ضوابط ماده (۸) این آیین‌نامه، دفتر اسناد رسمی و زمانی (در ساعات اداری روزهای غیرتعطیل) را که باید به آن مراجعه شود، را



مشخص و شماره دفتر اسناد رسمی مذکور را در قرارداد درج نمایند. در صورتی که به جهت موانع قانونی ایجاد شده برای دفتر اسناد رسمی امکان ثبت سند در دفتر اسناد رسمی تعیین شده فراهم نشود، سازمان از طریق سامانه دفتر جایگزین را به طرفین معرفی خواهد کرد.

**ماده ۱۸-** طرفین تا قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی می‌توانند صرفاً پس از توافق، در چارچوب مفاد قرارداد یکسان و با رعایت ضوابط، نسبت به اصلاح زمان پرداخت ثمن، زمان تحویل مورد معامله و زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند.

**ماده ۱۹-** سردفتر مکلف است پس از مراجعه طرفین نسبت به احراز استعلامات قانونی و فقدان محدودیت انجام معامله و اخذ حقوق دولتی و وجوه عمومی وصول نشده، به صورت الکترونیکی اقدام نموده و در صورت احراز فقدان مانع قانونی، خلاصه معامله مزبور را جهت رفع محدودیت موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین‌نامه به صورت برخط و آنی در دفتر الکترونیک املاک منعکس نماید. در صورتی که سردفتر اسناد رسمی فقدان شرایط صحت را در زمان انعقاد قرارداد احراز نماید، از تایید قرارداد خودداری نموده و دلایل عدم تایید را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به طرفین اعلام می‌کند.

**ماده ۲۰-** سازمان مکلف است در خصوص قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سامانه را به نحوی طراحی نماید که در زمان انجام اعمال حقوقی، حق‌الثبت، مالیات نقل و انتقال اموال غیرمنقول و وجوه و حقوق عمومی و دولتی را پس از اجرایی شدن اعلام برخط و آنی، به متعاملین اعلام و دریافت آن از طریق سامانه توسط سازمان در زمان انجام قرارداد الزامی گردد.

### فصل چهارم - نحوه انتقال وجوه مرتبط با قرارداد و فسخ هوشمند قرارداد

**ماده ۲۱-** به منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد و ثبت قراردادهای موضوع قانون، سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حساب امانی (واسطه) را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت قرارداد، وجوه مرتبط با قرارداد به طور خودکار و آنی، به حساب متعلق به شخص ذینفع منتقل گردد. استفاده از حساب وکالتی یا سایر طرق پرداخت در شبکه بانکی برای اجرای حکم این ماده بلامانع است.

تبصره ۱- چنانچه در قراردادهای یکسان طرفین تمایل نداشته باشند از سازوکار این ماده استفاده کنند، می‌توانند برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۲- وجوه مرتبط با قرارداد شامل ثمن قرارداد، مبلغ ودیعه قرارداد اجاره، حقوق دولتی، اجاره بهای پرداختی بابت املاک وقفی، حق‌التحریر و هرگونه وجه به نفع اشخاص ثالث است.

**ماده ۲۲-** سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، امکان پرداخت و احراز پرداخت وجوه مرتبط با قراردادهای با قابلیت ثبت در سامانه را به نحوی فراهم سازد که:



پیوست: ندارد

۱. برای هر یک از وجوه مرتبط با قرارداد، قبض پرداختی الکترونیکی با شناسه یکتا و حاوی نام متعهد پرداخت، نام متعهدله پرداخت، عنوان تعهد، سررسید زمانی پرداخت، شناسه سند ثبت شده و سایر اقلام اطلاعاتی مورد نیاز صادر شود؛

۲. پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد متناظر یک قبض الکترونیکی و به مقصد حساب متعهدله انجام شود؛

۳. در سررسید زمانی پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد یا هر زمانی که آن وجه پرداخت شود، گزارشی از وضعیت پرداخت به صورت برخط و آنی به سامانه ارسال شود؛

۴. پنج روز قبل از سررسید پرداخت هر قبض الکترونیکی، ابلاغیه از طریق سامانه ابلاغ قضایی برای متعهد ارسال شود.

**ماده ۲۳-** در قراردادهای یکسان، با تحقق تمام موارد زیر اعمال فسخ صرفاً با ثبت در سامانه انجام شده و ثبت آن نیاز به رسیدگی قضایی ندارد:

۱. حق فسخ، ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد؛

۲. پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکر شده در ماده (۲۲) این آیین نامه باشد؛

۳. وجوه مرتبط با قرارداد، در سررسید تعیین شده براساس تأیید سامانه، پرداخت نشده باشد؛

۴. مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (۱)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛

۵. وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسط) موضوع ماده (۲۲) آیین نامه، عودت داده شده باشد؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکر شده در این ماده، مراتب با ارسال ابلاغیه خودکار از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به بدهکار اطلاع داده شود. پس از ابلاغ قانونی مذکور، دارنده حق فسخ می تواند فسخ قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی در سامانه ثبت کند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

تبصره ۲- در راستای اجرای بند (۵) این ماده، سازمان مکلف است در قرارداد یکسان، ثبت فسخ ناشی از عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد را منوط به تودیع وجوهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکر شده در ماده (۲۲) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.



تبصره ۳- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل‌الیه تعهدات سررسید شده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق سازوکار این ماده امکان پذیر نخواهد بود.

**ماده ۲۴-** در قراردادهای یکسان معوض از قبیل بیع، صلح و اجاره حسب مورد در صورت اعمال حق فسخ مطابق سازوکار ذکر شده در ماده قبل، انتقال‌دهنده موضوع قرارداد می‌تواند ظرف حداکثر ۱۵ روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با ثبت درخواست بر اساس این ماده، ابلاغیه‌ای برای متصرف از طریق سامانه ابلاغ قضایی ارسال شود و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ، دستور استرداد به صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم‌الاجراست. متصرف می‌تواند در مهلت ده روزه تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی‌صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوی اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می‌شود. در صورتی که در مهلت ده روزه دستور توقف به اداره ثبت واصل نشود یا در مهلت یک ماه گواهی طرح دعوا به اداره ثبت ارائه نشود یا دعوا رد شود، دستور استرداد صادره توسط سامانه، لازم‌الاجرا شده و از طریق دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ پس از تأیید تحویل یا تخلیه موضوع قرارداد توسط مأمور اجرای ثبت یا انتقال‌دهنده و یا عدم ثبت درخواست استرداد توسط انتقال‌دهنده در مهلت مقرر، وجوه واریزی توسط انتقال‌دهنده را به منتقل‌الیه پرداخت کند. در خصوص قراردادهای یکسان اجاره املاک نیز، در صورت انقضای مهلت و عدم تمدید آن، احکام این ماده جاری است.

تبصره- اجرای این ماده منوط به درج مفاد آن در قرارداد یکسان است.

#### فصل پنجم- سایر مقررات

**ماده ۲۵-** سازمان مکلف است خلاصه‌ای از مفاد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون را که از هر طریق از قبیل ماده (۲) و تبصره (۲) ماده (۳) قانون در سامانه ثبت می‌شود، حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک، درج و در استعلام‌های ثبتی بعدی مراجع قضایی، اداری و غیره منعکس و منتقل‌الیه، حقوق انتقالی را معرفی نماید.

تبصره- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که حسب مورد امکان درج یا ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق نمونه قراردادهای مواد ۲ و ۳ و تبصره ذیل ماده ۳ برای دفاتر اسناد رسمی، اشخاص حقیقی، حقوقی و دلالت معاملات املاک فراهم گردد. کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون چنانچه در سامانه ثبت نشود مشمول ضمانت اجرای ماده (۱) قانون است.



جمهوری اسلامی ایران

معاونت اول قوه قضائیه

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۱

باسمه تعالی

شماره: ۹۰۰۰/۱۶۷۳۶/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

**ماده ۲۶-** سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی دسترسی‌های لازم برای اجرای ماده (۳) قانون و تبصره (۲) آن را از طریق سکوه‌های دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز، برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

**ماده ۲۷-** سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضورى خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوه‌های موضوع ماده (۲۷) آیین‌نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضورى، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تایید، تنظیم یا ثبت نماید.

**ماده ۲۸-** اسناد موضوع تبصره (۴) ماده (۱) قانون ناظر به تمامی اسناد مالکیت حدنگاری است، اعم از آن که بدو یا در نتیجه انتقال قهری یا قراردادی و یا به هر علت دیگری بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون صادر شده باشد.

**ماده ۲۹-** سازمان موظف است با رعایت مقررات قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی و با حفظ حریم خصوصی و رعایت محرمانگی و به منظور به روز رسانی اطلاعات مربوط به املاک، مالکین و ساکنین و کشف بازه قیمت و اجاره بها (موضوع مواد (۳) و (۸) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ صرفاً در چارچوب اطلاعات تصریح شده در مواد مذکور) اطلاعات مربوط به معاملات اموال غیرمنقول را با استفاده از اطلاعات موجود در سامانه و با ایجاد سرویس برخط و آنی به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید. وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ و به منظور جلوگیری از انجام معاملات معارض و انعکاس در استعلامات، مکلف است اطلاعات قراردادهای اجاره را به صورت برخط و آنی به سامانه اعلام کند.

این آیین‌نامه مشتمل بر بیست و نه ماده و چهارده تبصره توسط سازمان و با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۸۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

خلیلی  
معاون اول قوه قضائیه

آیین نامه اجرایی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول  
(موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)

مصوب ۲/۷/۱۴۰۴ هیئت وزیران

وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی - وزارت صنعت، معدن و تجارت  
وزارت امور اقتصادی و دارایی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۲/۷/۱۴۰۴ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت خانه های دادگستری راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب کرد

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۳- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون

۴- دلالت معاملات املاک: اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی که با اخذ مجوزهای قانونی لازم در مقابل تعرفه مشخص، واسطه انجام معاملات راجع به اموال غیر منقول می باشند.

۵- تعرفه: میزان حق دلالی دلالت معاملات املاک که با رعایت مقررات این آیین نامه تعیین می شود.

ماده ۲- تعرفه دلالت معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین نامه تعیین و دریافت می شود.

ماده ۳- هرگونه دریافت وجه خارج از مقررات این آیین نامه و مازاد بر تعرفه تحت هر عنوان از قبیل اجرت حق الزحمه و حق التحریر حتی با توافق دو طرف معامله یا هر یک از آنان ممنوع است. متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

ماده ۴- مسؤولیت پرداخت تعرفه برعهده دو طرف قرارداد بوده که به طور مساوی بین آنان تقسیم میشود مگر آن که در قرارداد به نحو دیگری توافق کنند.

ماده ۵- در قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون، دلالت معاملات املاک پس از ثبت قرارداد در سامانه مستحق دریافت تعرفه هستند.

**ماده ۶-** در مورد پیش نویس قرارداد موضوع بند (ج) ماده (۱) آیین نامه اجرایی ماده (۳) قانون دلان معاملات املاک پس از درج آن در سامانه و ارسال به دفاتر اسناد رسمی مستحق دریافت پنجاه درصد (۵۰) تعرفه هستند و پنجاه درصد (۵۰) باقیمانده آن در زمان ثبت قرارداد توسط سردفتر اسناد رسمی دریافت خواهد شد سردفتر مربوط مکلف است هنگام تنظیم سند رسمی، سند پرداخت باقیمانده تعرفه به دلال معاملات املاک را از دو طرف معامله درخواست و در پرونده مربوط نگهداری کنند.

تبصره - فقدان اثر حقوقی درج پیش نویس در سامانه در متن آن قید می شود و دلان معاملات املاک باید این موضوع را به دو طرف معامله اطلاع داده و آنان را به دفاتر دلالت کنند.

**ماده ۷-** تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ با اصلاحات بعدی آن تعیین می شود. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است هر ساله تا پایان اردیبهشت ماه پیشنهاد کمیسیون نظارت هر شهرستان موضوع ماده (۴۸) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن در خصوص ضریب یادشده را در قالب جدولی متضمن اطلاعات زیر دریافت کرده و پس از تایید وزرای عضو هیأت عالی نظارت موضوع ماده (۵۳) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲ با اصلاحات بعدی آن و وزیر راه و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید:

۱ - میانگین ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان بر اساس مناطق جغرافیایی مختلف.

۲ - میانگین قیمت روز املاک هر شهرستان

۳ - ضریب پیشنهادی برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

۴ - حجم قراردادهای درج و ثبت شده از سوی دلان معاملات املاک هر شهرستان، در سامانه

۵ - حداکثر مبلغ دریافتی تعرفه برای قراردادهای مفید انتقال مالکیت و منافع به طور جداگانه

تبصره ۱ - تعرفه موضوع این ماده برای سال ۱۴۰۴ توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت با رعایت ترتیبات مندرج در این ماده تا پایان مهر ماه امسال تهیه و برای تصویب در هیئت وزیران ارائه خواهد شد.

تبصره ۲ - وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است مطابق مقررات مربوط ارزش معاملاتی املاک هر شهرستان را به صورت برخط و آنی در اختیار کمیسیون نظارت هر شهرستان قرار دهد.

تبصره ۳ - چنانچه حجم قراردادهای درج و ثبت شده در سامانه در هر سال برای هر شهر بیش از دو و نیم (۵/۲) درصد موجودی مسکن آن شهر بر اساس آخرین سرشماری نفوس و مسکن باشد در تعیین تعرفه برای سال بعد تعرفه برای آن شهر به میزان ۲ واحد درصد کاهش می یابد.

**ماده ۸ -** سازمان مکلف است حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه سامانه را به نحوی طراحی کند که:

۱. تعرفه ها و سقف مقرر در هر معامله را در سامانه پیاده سازی کند.

۲. با ثبت یا درج قرارداد در سامانه تعرفه دلان معاملات املاک به صورت خودکار و براساس مقررات این آیین نامه و مستند به داده‌های مندرج در قرارداد و ارزش معاملاتی ملک محاسبه و به صورت سامانه ای اعلام و در قرارداد درج شود.

۳. چنانچه میزان تعرفه تعیین شده از سقفهای مقرر بیشتر شود سقف مذکور به عنوان تعرفه در قرارداد درج شود.

۴. امکان پرداخت تعرفه به صورت الکترونیکی و از طریق دستگاه کارت خوان متصل به سامانه فراهم شود و در صورت پرداخت از طریق سامانه مشخصات پرداخت در سامانه و قرارداد تنظیم شده ثبت گردد.

تبصره - تا زمانی که ظرفیت‌های مذکور در این ماده در سامانه طراحی و راه‌اندازی نشده است عملیات دلان معاملات املاک از طریق کارت‌خوان‌های موجود و طبق رویه معمول انجام خواهد شد.

محمد رضا عارف

معاون اول رئیس جمهور

مرجع تصویب: هیات وزیران شنبه 13 بهمن

1403

شماره ویژه نامه: 1934 سال هشتاد شماره 23261

آیین نامه اجرایی ماده (7) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

26/9/1403

شماره 146713/ت63360هـ

وزارت امور اقتصادی و دارایی - وزارت کشور

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور- سازمان تأمین اجتماعی

هیئت وزیران در جلسه 18/9/1403 به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

(با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی) و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و ماده (7) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401، آیین نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی ماده (7) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده 1- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

1- ارزش معاملاتی: ارزش معاملاتی موضوع ماده (64) قانون مالیاتهای مستقیم و تبصره های آن مصوب 1366 با اصلاحات و الحاقات بعدی آن.

2- دفتر یا دفاتر: دفتر یا دفاتر اسناد رسمی موضوع ماده (1) قانون دفاتر اسناد رسمی و قانون سردفتران و دفتریاران مصوب 1354 با اصلاحات بعدی.

3- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

4- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401.

5- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (1) قانون.

6- درگاه: درگاهی که امکان پرداخت الکترونیکی به صورت آنی در بستر سامانه را فراهم می کند.

7- وجوه دولتی و عمومی: وجوهی که مطابق قوانین برای تنظیم اسناد رسمی معاملات اموال غیرمنقول و یا تنظیم وکالت بلاعزل درخصوص اموال مزبور توسط دفاتر دریافت می شود و سایر وجوهی که وصول آن ها مطابق مقررات قانونی، برعهده دفاتر است.

ماده 2. سازمان مکلف است با همکاری وزارت، سامانه را به نحوی طراحی کند که با ورود شماره ثبت دفتر الکترونیک و شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام) پلاک، اطلاعات مالک و ملک، نظیر پلاک اصلی و فرعی و بخش و مساحت عرصه و اعیان به وزارت (برای اعلام ارزش معاملاتی) ارسال شود.

تبصره - در مواردی که سند مالکیت مال غیرمنقول مورد معامله، حدنگاری (دارای شماره دفتر الکترونیک املاک و شناسه جام) نباشد، دفاتر مکلفند در استعلام از وزارت، اطلاعاتی نظیر پلاک اصلی و فرعی و بخش را در سامانه وارد کنند. در صورتی که مال مورد معامله، ساختمان باشد، ورود شماره گواهی پایان کار شهرداری یا گواهی عدم خلاف تا تاریخ تنظیم سند نیز الزامی است.

ماده 3. وزارت مکلف است مطابق مقررات مربوط، ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به صورت برخط و آنی و با ایجاد شناسه پرداخت اختصاصی برای هر مورد استعلام، از طریق سامانه، در اختیار دفتر مربوط قرار دهد.

تبصره - وزارت کشور، شهرداری ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی مکلفند اطلاعات مربوط به پروانه و گواهی مذکور و دستور نقشه را همراه با مشخصات کامل ملک (اعم از اسکلت فلزی - بتنی)، قدمت، عرض معبر و نظایر آن، به صورت برخط و آنی جهت محاسبه ارزش معاملاتی به وزارت اعلام کنند. تا زمان اعلام وزارت مبنی بر اجرای کامل تکلیف موضوع این تبصره توسط وزارت کشور، شهرداری ها و سایر مراجع مزبور، دفاتر مکلفند در استعلام از وزارت، پروانه ساختمان و گواهی پایان کار را نیز از طریق سامانه ارسال کنند.

ماده 4. وزارت، سازمان تأمین اجتماعی، شهرداری ها و سایر نهادها و دستگاه های که تنظیم سند رسمی منوط به پرداخت وجوه دولتی و عمومی به آنهاست، مکلفند حساب های مربوط به دریافت وجوه مذکور و یا تغییر در آنها را به سازمان اعلام کرده و سازمان درخصوص اعمال آنها در درگاه اقدام می کند.

ماده 5 - سازمان مکلف است با همکاری وزارت، حقوق موضوع ماده (4) قانون را با توجه به نوع عمل حقوقی، براساس ارزش معاملاتی و درصدهای مقرر در آن ماده از طریق سامانه، محاسبه کرده و امکان پرداخت آنی و برخط آن را در درگاه فراهم کند.

ماده 6 - کلیه وجوه دولتی و عمومی که وصول آن برعهده دفتر است، منحصرآ از طریق درگاه دریافت خواهد شد.

تبصره 1- سازمان مکلف است هر نوع تغییر در مأخذ محاسبه و میزان وجوه دولتی و عمومی به موجب قوانین بودجه سنواتی و یا سایر قوانین را در سامانه اعمال کند.

تبصره 2- هرگونه تغییر سمت در دفتر (اعم از سردفتر اصیل یا کفیل)، هیچ گونه محدودیتی برای وصول وجوه دولتی و عمومی ایجاد نخواهد کرد.

ماده 7- تبادل اطلاعات موضوع این آیین نامه با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب 1401 و مطابق مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع ماده (3) قانون یادشده انجام می شود.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا عارف

فایل ضمیمه ای وجود ندارد.

مرجع تصویب: قوه قضائیه سه شنبه 2

اردیبهشت 1404

شماره ویژه نامه: 1969 سال هشتاد و یک شماره 23321

آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره های (1) و (2) آن

1404/1/26

شماره 500/1079/9000

جناب آقای اکبرپور

مدیرعامل و رئیس محترم هیأت مدیره روزنامه رسمی کشور

نامه شماره 1000/2798/9000 مورخ 1404/1/25 معاون محترم نظارت بر اختیارات تفویضی و امور اجرایی و مدیرکل حوزه معاونت اول قوه قضائیه پیرامون «آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اول غیرمنقول و تبصره های (1)» به استحضار معاون محترم حقوقی و امور مجلس رسید. حسب دستور ایشان به تاریخ 1404/1/25 مبنی بر «برای انتشار به روزنامه رسمی ابلاغ شود.» به پیوست نامه و متن آیین نامه موصوف، جهت اجرا به حضور تقدیم می شود.

سرپرست دفتر معاون حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه . سیدمحمدصادق شریفی

1404/1/25

شماره 1000/2798/9000

جناب آقای دکتر پورسید

معاون محترم حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه

احتراماً؛ تصویر «آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره های (1) و (2) آن» جهت پیگیری، چاپ در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می گردد.

معاون نظارت بر اختیارات تفویضی و اموراخرایی و مدیرکل حوزه معاونت اول قوه قضائیه

سیدرحمن سیدزاده

«آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

## مقدمه

در اجرای تکلیف مقرر در تبصره (11) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیررسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیرمنقول، منافع بیش از دو سال اموال مذکور، حق ارتفاق و انتفاع راجع به این اموال، «آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره های (1) و (2) آن» به شرح مواد آتی است:

## فصل اول - تعاریف و اختصارات

تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این آیین نامه به شرح زیر است:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/02/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد.

ب - قانون تعیین تکلیف: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 1390/09/20؛

پ - قانون ساماندهی: قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388/12/02 با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ت - آیین نامه: آیین نامه اجرایی ماده (10) قانون و تبصره های (1) و (2) آن؛

ث - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ج - بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

چ - امور اراضی: سازمان امور اراضی کشور؛

ح - سامانه موضوع ماده (10): سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی، موضوع ماده (10) قانون؛

خ - ادعای موضوع ماده (10): ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) و حق ارتفاق اموال غیرمنقول که حداکثر تا یک سال پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (10) ایجاد شده و فاقد سند رسمی است؛

د - مدعی: شخصی که دارای ادعای موضوع ماده (10) قانون بوده ولی فاقد سند رسمی موضوع ماده (10) قانون (مذکور در ماده 11 این آیین نامه) است؛

ذ - مستندات ادعا: هرگونه ادله، قرائن یا اماراتی که به منظور اثبات ادعای موضوع ماده (10) قانون مورد استناد مدعی است؛ از قبیل میبایعه نامه، صلح نامه، قولنامه، تقسیم نامه، هبه نامه، آراء محاکم، نسق های زارعانه، استشهادیه و گواهی حصر وراثت.

ر - جدول اطلاعات توصیفی: از منضمات نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا است که حاوی توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت، ابعاد، حد فاصل، سمت، طبقه و واحد است؛

ز - مراجع قانونی اقدام: مراجعی که مدعی پس از درج ادعای خود در سامانه موضوع ماده (10)، برای اقدام به آن رجوع می کند؛ از قبیل مراجع قضایی، سازمان، دفاتر اسناد رسمی و هیأت های مذکور در قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی؛

ژ - کارگزاری: دفاتر کارگزاری فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند «پ» ماده 114 قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب 1403.

## فصل دوم - تکالیف سازمان و نحوه ایجاد و راه اندازی سامانه

سازمان مکلف است ظرف یک سال پس از ابلاغ قانون (1403/03/13) نسبت به ایجاد سامانه موضوع ماده (10) با قابلیت درج ادعاهای موضوع ماده (10) قانون به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده مورد ادعا، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات ادعا اقدام نماید.

سامانه موضوع ماده (10) باید به گونه ای طراحی شود که به منظور انجام تکالیف پیش بینی شده در قانون و مقررات مربوط به آن ضمن ارتباط برخط و آنی با سامانه های قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و جامع املاک و کاداستر و سایر سامانه های مرتبط با حوزه تثبیت ملک و مالکیت، امکان نظارت، پایش و کنترل درخواست های موازی از ناحیه متقاضیان و سایرین را نسبت به یک موقعیت مکانی واحد داشته باشد.

سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی و پیاده سازی شود که:

مکان محور و مبتنی بر سیستم های اطلاعات جغرافیایی بوده و امکان بارگذاری و نمایش لایه های مختلف نقشه را دارا باشد. همچنین تداخل جزئی یا کلی نقشه های بارگذاری شده توسط مدعیان مختلف با یکدیگر و نیز تداخل نقشه مدعی با نقشه املاک دارای سند حدنگار در سامانه مشخص باشد؛

امکان دریافت و درج ادعای مدعی و مستندات ادعا، درج مدرک اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام و نتیجه آن، درج نقشه تصرفات موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون به همراه نقشه کلی پلاک، ثبت اعتراض به نقشه متصرفان و درج گواهی تقدیم دادخواست مربوط به آن، انجام اعمال حقوقی موضوع تبصره (10)

ماده (10) و سایر تکالیف مقرر در قانون و مقررات مربوطه را داشته باشد؛

مادامی که ادعای درج شده نسبت به یک قطعه تعیین تکلیف نشده است، امکان درج مجدد ادعا در همان قطعه و با همان موضوع توسط همان مدعی میسر نباشد؛

بدون درج مستندات ادعا، نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، امکان درج ادعا فراهم نباشد؛

امکان درج ادعا توسط اشخاص حقیقی و حقوقی، فراهم شود.

مساحت، ابعاد و حفاصل قطعه مورد ادعا و همچنین جانمایی آن قطعه در تقسیمات کشوری، بر اساس ادعای مدعی و منضمات آن نظیر نقشه محدوده مورد ادعا و جدول اطلاعات توصیفی، توسط سامانه به صورت خودکار تکمیل و قبل از درج نهایی ادعا، توسط مدعی تأیید می شود؛

به سامانه جامع املاک و کاداستر سازمان متصل گردد تا امکان استعلام آخرین وضعیت اسناد مالکیت حدنگار در قطعات مورد ادعا به صورت آنی فراهم شود؛

در زمان اقدام مدعی نزد مراجع قانونی اقدام، نقشه، مستندات و سایر اطلاعات درج شده در سامانه موضوع ماده (10)، مستقیماً برای مراجع مذکور ارسال شود؛

مفاد تبصره (5) ماده (10) در زمان درج ادعا به مدعی تذکر داده شود؛

به منظور رصد و پایش پیشرفت اجرای ماده (10) قانون و شناسایی موارد احتمالی موضوع تبصره (5) آن ماده، امکان گزارش گیری آنی و برخط به صورت هوشمند و از طریق پیشخوان الکترونیکی وجود داشته باشد؛

مدعی در درج ادعای موضوع ماده (10) نسبت به انتخاب یکی از موارد عرصه، اعیان یا هر دو آن ها ملزم شود؛

امکان مشاهده اراضی دارای سند مالکیت حدنگار، اراضی که نسبت به آن درج ادعا شده است و اراضی فاقد موارد مذکور، به صورت مکان محور، فراهم شود.

مدعی قبل از ورود به سامانه، صرفاً از طریق سامانه ثنا قوه قضائیه، احراز هویت شود.

سازمان باید به منظور تبادل داده و ارسال و دریافت استعلامات، سامانه موضوع ماده (10) را به نحوی طراحی نماید که امکان ارتباط برخط و آنی از طریق وب سرویس با سامانه های برون سازمانی و بین دستگاهی با سایر دستگاه های موضوع این قانون فراهم شود.

سازمان مکلف است در مواردی که مدعی بدون قید پلاک ثبتی اقدام به درج مشخصات جغرافیایی ملک مورد ادعای خود نموده باشد، با استفاده از ظرفیت سامانه ها، نقشه ها، سوابق پرونده ثبتی و دفتر توزیع اظهارنامه، حداکثر ظرف ده روز نسبت به درج پلاک ثبتی و در مواردی که محدوده مورد ادعا فاقد پلاک ثبتی و مشمول ماده (9) آیین نامه قانون ثبت مصوب 1317/08/17 است، نسبت به تخصیص پلاک ثبتی اقدام نماید.

سازمان مکلف است پس از درج ادعا، نقشه قطعه دارای مختصات جغرافیایی و پلاک درج شده توسط مدعی را با محدوده های حدنگاری شده تطبیق دهد. در صورت عدم انطباق پلاک مذکور با پلاک ثبتی حدنگاری شده، پلاک منطبق با محدوده حدنگاری شده را به مدعی، اعلام و امکان اصلاح شماره پلاک را برای وی فراهم نماید. عدم اصلاح پلاک توسط مدعی مانع اقدام توسط وی نبوده و مراتب عدم تطبیق در سابقه درج می شود.

بلافاصله پس از درج ادعا، گواهی آن مشتمل بر موارد زیر به صورت الکترونیکی صادر می شود:

الف - کد رهگیری؛

ب - تاریخ درج ادعا؛

پ - تاریخ انقضای مهلت اقدام؛

ت - ضمانت اجرای عدم اقدام؛

ث - عبارت «درج ادعا توسط مدعی، موجب حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول برای وی نخواهد بود و صرفاً شرط پذیرش اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام است».

مراجع قانونی اقدام، موظفند اقدامات انجام شده توسط مدعی و نتیجه اقدام را به همراه نقشه دارای مختصات جغرافیایی، به صورت آبی حسب مورد پس از اقدام یا حصول نتیجه به سامانه موضوع ماده (10) ارسال و در آن درج نمایند.

رئیس سازمان پس از ایجاد سامانه موضوع ماده (10)، مراتب را به رئیس قوه قضائیه اعلام و رئیس قوه قضائیه راه اندازی رسمی این سامانه را از طریق روزنامه رسمی اعلان عمومی می نماید.

## فصل سوم - تکالیف مدعی و نحوه درج ادعا و اقدام

اشخاص خارج از شمول موارد زیر، در حکم فاقد سند رسمی موضوع ماده (10) تلقی می شوند و در صورتی که دارای ادعای موضوع این ماده باشند مکلف به درج ادعا در سامانه هستند:

1. در خصوص مالکیت عین: شخصی که ملک در دفتر املاک به نام وی ثبت شده است یا ملک دارای سند رسمی با سند رسمی انتقال یا به موجب ارث به وی منتقل شده است.

2. در خصوص مالکیت منافع بیش از دو سال و حقوق مذکور در ماده (10): دارنده سند رسمی موجد یا ناقل حقوق مذکور.

تبصره - اسناد رسمی تنظیم شده در اجرای قوانین و مقررات اصلاحات ارضی که منتهی به درج در دفتر املاک نشده است، اسناد تنظیمی در اجرای ماده (88) قانون ثبت اسناد و املاک و همچنین اسناد تنظیم شده در دفاتر اسناد رسمی که موضوع آن انتقال مالکیت اموال غیرمنقول نیست، از شمول سند رسمی موضوع ماده (10) خارج است و دارندگان آن مکلف به درج ادعا در سامانه هستند.

اشخاصی که قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (10) حکم قطعی مراجع ذی صلاح به نفع ایشان صادر ولی منتهی به صدور سند رسمی یا درج در آن نشده باشد نیز مکلف به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (10) و انجام تکالیف

مقرر در ماده (21) این آیین نامه هستند.

مدعی مکلف است حداکثر ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه، نسبت به درج ادعا و بارگذاری مستندات ادعا و همچنین نقشه دارای مختصات جغرافیایی (UTM) محدوده مورد ادعا به همراه جدول اطلاعات توصیفی آن با درج پلاک ثبتی در سامانه اقدام نماید.

تبصره - در اراضی و املاکی که عملیات ثبتی آن ها خاتمه نیافته و یا فاقد سابقه ثبتی می باشند نیز مدعیان مکلف به درج ادعا هستند

دستگاه های اجرایی و واحدهای مذکور در تبصره (8) ماده (10) قانون، در مهلت مقرر قانونی مکلفند در خصوص اموال غیرمنقول فاقد سند مالکیت حدنگار، اقدام به ثبت ادعا در سامانه موضوع ماده (10) نمایند.

تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید از طریق کارگزاری ها، کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضائیه دارای صلاحیت در رشته نقشه برداری، اشخاص دارای پروانه نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی کشور یا نقشه بردارانی که مطابق تبصره (3) ماده (9) آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان، مجوز نقشه برداری اخذ نموده اند تهیه شود.

تبصره - مدعی مکلف است قبل از درج ادعا نسبت به اخذ نقشه دارای مختصات جغرافیایی موضوع ادعا از یکی از طرق مذکور در این ماده اقدام نموده و کد رهگیری اخذ نماید. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در فرآیند درج ادعا ابتدا کد رهگیری نقشه تهیه شده از مدعی اخذ شود و در صورت تطبیق کد ملی مدعی با کد ملی متقاضی تهیه نقشه، سپس نقشه مذکور بارگذاری گردد.

نقشه دارای مختصات جغرافیایی باید بر اساس دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (9) قانون جامع حدنگار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در بستر سامانه شمیم تهیه شود.

چنانچه ادعای مدعی ناظر به عرصه و اعیان باشد، نقشه ای که توسط مدعی بارگذاری می شود، باید شامل دو لایه عرصه و اعیان باشد.

درج ادعا توسط مدعی، موجد حقی در مالکیت عین، منافع، حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول برای وی نخواهد بود و مراجع قانونی اقدام، بر اساس قوانین و مقررات مربوطه از جمله ماده (24) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 نسبت به قطعه مورد ادعا حسب مورد رسیدگی یا تصمیم گیری خواهند نمود.

در صورتی که مدعی پس از درج ادعا و قبل از اقدام فوت نماید، ورثه وی با درج گواهی انحصار وراثت در سامانه، به عنوان جانشین می توانند حداکثر ظرف پنج ماه از زمان فوت یا در سقف مهلت اقدام متوفی، هر کدام بیشتر باشد، اقدام لازم را انجام دهد.

تبصره - چنانچه مهلت درج ادعا منقضی نشده باشد، امکان مذکور در این ماده نافذ اختیار درج ادعای جدید توسط ورثه نیست.

پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (10) تا پایان مهلت درج ادعا، پذیرش هرگونه اقدام از مدعی در مراجع قانونی اقدام جهت اخذ سند رسمی موضوع ماده (10) منوط به درج ادعا در سامانه موضوع ماده (10) خواهد بود.

چنانچه مدعی قبل از راه اندازی سامانه موضوع ماده (10)، جهت اخذ سند رسمی اقدام نموده باشد، موظف است نسبت به همان محدوده و با همان موضوع درج ادعا نموده و پس از آن، ضمن مراجعه به مرجعی که نزد آن اقدام نموده است، گواهی اقدام را اخذ و ظرف مهلت مقرر قانونی در سامانه درج نماید. مراجع قانونی اقدام مکلفند به درخواست مدعی، گواهی مذکور را ارائه نمایند.

در صورتی که اقدام مدعی مقدم بر درج ادعا باشد و بخشی از محدوده درج ادعا مازاد بر محدوده مورد اقدام باشد، مدعی پس از درج ادعا نسبت به محدوده مازاد، مکلف به انجام تکالیف مربوط به اقدام است.

مدعی مکلف است ظرف دو سال پس از درج ادعای خود در سامانه، جهت اخذ سند رسمی مالکیت حسب مورد، نسبت به انجام حداقل یکی از اقدامات قانونی زیر مبادرت نماید:

تنظیم سند رسمی؛

طرح دعوا مرتبط در مراجع قضایی یا داوری (از قبیل دعوی الزام به تنظیم سند رسمی، اعلام فسخ، ابطال سند مالکیت و یا معامله و اثبات حقوق ارتفاقی)؛

اقدام وفق قوانین فوق العاده ثبتی نظیر قانون تعیین تکلیف، قانون ساماندهی و قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آن ها در اثر جنگ یا حوادث غیرمترقبه ای مانند سیل، زلزله و آتش سوزی از بین رفته اند؛

هر اقدام قانونی دیگر نظیر ثبت تقاضای اخذ سند در مراجع ذی صلاح بر اساس قانون ثبت یا سایر قوانین.

در صورتی که اقدام مدعی، مراجعه به داور باشد، وی مکلف است پس از درج ادعا، درخواست رجوع به داور را به موجب اظهارنامه رسمی به داور ابلاغ و تصویر آن را به عنوان مدرک اقدام در سامانه موضوع ماده (10) درج نماید. در صورت صدور اجرائیه در خصوص رأی داور، دفتر دادگاه صادرکننده اجرائیه، مکلف است گواهی صدور اجرائیه را به عنوان نتیجه اقدام همراه با تصویر رأی داور در سامانه موضوع ماده (10) درج کند.

تبصره - چنانچه داور، از قبول داورى امتناع نماید یا در مهلت مقرر رأی خود را صادر نکند و یا رأی داور باطل شود، مدعی موظف است جهت طرح دعوا به دادگاه مراجعه نماید (هرچند مهلت اقدام وی تمام شده باشد) و این امر ادامه اقدام محسوب می شود. پذیرش دعوا در این فرض نیز منوط به درج ادعا در مهلت مقرر قانونی و اقدام مذکور در این ماده است.

در مواردی که ارجاع به داورى از سوى دادگاه صورت بگیرد، گواهی دفتر دادگاه به عنوان مدرک اقدام در سامانه درج می شود.

مراجع قانونی اقدام موظفند در زمان پذیرش اقدام، کد رهگیری گواهی را از مدعی دریافت و صحت ادعا را به واسطه آن از سامانه موضوع ماده (10) استعلام و پس از دریافت نقشه و مستندات ادعا، نسبت به انطباق آن با محدوده دادخواست اقدام نمایند.

مراجع قانونی اقدام صرفاً در محدوده نقشه ادعای درج شده می توانند رسیدگی یا تصمیم گیری نمایند. افزایش محدوده اقدام منوط به درج ادعای جدید نسبت به مقدار اضافه شده است.

سازمان مکلف است راهنمای مراحل مختلف اقدامات قانونی لازم جهت صدور سند رسمی را تهیه و برای دسترسی عموم در سامانه موضوع ماده (10) بارگذاری نماید.

مدعیان می توانند از خدمات و مشاوره فنی، مهندسی کارگزاری جهت تهیه نقشه و درج ادعا استفاده نمایند. در این صورت سامانه باید به نحوی باشد که کارگزاری درج کننده ادعا برای مدعی، معین باشد. تعرفه این خدمات به پیشنهاد رئیس سازمان ثبت به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی شود که در صورت درج ادعا نسبت به یک قطعه و اقدام در مراجع قانونی، چنانچه ادعای جدیدی که با ادعای سابق به صورت کلی یا جزئی در تعارض است، درج شود و نسبت به آن در مراجع قانونی اقدام نیز صورت پذیرد، مراتب اقدامات و تعارض در نقشه، به مراجع قانونی اقدام های مربوط به ادعاهای متعارض و مدعی معارضی که اقدام نموده است، اعلام شود.

سامانه موضوع ماده (10) باید به نحوی طراحی شود که مدعی امکان حذف ادعای درج شده در سامانه را نداشته باشد اما بتواند تا قبل از اقدام، ادعای درج شده در سامانه را اصلاح نماید. ملاک احتساب موعد قانونی اقدام، تاریخ درج ادعا است و نه اصلاح آن.

مدعی در هر ادعا صرفاً نسبت به یک قطعه می تواند درج ادعا نماید و درج ادعا نسبت به قطعات متعدد منفصل در یک ادعا مجاز نبوده و باید به صورت جداگانه درج ادعا صورت پذیرد.

مدعی می تواند در خصوص ادعاهای متعدد، اقدام واحدی انجام دهد. همچنین در خصوص بخش های مختلف یک ادعا نیز اقدامات متعدد امکان پذیر است.

چنانچه مرجع قضایی، اقدام مدعی را به موجب قرار، رد نماید، مدعی می تواند ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ رأی قطعی، مجدداً نسبت به طرح دعوا یا هر اقدام جدید دیگر و درج گواهی آن در سامانه اقدام نماید. در غیر این صورت امکان اقدام مجدد برای وی میسر نخواهد بود مگر آن که مهلت اقدام مدعی (دو سال از زمان درج ادعا) منقضی نشده باشد که در این صورت تا انقضای مهلت مذکور، امکان اقدام مجدد خواهد داشت.

تبصره - در صورتی که صدور قرار به جهت استرداد دادخواست یا دعوا از سوی مدعی باشد و مهلت اقدام منقضی شده باشد، صرفاً برای یک مرتبه امکان اقدام مجدد با رعایت ضوابط مقرر در این ماده وجود دارد.

چنانچه مطابق مستندات ادعا که همراه با درج ادعا در سامانه بارگذاری شده است، موعد انجام یا ایفای تعهد پس از انقضای مهلت قانونی اقدام باشد، دعوای

مدعی خارج از مهلت اقدام و حداکثر تا سه ماه پس از موعد ایفای تعهد، در حدود مستندات ادعا قابل پذیرش است.

در صورت عدم درج ادعا، عدم اقدام و یا هر دو آن‌ها توسط مدعی در مهلت مقرر در ماده (10) قانون، ادعای موضوع ماده مذکور اعم از دعوای عینی یا مطالبه قیمت علیه اراضی عمومی و دولتی و اشخاص ثالث با حسن نیت دارای سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

تبصره 1. اشخاصی که نسبت به مال غیرمنقول، سند رسمی مالکیت اخذ نموده اند یا به موجب سند رسمی مالکیت به ایشان منتقل شده و از مستحق للغير بودن موضوع معامله یا معاملات معارض قبلی بی اطلاع باشند، ثالث با حسن نیت محسوب می شوند؛ لکن طرف معامله مدعی و ایادی قبلی وی، ثالث محسوب نمی شوند.

تبصره 2. چنانچه مدعی در مواعد مقرر در ماده (10) قانون اقدام نکند و شخص دیگری برای موضوع ادعای وی سند مالکیت اخذ نماید، مدعی مذکور می تواند علیه شخصی که سند رسمی مالکیت اخذ نموده یا انتقال گیرنده رسمی عالم به مستحق للغير بودن دعوای اثبات سوء نیت (از قبیل اخذ سند با مدارک جعلی یا خلاف واقع) و مطالبه قیمت روز طرح نماید و در صورت عدم اثبات سوء نیت مدعی می تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول به نرخ روز، به ید ماقبل مراجعه نماید.

در صورت اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی یا انتقال گیرنده رسمی، حکم به پرداخت قیمت مال غیرمنقول به نرخ روز صادر خواهد شد و چنانچه مدعی خواهان عین مال غیرمنقول از طریق اثبات سوء نیت دارنده سند رسمی است، صرفاً با رعایت تبصره (5) ماده (1) قانون، دعوای وی پذیرفته خواهد شد.

پس از اقدام مدعی در مراجع قانونی اقدام، با تقاضای وی، گواهی ثبت اقدام به صورت برخط و آنی برای سامانه موضوع ماده (10) ارسال می شود. مراجع مذکور مکلفند نتیجه اقدامات را نیز به سامانه ارسال و درج نمایند.

فصل چهارم - ادعای مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی

در اجرای تبصره (2) ماده (10) قانون، سازمان مکلف است سامانه های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی را به نحوی اصلاح نماید که پس از دریافت نقشه قطعات موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون، هیچ تقاضایی در هیأت های قوانین مذکور در حدود نقشه قطعات دریافتی، پذیرفته نشود. اشخاصی که نسبت به قطعات مذکور ادعایی داشته باشند، می توانند در مهلت قانونی به آگهی های موضوع تبصره یاد شده اعتراض کنند.

تبصره - در صورتی که نقشه قطعات دریافتی منتهی به نشر آگهی موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون نشود، متصرف می تواند نسبت به آن قطعات از طریق هیأت های قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی اقدام نماید.

در اجرای تبصره (2) ماده (10) قانون، سازمان مکلف است نقشه و اسامی متصرفان قطعات را که در اجرای تبصره (3) ماده (10) قانون از طریق بنیاد و امور اراضی به سازمان ارسال می شود، بررسی نموده و در صورتی که در رابطه با یک قطعه، پرونده ای در یکی از هیأت های قانون تعیین تکلیف یا قانون ساماندهی در جریان باشد که رأی به نفع متقاضی صادر نشده باشد، ضمن انتشار آگهی موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون، مراتب را به هیأت های مذکور اعلام نماید و هیأت های مذکور مکلفند بر اساس تبصره (2) ماده (10) قانون، بدون صدور رأی، پرونده را مختومه نمایند. در این صورت سازمان مکلف است مراتب مختومه شدن پرونده در هیأت های مذکور را جهت ثبت اعتراض به آگهی موضوع تبصره (3) ماده (10)، به شخص دارای پرونده در آن هیأت ها اطلاع رسانی نماید.

تبصره - در صورتی که به هر دلیلی آگهی موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون برای قطعه مذکور منتشر نشود، به درخواست متقاضی، پرونده مذکور در هیأت های قانون تعیین تکلیف و الحاق، مجدداً به جریان خواهد افتاد.

در صورتی که نسبت به قطعه ای که در اجرای تبصره (3) ماده (10) قانون، به سازمان ارسال شده در هیأت های موضوع قانون تعیین تکلیف و الحاق رأی به نفع متقاضی صادر شده باشد، نشر آگهی موضوع تبصره مذکور صورت نگرفته و صدور سند بر اساس قوانین مذکور می باشد.

تبصره - اگر قطعه ای که در نقشه موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون به سازمان ارسال شده، بر اساس حکم این ماده، از نقشه مذکور حذف شود، سازمان مکلف است مراتب حذف و علت آن را در آگهی موضوع تبصره (3) ماده (10) درج و به متصرف شناسایی شده، طبق نقشه موضوع تبصره (3) ماده (10) اعلام نماید.

پس از انقضای مهلت درج ادعا در سامانه، تقاضای جدید توسط هیأت های قانون های تعیین تکلیف و مشمول بند (2) ماده (1) قانون ساماندهی 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.

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

## فصل پنجم - سایر مقررات

مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه مکلف است با همکاری سازمان، ارتباط بین مراجع و سامانه های قضایی و سامانه موضوع ماده (10) را به نحوی فراهم نماید که امکان انجام موارد زیر میسر شود:

1- احراز هویت مدعی از طریق سامانه ثنا؛

2- امکان دریافت ادعا، مستندات و نقشه دارای مختصات جغرافیایی مربوط به ادعا از سامانه موضوع ماده (10)؛

3. ارسال گواهی انجام اقدام (درج دعوا) به سامانه موضوع ماده (10):

4. ارسال نتیجه رسیدگی به اقدام مدعی از سوی مراجع قضایی به سامانه موضوع ماده (10).

این آیین نامه مشتمل بر چهل و یک ماده و دوازده تبصره توسط سازمان تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره 100/39388/9000 مورخ 1403/07/15 در تاریخ 1404/01/17 به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

معاون اول قوه قضائیه - خلیلی

فایل ضمیمه ای وجود ندارد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی  
بیا صلوات بر محمد و آل محمد

۹۶۸۹۶

شماره ..... ایت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....  
۱۴۰۴ / ۶ / ۲۳

وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی - وزارت جهاد کشاورزی  
وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور  
بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۴/۱۸ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد تبصره (۱۱) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول  
(موضوع ساماندهی اسناد غیررسمی به صورت پوششی)

فصل اول - تعاریف، اختصارات و کلیات

ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- جهاد کشاورزی: مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان؛

۴- بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

۵- سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون؛

۶- سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه

پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱/۳/۲۴؛

۷- املاک مشمول: اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها یا اراضی

کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون؛

۸- اراضی کشاورزی: تمامی اراضی که در آن‌ها محصولات زراعی، باغی، دامی، طیور، شیلاتی

تولید یا پرورش داده می‌شود یا سابقه تولید محصولات مذکور را داشته باشد اعم از باغ، زراعت، نهالستان،

اراضی زیر کشت آبی، دیم، آیش، دامداری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش قارچ، گلخانه‌ها و صنایع

وابسته به کشاورزی؛



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ثبت ..... / ت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ ثبت ..... ۳۰/۰۳/۱۳۹۰

۹- بهره‌برداری کشاورزی: اقداماتی که در اراضی کشاورزی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور تولید محصولات کشاورزی صورت پذیرفته یا می‌پذیرد؛

۱۰- کاربری کشاورزی: وضعیت حقوقی هر نوع اراضی اعم از دایر و بایر که در حال حاضر یا سابقاً عملیات عمرانی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی برای امور زراعت، باغبانی و سایر فعالیت‌های کشاورزی جهت تولید محصولات کشاورزی صورت می‌گیرد یا گرفته است؛  
تبصره- مرجع تشخیص اراضی کشاورزی و بهره‌برداری و کاربری کشاورزی اراضی، جهاد کشاورزی است.

۱۱- متصرف: شخصی که در مقام اعمال حق مالکیت بر عین املاک مشمول (عرصه و اعیان) به نحوی از انحاء بر آن املاک، تصرف مادی یا حقوقی (مانند موجر) دارد؛

۱۲- متصرف قانونی: متصرفی که محدوده تصرفی وی در فرآیند اجرای این آیین‌نامه و طبق ضوابط مقرر در مواد (۶)، (۲۳)، (۲۶) و (۲۷)، حسب نتیجه استعلام از مراجع مذکور در تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون با اراضی عمومی، ملی و دولتی تداخل نداشته و با اسناد مالکیت سابق‌الصدر نیز تعارض نداشته باشد و شرایط مقرر در تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون نیز در موارد مربوط احراز شود.

۱۳- بهره‌بردار: شخصی که املاک مشمول را در اختیار داشته و ادعای مالکیتی در عین (عرصه و اعیان) آن ندارد، مانند مستاجر؛

ماده ۲- متصرفان املاک مشمول که فاقد سند رسمی هستند، مطابق ماده (۱۰) قانون مکلفند پس از راه‌اندازی سامانه، ادعای خود را در سامانه ثبت و اقدام لازم جهت اخذ سند مالکیت را به‌عمل آورند. تکالیف جهاد کشاورزی و بنیاد دایر بر شناسایی متصرفان به‌شرح مندرج در این آیین‌نامه، رافع تکالیف مدعی مبنی بر ثبت ادعا نسبت به املاک مذکور در سامانه و اقدام قانونی بعدی جهت اخذ سند مالکیت نیست.

### فصل دوم - فرآیند شناسایی متصرف

ماده ۳- جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین‌نامه، حسب مورد در خصوص املاک مشمول نسبت به انتشار آگهی زمان مراجعه و اعلام عمومی شروع فرایند شناسایی متصرف و نقشه‌برداری اقدام کنند.

تبصره ۱- آگهی موضوع این ماده، در سامانه درج و در معابر و اماکن عمومی محل وقوع پلاک‌های ثبتی شهر یا روستای مربوط الصاق می‌شود. همچنین مراتب به شورای اسلامی شهر و روستا، شهردار، بخشدار و دهیار اطلاع‌رسانی می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... ایت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

تبصره ۲- آگهی مزبور، حاوی اهداف اجرای طرح، فهرست مدارک و مستندات متصرف، زمان شروع و پایان عملیات شناسایی و نقشه برداری، تاریخ جمع آوری مدارک و مستندات و محل یا محل های استقرار نمایندگان جهاد کشاورزی یا بنیاد و همچنین تصریح به مفاد ماده (۲۱) این آیین نامه می باشد.

ماده ۴- نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند در تاریخ مندرج در آگهی، در محل یا محل های استقرار تعیین شده حاضر شوند و ضمن تهیه و تعیین موارد زیر، نسبت به مستندسازی تصرفات اقدام و نقشه قطعه مورد تصرف به همراه جدول اطلاعات توصیفی را طبق ضوابط فصل سوم این آیین نامه و با ذکر شناسه یکتا، محل وقوع ملک، پلاک ثبتی تابعه تهیه کنند:

۱- اطلاعات هویتی، محل سکونت و شماره تماس متصرف و شخص بهره بردار (با قید رابطه حقوقی او با مالک) به همراه تصویر مدارک هویتی معتبر؛

۲- نوع بهره برداری فعلی قطعه و کاربری آن مانند مسکونی، آموزشی، فرهنگی، کشاورزی در محدوده روستاها و همچنین کاربری و نوع بهره برداری کشاورزی اعم از دایر و آیش، رهاشده (بایر) در خصوص اراضی خارج از محدوده طرح هادی روستا یا شهر؛

۳- تعیین میزان مالکیت متصرف یا سهم هریک از متصرفان، در صورت تعدد؛

۴- تصویر مستندات، ادله و امارات مالکیت متصرف مانند اسناد مالکیت مالکین و یا اسناد زارعین اجرای مقررات اصلاحات ارضی، کشت موقت، خالصجات و یا تصاویر اسناد مثبتته انتقال اشخاص و قائم مقام قانونی آن ها، تقسیم نامه، گواهی حصر وراثت، احکام مراجع ذیصلاح قضایی و مبیعه نامه یا صلح نامه عادی؛

۵- مصادیق تغییر کاربری موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب ۱۳۷۴ با اصلاحات بعدی، صرف نظر از مجاز یا غیرمجاز بودن تغییر کاربری و همچنین تخلفات اراضی و مستحذات واقع در طرح هادی روستاها؛

تبصره ۱- تعیین نوع بهره برداری کشاورزی نظیر باغ، نهالستان، گلخانه و مزرعه با درج محصول و تعیین آبی یا دیم بودن آن خواهد بود.

تبصره ۲- تغییر کاربری با مختصات جغرافیایی و جزئیات آن، به همراه عکس محدوده تغییر کاربری یافته، قید خواهد شد.

تبصره ۳- قالب (تمپلیت) اطلاعات و مستندات مربوط، طبق شیوه نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه در کارگروه موضوع ماده (۴۱) این آیین نامه تهیه و تصویب می شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۹۶۸۹۶  
تاریخ .....  
۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۵- نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد، موارد مذکور در ماده (۴) این آیین نامه را صورت جلسه نموده و تصویر مستندات مربوط را اخذ می کنند.

تبصره ۱- صورت جلسه مذکور به امضای متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار می رسد. در صورت عدم حضور یا استنکاف متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار از امضای صورت جلسه، مراتب طی صورت جلسه مذکور حسب مورد به تأیید دهیار یا رئیس شورای اسلامی شهر یا روستا یا بخشدار (در مواردی که قائم مقام شورای اسلامی است) خواهد رسید.

تبصره ۲- عدم همکاری یا حضور متصرف، مانع انجام تکالیف قانونی نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد در خصوص شناسایی متصرف و نقشه برداری محل تصرفات وی نیست.

تبصره ۳- در صورت عدم شناسایی متصرف، علاوه بر الزامات تبصره های قبل، تأیید مجاورین شناسایی شده در نقشه موضوع تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون مبنی بر عدم شناسایی متصرف، در صورت جلسه درج خواهد شد.

ماده ۶- احراز تصرفات توسط نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، مستند به یک یا چند روش زیر است:

۱- هرگونه سند مکتوب رسمی یا عادی که دلالت بر مالکیت عین (اعم از عرصه و اعیان) داشته باشد؛

۲- شهادت مکتوب حداقل سه نفر نزد نمایندگان موضوع این ماده، حتی در مواردی که متصرف یا نماینده قانونی وی حضور نداشته باشد؛

۳- شهادت مکتوب متصرفان قطعات مجاور که هیچ گونه اعتراضی نسبت به حدود نداشته باشند؛

۴- وجود تصرفات عینی مشهود از قبیل اعیانی، اشجار و زراعت، با خوداظهاری متصرف و تأیید دو نفر از متصرفان شناسایی شده.

ماده ۷- چنانچه در زمان احراز تصرفات توسط نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، اشخاصی بدون اینکه تصرفی در عرصه داشته باشند، مدعی مالکیت یا حقی نسبت به متصرفات متصرف باشند، این امر مانع از اجرای تکالیف نمایندگان مذکور نیست؛ لکن مراتب ادعا باید در صورت جلسه ثبت شده و معترض می تواند نسبت به ثبت ادعا در سامانه اقدام کند. ثبت ادعا در صورت جلسه مانع از درج آگهی توسط سازمان و رعایت ترتیبات این آیین نامه برای صدور سند مالکیت نیست.

ماده ۸- نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد موظفند در فرایند شناسایی و تهیه نقشه، اظهارات متصرف اراضی در خصوص حقوق ارتفاقی مانند حق عبور، حق مجرا و شبکه آب که علیه قطعه متصرفی آنها است را فارغ از مشهود بودن یا نبودن آن به صورت اطلاعات توصیفی درج کنند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ثبت ..... / ۱۶ / ۲۳ / ۴۰ هـ

تاریخ .....  
۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۹- در خصوص عوارض مشهود در زمین مانند مسیر عبور، مجرا، شبکه آب و خطوط انتقال برق و گاز و راه آهن که متصرف قطعه‌ای که عوارض در آن است، منکر حق علیه خود است و یا در فرایند شناسایی و تهیه نقشه حاضر نیست، چنانچه متصرف قطعه‌ای دیگر، با توجه به آن عوارض، مدعی حقوق ارتفاقی به نفع خود باشد، نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، موظفند اظهارات متصرف قطعات ذی ربط در خصوص آن حق (به صورت اطلاعات توصیفی) و مختصات جغرافیایی عوارض مشهود را درج کنند. چنانچه در فرض این ماده، مدعی حق ارتفاقی له خود حاضر نباشد یا اظهاری ننماید نیز نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد، به تکلیف مذکور عمل خواهند نمود.

ماده ۱۰- جهاد کشاورزی مکلف است قطعات دارای تغییر کاربری غیرمجاز موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها را به سازمان اعلام کند.

ماده ۱۱- در خصوص املاک مشمول داخل محدوده طرح هادی، عدم رعایت ضوابط طرح هادی نظیر حدنصاب تفکیک عرصه، وجود اعیان غیرمجاز یا عدم انطباق کاربری مصوب طرح هادی با بهره‌برداری فعلی از قطعه متصرفی، مانع از انجام تکالیف بنیاد مندرج در این آیین‌نامه و تهیه نقشه عرصه نخواهد بود.

#### فصل سوم - تهیه نقشه

ماده ۱۲- به منظور تعیین محدوده پلاک ثبتی مورد عمل این آیین‌نامه، سازمان و واحدهای تابعه استانی و شهرستانی مکلفند به صورت برخط و از طریق سامانه پنجره واحد، نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده پلاک‌های ثبتی اعم از اصلی و فرعی دارای تحدید حدود و وضعیت ثبتی را از زمان تعیین اولویت پلاک تا قبل از انتشار آگهی زمان مراجعه، حسب مورد به صورت رایگان به جهاد کشاورزی یا بنیاد ارسال کنند.

تبصره ۱- در مواردی که پلاک ثبتی حدنگاری نشده و فاقد نقشه دارای مختصات جغرافیایی باشد، سازمان مکلف است نقشه فاقد مختصات جغرافیایی یا حدود اظهاری پلاک را برای جهاد کشاورزی و بنیاد ارسال کند و دستگاه‌های مذکور فارغ از اینکه تصرفات در کدام پلاک ثبتی واقع شده، صرفاً نقشه تصرفات و مستندات را طبق ماده (۱۹) این آیین‌نامه تهیه و به سازمان ارسال می‌کنند. سازمان مکلف است نقشه‌های مذکور را پس از تعیین پلاک و انجام سایر تکالیف خود در سامانه بارگذاری کند.

تبصره ۲- در خصوص املاک مشمولی که مجهول‌المالک می‌باشند، صرفاً جریان ثبتی مربوط ارسال خواهد شد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ثبت ۶۳۷۴۰/ت

تاریخ

۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۱۳- سازمان مکلف است نقشه رقومی، شماره پلاک، کاربری، وضعیت خاص، نوع ملک و مفروز یا مشاعی بودن اسناد حدنگار صادره و نقشه‌های تهیه‌شده املاک مشمول را حسب مورد به‌صورت رایگان به سازمان امور اراضی کشور یا بنیاد تحویل و یا دسترسی مناسب مربوط را ایجاد نماید.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است هنگام ارسال نقشه پلاک‌های اصلی، نقشه قطعات املاک مشمول را که نسبت به آنها در سامانه ادعا ثبت شده یا در هیات‌های موضوع قوانین مذکور در تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون مطرح و نسبت به آنها رأی صادر شده یا نشده باشد، حسب مورد همراه با اسامی مدعی یا متقاضی و به‌صورت رایگان به جهاد کشاورزی و بنیاد ارسال کند.

ماده ۱۵- به‌منظور تهیه نقشه به روش نقشه‌برداری هوایی (فتوگرامتری)، سازمان مکلف است تصاویر هوایی قائم‌شده (ارتوفتو) موجود در خصوص املاک مشمول را به‌صورت رایگان حسب مورد به جهاد کشاورزی یا بنیاد تحویل دهد.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه، با هدف شناسایی وضعیت اراضی در زمان مقارن با تصویب قانون، نسبت به تهیه و در صورت لزوم، خرید تصاویر با وضوح مکانی مناسب از پهنا املاک مشمول این آیین‌نامه اقدام کند.

تبصره - کلیه دستگاه‌های اجرایی از جمله وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، سازمان نقشه‌برداری کشور، سازمان فضایی ایران، سازمان امور اراضی کشور و سایر نهادهای مرتبط مکلفند برای این منظور تصاویر هوایی، ماهواره‌ای و داده‌های مکانی با بالاترین کیفیت موجود را اعم از تصاویر هوایی قائم‌شده (اورتوفتو) تهیه‌شده توسط ماهواره‌های داخلی مانند خیام و ماهواره‌های تحقیقاتی مرتبط یا داده‌های کش‌شده از منابع بین‌المللی مانند گوگل ارث (Google Earth) و سنیتینل (Sentinel) را به‌صورت رایگان و بدون دریافت هزینه در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده ۱۷- وزارت راه و شهرسازی مکلف است امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به‌صورت برخط به نقشه دقیق و به‌روز رقومی یوتی‌ام (utm) محدوده و حریم شهرها فراهم کند.

تبصره - برای شهرهایی که محدوده یا حریم آنها فاقد نقشه رقومی یوتی‌ام (utm) باشد وزارت راه و شهرسازی مکلف است پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین‌نامه حداکثر ظرف یک‌ماه نقشه رقومی محدوده و حریم را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

ماده ۱۸- بنیاد مکلف است در خصوص روستاهایی که مختصات جغرافیایی طرح هادی آنها مشخص شده است و در خصوص سایر طرح‌های هادی با رعایت بند «ت» ماده (۵۱) قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به‌صورت برخط به نقشه دقیق و به‌روز رقومی یوتی‌ام (utm) طرح هادی روستا فراهم کند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... / اب ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

تبصره ۱- بنیاد مکلف است حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (۳۹) این آیین نامه، نقشه رقومی یوتیام (utm) محدوده روستاهای فاقد نقشه مذکور را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

تبصره ۲- اصلاح و بازنگری طرح‌های هادی روستایی مانع انجام تکالیف این ماده نبوده و تا قبل از اصلاح یا بازنگری، ملاک عمل آخرین طرح هادی مصوب است.

ماده ۱۹- نمایندگان جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند در تهیه نقشه موضوع این آیین نامه، تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) یا نقشه تهیه و واصل شده از سازمان را مبنا قرار دهند. در مواردی که تصاویر یا نقشه مذکور وجود ندارد و یا تصاویر واصل شده از حیث شکل و هندسه قطعه مورد نظر با وضع موجود تطابق نداشته باشد، دستگاه‌های مذکور مکلفند نسبت به تصویربرداری یا تهیه نقشه از سایر روش‌ها نظیر مراجعه به محل اقدام کنند.

ماده ۲۰- نقشه‌های این آیین نامه، تحت شبکه شمیم و در سیستم تصویر یوتیام (utm) با مقیاس ۱:۵۰۰ در مناطق شهری و بافت روستایی و با مقیاس ۱:۲۰۰۰ در اراضی کشاورزی با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (Gis ready) و همچنین با رعایت دستورالعمل‌های همسان نقشه برداری سازمان برنامه و بودجه کشور و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه‌های مشمول ماده (۹) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ تهیه خواهد شد. نظارت بر تهیه نقشه‌ها و سایر اطلاعات مکانی از نظر هندسی، مطابق ماده (۱۱) قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵ است.

ماده ۲۱- در فرآیند تهیه نقشه، املاکی که دارای حد فاصل متعارف از جمله ساختمان، دیوار، نرده، پرچین، حصار (فنس)، سیم خاردار و همچنین پی‌کنی، ردیف درخت، بریدگی (ترانشه)، خاکریز، مرز زراعی (کرت)، راه، شانه خاکی، نهر و جوی، کانال، آبرو، پهنه‌های آبی باشند، یک قطعه محسوب و پس از شناسایی متصرف، نقشه آن تهیه خواهد شد. در هر حال خط فرضی را نمی‌توان حد فاصل قلمداد نمود.

تبصره - ملاک احراز موارد مذکور در این ماده، وجود آنها تا زمان ابلاغ قانون است.

ماده ۲۲- در صورت تهیه نقشه به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری)، لازم است از تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) از محدوده مورد نظر با تأیید سازمان نقشه برداری کشور استفاده شود.  
تبصره- در مناطقی که عوارض دارای ارتفاع (مانند دیوار یا اشجار) به صورت متراکم وجود دارند در تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) عوارض مذکور به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری) تبدیل سه بعدی (برجسته‌بینی) انجام و در صورت عدم امکان، به روش نقشه برداری زمینی تکمیل شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... / ت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۳۰۴ / ۱۶ / ۲۲

ماده ۲۳- پس از تهیه نقشه‌های قطعات یک پلاک، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند نسبت به استعمال برخط از طریق سامانه پنجره واحد از جهت بررسی تداخل محدوده دارای تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، اقدام کنند.

تبصره ۱- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ وصول استعمال نسبت به ارسال پاسخ مثبت یا منفی حسب مورد به جهاد کشاورزی یا بنیاد اقدام کنند.

تبصره ۲- چنانچه در پاسخ استعمال مشخص شود که قسمتی از یک قطعه در اراضی ملی یا دولتی واقع شده است، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند قسمت دارای تداخل را در نقشه تهیه شده نمایش دهند. سازمان مکلف است قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، محدوده اراضی ملی یا دولتی مشخص شده را از قطعات مربوط کسر کند.

ماده ۲۴- پس از اعلام وصول پاسخ استعمال موضوع ماده (۲۳) این آیین نامه و یا عدم پاسخ در مهلت مقرر، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند موارد مذکور در مواد (۴) تا (۱۱) این آیین نامه از جمله نقشه کلی پلاک با جانمایی قطعات را به همراه فهرستی حاوی اسامی متصرفان، ابعاد، مساحت و حداقل قطعات و اطلاعات توصیفی و مستندات را بلافاصله پس از وصول پاسخ یا اتمام مهلت مذکور به سازمان ارسال کنند.

#### فصل چهارم - فرآیند صدور سند

ماده ۲۵- از تاریخ راه اندازی سامانه، هرگونه اقدام جهت اخذ سند مالکیت و رسیدگی به آن در مراجع مختلف از جمله رسیدگی وفق «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ با اصلاحات بعدی آن» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات بعدی آن»، صرفاً از طریق درج ادعا در سامانه امکان پذیر است.

تبصره - نحوه رسیدگی به ادعای مشمول تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون و نحوه اقدام مشمولین تبصره مذکور و ارتباط آن با سایر مقررات قانون از جمله رسیدگی‌های موضوع قوانین یادشده با توجه به تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون، براساس آیین نامه ماده (۱۰) قانون و تبصره‌های (۱) و (۲) آن خواهد بود.

ماده ۲۶- سازمان مکلف است پس از وصول موارد مذکور در ماده (۲۴) این آیین نامه و قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، موارد تعارض قطعات نقشه واصله با اسناد سابق صدور در اجرای قوانین مختلف از جمله «مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ با اصلاحات بعدی آن»،



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... / ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۱۶/۲۳ / ۴۰۴

«قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ با اصلاحات بعدی آن»، «ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ با اصلاحات بعدی آن» و همچنین اسناد مالکیت حدنگار مفروز (غیرمشاع) را بررسی و عدم تعارض با این موارد را احراز کرده و در صورت احراز عدم تعارض، متصرفین قانونی شناسایی شده را با رعایت مواد بعدی، در سامانه بارگذاری کند. شیوه‌نامه احراز تعارض در تصرفات و چگونگی رفع آن، حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه با همکاری سازمان امور اراضی کشور و بنیاد تهیه و به تصویب رئیس سازمان می‌رسد.

تبصره - محدوده بستر رودخانه‌ها که در اجرای ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن توسط وزارت نیرو به سازمان اعلام شده است، باید از نقشه واصل شده کسر گردد.

ماده ۲۷- سازمان مکلف است، در صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها و قبل از درج در سامانه برای اطلاع‌رسانی، مفاد تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون را با لحاظ موارد زیر رعایت کند:

۱- ملاک تصرفات مفروزی، تشخیص قطعه مفروزی در تصاویر سنواتی هوایی و ماهواره‌ای مقارن زمان ابلاغ قانون می‌باشد. در صورت عدم تشخیص قطعه موردنظر در تصاویر مذکور، به شرح زیر اقدام می‌شود:

الف - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده بالاتر از حد نصاب‌های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳» باشد، ادامه فرایند تا صدور سند مالکیت انجام خواهد شد.

ب - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده کمتر از حد نصاب‌های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳» باشد، تصاویر و عکس‌های هوایی و ماهواره‌ای و مستندات رسمی و قانونی دال بر مفروز شدن قطعه موردنظر قبل از ابلاغ قانون مورد استناد قرار خواهد گرفت.

۲- در صورتی که متصرف دو یا چند قطعه مجاور، یک شخص باشد، برای قطعات مذکور یک سند جمعیتی صادر می‌شود. این حکم در صورتی که متصرف قطعات مجاور جزء افراد تحت تکفل متصرف باشد نیز جاری است. در فرض اخیر، سند مالکیت به صورت مشاعی برای متصرفان به میزان نسبت سهم مالکیت آنها صادر خواهد شد.

تبصره - سازمان مکلف است تحت تکفل بودن متصرف قطعات مجاور را از سازمان ثبت احوال کشور استعلام کند. سازمان یادشده مکلف است پاسخ استعلام مذکور را به صورت برخط و آنی به سازمان اعلام کند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... ایت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۱۴۰۴ / ۶ / ۲۳

ماده ۲۸- سازمان مکلف است اطلاعات زیر را جهت اطلاع عموم در سامانه بارگذاری کند:

۱- نقشه قطعات در هر پلاک اصلی؛

۲- حدود، مساحت و حقوق ارتفاقی هر قطعه؛

۳- مشخصات هویتی متصرفین قانونی شناسایی شده هر قطعه؛

۴- میزان و یا سهم مالکیت متصرف قانونی شناسایی شده.

ماده ۲۹- سازمان همزمان با بارگذاری اطلاعات مذکور در ماده (۲۸) این آیین نامه در سامانه، آگهی آن متضمن اطلاعات ردیف‌های (۱)، (۳) و (۴) ماده (۲۸) مذکور را در محل و اماکن عمومی محدوده موردنظر الصاق کرده و به متصرفین قانونی شناسایی شده به طریق مقتضی از جمله پیامک اطلاع‌رسانی می‌کند. در آگهی الصاقی تصریح می‌شود که سایر اطلاعات مربوط در سامانه منتشر شده است.

تبصره - بخشدار، شورای اسلامی روستا و دهیار مکلفند همکاری لازم در زمینه اطلاع‌رسانی در محل و اماکن عمومی موردنظر را با سازمان داشته باشند.

ماده ۳۰- چنانچه پس از بررسی سازمان، تمام یا بخشی از قطعات، مطابق ضوابط مذکور در این آیین نامه از نقشه واصل شده از جهاد کشاورزی یا بنیاد کسر شود، سازمان قطعات کسر شده را به همراه دلایل کسر آن در سامانه درج و مراتب را از طریق پیامک به متصرف اعلام خواهد نمود.

ماده ۳۱- چنانچه بخشی از اراضی نقشه برداری شده مطابق استعلام موضوع ماده (۲۲) این آیین نامه، به جهت وقوع در اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، از نقشه کسر شده باشد، مدعی مالکیت صرفاً به مرجع صالح برای رسیدگی به آن اعتراض، مانند شعب ویژه اراضی اختلافی موضوع تبصره (۱) ماده (۹) قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی آن و ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها مصوب ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی آن مراجعه می‌کند.

ماده ۳۲- در صورتی که متصرف یا سایر اشخاص ذی‌نفع به نقشه قطعه، مالکیت متصرف اعلام شده، میزان مالکیت وی، حدود قطعات یا توصیفات منضم به نقشه از جمله حقوق ارتفاقی هر قطعه اعتراضی داشته باشند، مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری در سامانه، اعتراض خود را در سامانه ثبت کنند؛ مگر اینکه عذر موجهی داشته باشد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ثبت ..... اب ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

تبصره ۱- معترض مکلف است ظرف یک‌ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج کند.

تبصره ۲- چنانچه درخصوص موضوع این ماده، سابقاً پرونده‌ای در محاکم در حال رسیدگی باشد، معترض مکلف است ضمن ثبت اعتراض خود در سامانه در مهلت قانونی، گواهی طرح دعوا را ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، در سامانه درج کند.

ماده ۳۳- سازمان مکلف است پس از سپری شدن مهلت قانونی اعتراض، در صورتی که اعتراضی واصل نشده و یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست یا گواهی طرح دعوی سابق در سامانه درج نشده باشد، فارغ از اینکه متصرف با صدور سند مالکیت موافقت نموده است یا خیر، بر مبنای اطلاعات و مستندات جمع‌آوری شده، نسبت به صدور سند مالکیت حدنگار به صورت الکترونیکی به نام متصرف شناسایی شده اقدام کرده و مراتب را به نحو مقتضی به مالک اطلاع دهد.

تبصره - چنانچه در اجرای این ماده، سند مالکیت، بدون دریافت هزینه‌های قانونی صادر شود، تسلیم سند به مالک و ارائه هرگونه خدمات ثبتی به مالک از جمله نقل و انتقال رسمی، منوط به پرداخت کلیه هزینه‌های قانونی به نرخ زمان دریافت سند است. همچنین بدهی‌های احتمالی مربوط به اراضی بایر دولتی که سازمان امور اراضی کشور اعلام کرده، طبق قوانین و مقررات مربوط و هنگام تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر اخذ می‌شود.

ماده ۳۴- در صورت اعتراض طبق مواد قبل، صدور سند مالکیت موقوف به صدور حکم قطعی دادگاه خواهد بود و طبق آن حکم عمل خواهد شد.

ماده ۳۵- چنانچه متصرف قطعه یا قطعات مفروری در یک پلاک، دارای سند رسمی مالکیت مشاعی باشد و مجموع مساحت تصرفات مفرور او نسبت به مساحت کل پلاک بیش از سهم مشاعی او نباشد، این امر با رعایت ضوابط تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون، مانع از درج آگهی و صدور سند مفروری برای متصرف قانونی نسبت به محدوده تصرف شده نیست.

ماده ۳۶- سازمان مکلف است پس از احراز شرایط مذکور در ماده (۲۷) این آیین‌نامه، برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی با هر مساحتی، سند مفرور حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این ماده، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳ خواهد بود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۹۶۸۹۶  
تاریخ .....  
۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۳۷- در مورد اراضی کشاورزی که تغییر کاربری غیرمجاز در آن واقع است، صرفاً صدور سند مالکیت زمین بدون درج واژه اعیانی یا مستحدثات و با قید «کاربری کشاورزی» و درج عبارت «ملک موضوع این سند، دارای اعیانی غیرمجاز تعیین تکلیف نشده است» در سند صادره، امکان پذیر است.

تبصره - پس از صدور سند مالکیت، هرگونه تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون در مورد قطعات مذکور در این ماده، وفق تبصره (۹) ماده (۱۰) قانون منوط به اخذ تأییدیه از جهاد کشاورزی مبنی بر بهره برداری کشاورزی است.

ماده ۳۸- در خصوص موارد مذکور در ماده (۱۱) این آیین نامه، صدور سند مالکیت، منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی صورت می گیرد.

تبصره - در مواردی که اجرای طرح هادی نیاز به تملک املاک دارد، تا قبل از تملک از شمول حکم مبنی بر صدور سند مالکیت منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی، مستثنی است و سند مربوط براساس وضعیت موجود صادر خواهد شد.

#### فصل پنجم - هماهنگی و نظارت

ماده ۳۹- به منظور هماهنگی و ارائه راهکارهای نحوه اجرای این آیین نامه و تعیین اولویت پلاک های ثبتی براساس ضوابط مذکور در ماده (۴۳) این آیین نامه و سایر مقتضیات محلی، در هر شهرستان کارگروهی به ریاست رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و در محل این اداره، با عضویت مدیر جهاد کشاورزی و رئیس بنیاد مسکن شهرستان، تشکیل می شود.

ماده ۴۰- با هدف نظارت بر عملکرد کارگروه های شهرستانی و حل و فصل مشکلات احتمالی در تعیین تکلیف پرونده های مشمول این آیین نامه، کارگروه استانی به ریاست مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و در محل این اداره کل، با عضویت رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیرکل بنیاد و مدیر امور اراضی استان تشکیل می شود.

تبصره - دبیر کارگروه حسب مورد مدیر امور اراضی یا رئیس بنیاد مسکن استان خواهد بود.

ماده ۴۱- به منظور ایجاد رویه واحد و نظارت بر عملکرد کارگروه های استانی، سیاستگذاری اجرایی، تدوین شیوه نامه ها و دستورالعمل های لازم و رفع اختلافات فنی و حل مشکلات در اجرای این آیین نامه، کارگروه ملی به ریاست رئیس سازمان و در محل سازمان با عضویت رئیس سازمان امور اراضی کشور، رئیس بنیاد و نماینده معاون حقوقی رئیس جمهور تشکیل می شود.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... ات ۶۳۷۴ هـ

تاریخ .....

۳۰۴ / ۱۶۱۲۲

تبصره - رفع اختلافات حقوقی مربوط بر عهده این کارگروه و با مسئولیت معاونت حقوقی رئیس جمهور است.

ماده ۴۲ - تعیین ترتیبات مذکور در مواد (۳۹) تا (۴۱) این آیین نامه منافاتی با وظایف و اختیارات دستگاه های اجرایی در اجرای مقررات این آیین نامه ندارد.

ماده ۴۳ - شناسایی متصرفان و تهیه نقشه برای املاک موضوع این آیین نامه براساس اولویت هایی از قبیل موارد زیر است:

۱- پلاک هایی که در اجرای ماده (۵۴) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴، رفع تداخل شده است؛

۲- پلاک هایی که عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آنها خاتمه یافته است؛

۳- پلاک هایی که بیشترین ادعا نسبت به آنها در سامانه ثبت شده است؛

۴- پلاک هایی که دارای نقشه رقومی طرح هادی مصوب روستایی می باشند؛

۵- پلاک هایی که بخشی از تکالیف مربوط به نقشه برداری، اطلاعات توصیفی و شناسایی متصرف نسبت به آنها، اجرایی شده باشد.

#### فصل ششم - سایر مقررات

ماده ۴۴ - تا قبل از درج در سامانه، جهاد کشاورزی و بنیاد حسب مورد می توانند اشتباهات جزئی و قلمی از قبیل مشخصات متصرف یا شماره پلاک مربوط را اصلاح و مراتب را به سازمان جهت درج در سامانه اعلام کنند. چنانچه تا قبل از موعد اعتراض، وقوع اشتباهات مذکور مشخص شود، پس از اعلام دستگاه های مذکور، سازمان مکلف است نسبت به درج آگهی اصلاحی در خصوص قطعات اعلامی اقدام کند. مبدأ محاسبه موعد اعتراض به این قطعات از زمان درج آگهی اصلاحی می باشد. پس از انقضای موعد آگهی یا صدور سند مالکیت، رسیدگی به اشتباهات حادث شده طبق ضوابط و مقررات حاکم بر ثبت اسناد می باشد.

ماده ۴۵ - وزارت جهاد کشاورزی و بنیاد مکلفند نسبت به تکمیل سامانه های موجود و یا راه اندازی سامانه جدید برای تبادل اطلاعات با سازمان از طریق سامانه پنجره واحد و داده آمایی اطلاعات مرتبط اقدام کنند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ثبت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ ۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۴۶- سازمان مکلف است سامانه را به گونه‌ای طراحی کند که امکان مشاهده، نظارت و دسترسی به اطلاعات ارایه شده از سوی جهاد کشاورزی و بنیاد در اجرای این آیین‌نامه و همچنین اسناد صادره مربوط، به صورت برخط برای دستگاه‌های اجرایی مرتبط با این آیین‌نامه و همچنین دستگاه‌های نظارتی فراهم شود.

ماده ۴۷- تبادل اطلاعات موضوع این آیین‌نامه بین سازمان، سازمان امور اراضی کشور، بنیاد، سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور، وزارت راه و شهرسازی و دیگر دستگاه‌های مذکور در این آیین‌نامه صرفاً از طریق سامانه پنجره واحد و با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ با اصلاحات بعدی انجام خواهد شد.

ماده ۴۸- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور به‌عنوان راهبر سامانه پنجره واحد و سازمان فناوری اطلاعات ایران مکلفند نسبت به ایجاد بسترهای فنی لازم برای ارایه خدمات موردنیاز در اجرای این آیین‌نامه اقدام کنند.

ماده ۴۹- وزارت جهاد کشاورزی می‌تواند در اجرای تکالیف مندرج در این آیین‌نامه و مطابق دستورالعملی که ظرف حداکثر یک‌ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه با همکاری سازمان تهیه و از سوی وزیر جهاد کشاورزی ابلاغ می‌شود، از مشاوران و پیمانکاران بخش خصوصی صاحب صلاحیت فنی و امانت‌دار استفاده کند؛ ولی در هر صورت مکلف است صرفاً توسط کارکنان خود و به طریق مقتضی از جمله با استفاده از سامانه‌های موجود، مراجعه به محل و کسب اطلاع از شورای محل یا دهیار، نسبت به تأیید تصرف متصرف شناسایی‌شده و صحت‌سنجی مدارک و مستندات و نقشه تهیه‌شده و همچنین احراز کاربری‌های تعیین‌شده و تغییر کاربری‌های غیرمجاز و ممانعت از خردشدن اراضی کشاورزی اقدام کند. بنیاد نیز می‌تواند در چهارچوب ظرفیت‌های قانونی خود و با رعایت مفاد این ماده، از سازوکار مذکور استفاده کند.

تبصره - مسئولیت تأیید صحت مدارک، مستندات، نقشه‌ها و سایر اطلاعات جمع‌آوری‌شده، حسب مورد بر عهده رئیس جهاد کشاورزی شهرستان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان خواهد بود.

ماده ۵۰- کلیه دستگاه‌های اجرایی مانند فرمانداری‌ها و واحدهای تابعه، ادارات راه و شهرسازی، شوراهای اسلامی شهر و روستا و دهیاران از حیث شناسایی متصرفان، جمع‌آوری مدارک و مستندات متصرفان برابر این آیین‌نامه، مکلف به همکاری با دستگاه‌های مجری این آیین‌نامه می‌باشند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۶۸۹۶

شماره ..... ایت ۶۳۷۴۰ هـ

تاریخ .....

۱۴۰۴ / ۱۶ / ۲۳

ماده ۵۱- سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است منابع مالی لازم برای اجرای این آیین نامه را از محل منابع قانونی از جمله اعتبارات حاصل از اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور در قالب قوانین بودجه سالانه پیش بینی و متناسب با حجم فعالیت و تکالیف هر یک از دستگاه های اجرایی متولی مذکور در این آیین نامه، به آنها با رعایت سازوکار ماده (۳۰) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب ۱۳۵۱ تخصیص دهد.

محمد رضا هاشمی  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، معاونت های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت. (۲۰۱۷۰۵۹۰)



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی  
و با صلوات بر محمد و آل محمد

### کلیه دستگاه‌های اجرایی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۵/۸ به پیشنهاد مشترک وزارت‌خانه‌های جهادکشاورزی و راه و شهرسازی و به استناد تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین‌نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

**آیین‌نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیرمنقول دستگاه‌های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی)**

- ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:
  - ۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱.
  - ۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
  - ۳- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی.
  - ۴- سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون.
  - ۵- سادا: سامانه جامع اموال دستگاه‌های اجرایی (سادا نوین).
  - ۶- دستگاه مشمول: دستگاه‌های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
  - ۷- اموال مشمول: کلیه اموال غیرمنقول عمومی، انفال و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، بایر دولتی، مستحدث و ساحلی و همچنین موقوفات عام و اموال غیرمنقول در اختیار دستگاه‌های زیر نظر ولی فقیه از جمله مجهول‌المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث و سایر موارد مذکور در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون که دستگاه مشمول یا موقوفه عام به موجب قانون، آراء یا مصوبات مراجع ذیصلاح و یا اعمال حقوقی، مالک آن محسوب شود و یا نمایندگی دولت جمهوری اسلامی ایران یا عموم را در مالکیت آن‌ها داشته باشد.
  - ۸- اموال غیر منقول دولت: آن دسته از اموال غیر منقول که تحت مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران و در اختیار دستگاه مشمول به منظور بهره‌برداری باشد.
  - ۹- نقشه: نقشه محدوده اموال مشمول که دارای مختصات جغرافیایی بوده و تحت شبکه شمیم و در سامانه تصویر یوتی‌ام (utm) با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (Gis ready) و همچنین با رعایت دستورالعمل‌های همسان نقشه‌برداری سازمان برنامه و بودجه کشور



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۷۸۴۱۰  
تاریخ ۱۴۰۴/۱۵/۲۱  
شماره ثبت ۵۶۳۷۴۵

و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه‌های مشمول ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ تهیه می‌شود.

**۱۰- جدول اطلاعات توصیفی:** منضمات نقشه که شامل توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت، ابعاد، حد فاصل و حسب مورد سمت، طبقه و واحد است.

**ماده ۲-** دستگاه مشمول موظف است ظرف دو سال پس از راه‌اندازی سامانه، نقشه اموال مشمول که نام دستگاه مشمول یا موقوفه عام به‌عنوان مالک یا نماینده دولت جمهوری اسلامی ایران یا عموم در خصوص آن محدوده در دفتر املاک سازمان، ثبت نشده باشد را به‌همراه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سامانه درج کند.

**تبصره ۱-** چنانچه قبل از راه‌اندازی سامانه، حکم قطعی مراجع ذی‌صلاح به‌نفع دستگاه مشمول صادر ولی منتهی‌به‌صدور سند رسمی مالکیت نشده باشد نیز دستگاه مشمول مکلف به انجام تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین‌نامه است.

**تبصره ۲-** مواردی که اموال مشمول دارای سند رسمی مالکیت، با سند رسمی انتقال از مالک رسمی یا قائم مقام وی به دستگاه مشمول یا موقوفه عام منتقل شده باشد، مطابق ماده (۴) این آیین‌نامه عمل خواهد شد.

**تبصره ۳-** ارائه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال مشمول با رعایت جنبه‌های امنیتی بر اساس آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۸ با اصلاحات بعدی خواهد بود.

**ماده ۳-** نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال غیرمنقول دولت از طریق سادا و اطلاعات سایر اموال مشمول، به‌طور مستقیم در سامانه درج خواهد شد.

**تبصره -** سازمان و وزارت مکلفند در خصوص اموال غیرمنقول دولت ارتباط میان سامانه و سادا را با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ به‌گونه‌ای فراهم کنند که پس از بارگذاری نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سادا، اطلاعات مذکور به‌صورت آنی و برخط در سامانه نیز درج شود و در خصوص سایر اموال مشمول که به‌طور مستقیم در سامانه درج می‌شود نیز اطلاعات مربوط به‌صورت آنی و برخط از سامانه برای ارسال شود.

**ماده ۴-** سازمان مکلف است برای اموال مشمولی که دارای سند مالکیت حدنگار نیست، درگاهی اختصاصی را در سامانه برای دستگاه‌های مشمول ایجاد نماید؛ به‌گونه‌ای که دستگاه‌های مذکور، امکان درج نقشه محدوده ملک موضوع سند مالکیت غیرحدنگار، جدول اطلاعات توصیفی



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۷۸۴۱۰  
تاریخ ۱۴۰۴ / ۵ / ۲۱  
تاریخ ثبت ۱۳۷۴۵/۶

و مستندات مربوط به آن را داشته باشند. دستگاه مشمول مکلف است تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه را در خصوص اموال مذکور در این ماده ظرف همان مهلت انجام دهد.

**ماده ۵-** دستگاه مشمول موظف است پس از ثبت اطلاعات مذکور در ماده (۲) این آیین نامه در سامانه، بلافاصله اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت را به عمل آورد و در این راستا، چنانچه ترتیبات مشخصی در قوانین و مقررات پیش بینی شده باشد، برابر آن عمل کند. در غیر این صورت، مطابق سایر فرآیندهای دریافت سند مالکیت مانند طرح دعوا در مراجع ذیصلاح و استفاده از سازوکار قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ اقدام کند.

**تبصره-** در خصوص اموال غیرمنقول دولت پس از ثبت محدوده ملک در سادا، وزارت مکلف است اقدامات لازم جهت صدور گواهی بهره بردار و معرفی به سازمان را با رعایت ترتیبات مقرر در قوانین و مقررات مربوط، به عمل آورد. ارتباط میان سادا و سامانه و انعکاس آنی و برخط نقشه ملک از سادا به سامانه، نافی تکالیف دستگاه های مشمول و وزارت تا صدور سند رسمی مالکیت نیست.

**ماده ۶-** چنانچه وزارت در فرآیند بررسی مستندات اموال غیرمنقول دولت اراضی و املاک موضوع بررسی را خارج از شمول مصادیق گواهی بهره بردار و مشمول سایر قوانین و مقررات مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ تشخیص دهد، موظف است این موضوع را به دستگاه مشمول و سازمان اعلام کند. تکلیف وزارت در اعلام موضوع مذکور به دستگاه مشمول، نافی تکالیف آن دستگاه در اقدام از طریق قوانین مذکور نخواهد بود. دستگاه مشمول مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ اعلام وزارت، اقدام قانونی لازم برای دریافت سند مالکیت را انجام دهد. در غیر این صورت، وزارت با انجام اقدام قانونی لازم نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام خواهد کرد.

**ماده ۷-** سازمان مکلف است سامانه را به گونه ای طراحی کند که بلافاصله پس از ثبت محدوده اموال مشمول توسط دستگاه مشمول در سامانه (به صورت مستقیم یا از طریق سادا)، گزارش وضعیت عرصه مورد ادعا از حیث تداخل و تعارض با ادعای سایر دستگاه های مشمول یا اشخاص غیردولتی یا اسناد مالکیتی که در آن محدوده صادر شده است را به صورت آنی و برخط از طریق سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱ ستاد هماهنگی مبارزه با مفاسد اقتصادی به دستگاه مشمول مربوط ارائه دهد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ...../ب ۶۳۷۴۵ هـ  
تاریخ .....  
۱۴۰۴ / ۱۵ / ۲۱

**ماده ۸-** تصرفات اشخاص غیردولتی در اموال مشمول، نافی تکالیف دستگاه مشمول مطابق این آیین نامه نیست.

**ماده ۹-** سازمان مکلف است بلافاصله پس از ثبت اطلاعات توسط دستگاه مشمول، گواهی آن مشتمل بر شناسه (کد) رهگیری و تاریخ ثبت را به صورت الکترونیکی صادر کند.

**ماده ۱۰-** به منظور نظارت بر اجرای تکالیف مقرر در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون و این آیین نامه برای دستگاه مشمول و رفع موانع و مشکلات احتمالی در فرآیند دریافت سند مالکیت برای اموال مشمول مانند تهیه نقشه مربوط و پذیرش آن در واحدهای ثبتی، معین نبودن محدوده پلاک اصلی یا باقیمانده آن، مشکلات ناشی از عدم انطباق تقسیمات کشوری با حوزه های ثبتی یا وقوع زمین در بیش از یک حوزه ثبتی و بررسی مصادیقی که دریافت سند مالکیت دچار اطاله شده باشد و همچنین عدم تطابق محدوده یا مستندات بارگذاری شده با ادعای ثبت شده، کارگروهی متشکل از مدیرکل مدیریت اموال و دارایی های دولت (به عنوان مسئول کارگروه)، معاون امور املاک و کاداستر سازمان، نماینده تام الاختیار وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی و بالاترین مقام دستگاه مشمول مربوط تشکیل می شود.

**تبصره ۱-** دبیرخانه کارگروه در وزارت مستقر و تصمیمات کارگروه که با اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد برای دستگاه مشمول و سازمان لازم الاجرا است.

**تبصره ۲-** چنانچه مطابق بررسی کارگروه، عدم صدور سند مالکیت اموال مشمول ناشی از اختلاف بین دستگاه های مشمول باشد، موضوع جهت رفع اختلاف به مراجع ذی صلاح ارجاع و پیگیری خواهد شد.

**ماده ۱۱-** در ارتباط با اموال غیرمنقول دولت در صورت عدم انجام تکلیف مقرر در این آیین نامه مبنی بر ثبت محدوده ملک ظرف مهلت مقرر در سادا، وزارت می تواند نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام کند.

**ماده ۱۲-** در اجرای ماده (۱۶) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، پرداخت اعتبارات طرح های عمرانی و تعمیرات اساسی و ماشین آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هرگونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه ها از محل درآمدهای اختصاصی یا سایر منابع برای اموال مشمول که مطابق احکام و مهلت های مقرر در این آیین نامه، به طور مستقیم یا از طریق سادا در سامانه ثبت نشده باشد، ممنوع است. ذی حسابان یا مدیران مالی دستگاه های مشمول مکلف به رعایت این حکم هستند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۷۸۴۱۰  
تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۱۵ / ۲۱  
ابت ۶۳۷۴۵ هـ

ماده ۱۳- تغییر بهره‌بردار اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذی‌صلاح تصمیم‌گیر منوط به انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین‌نامه مبنی بر ثبت اطلاعات است و صرفاً با ارائه شناسه (کد) رهگیری اخذ شده از سامانه امکان‌پذیر است.

ماده ۱۴- واگذاری یا انتقال اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذی‌صلاح تصمیم‌گیر، علاوه بر لزوم انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین‌نامه مبنی بر ثبت اطلاعات، منوط به انجام اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت موضوع ماده (۵) این آیین‌نامه است.

ماده ۱۵- آن بخش از اراضی عمومی نظیر اراضی ملی و موات که جهت اجرای تکالیف قانونی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آب‌خیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) بوده و به دستگاه‌های اجرایی واگذار شده یا توسط دستگاه‌ها تصرف و مورد بهره‌برداری قرار گرفته است تا زمان صدور گواهی بهره‌بردار توسط وزارت یا واگذاری در اجرای ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ باید حسب مورد توسط وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آب‌خیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) در سامانه ثبت شود.

محمد رضا عارف

معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.  
(۲۰۱۰۳۸۰۹)



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

## وزارت کشور - وزارت راه و شهرسازی - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۲/۷ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع نامه شماره ۹۰۰۰/۱۹۸۴۳/۱۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۸/۲۰ قوه قضائیه و با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و به استناد تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

«آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»

(موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- مرجع صدور پروانه: هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات، صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد؛ از قبیل شهرداری‌ها، دهیاری‌ها، سازمان‌های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت‌های عمران شهرهای جدید، شرکت‌های شهرک‌های صنعتی، مراجع موضوع ماده (۱۰) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰؛

۴- نقشه معماری تأییدشده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق این آیین نامه ثبت و صادر می‌کند و حاوی حداقل مشخصات «سطح اشغال مجاز»، «تعداد طبقات»، «تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه و پارکینگ‌ها و انباری‌ها» و «نوع سازه طبق درخواست مالک از قبیل سازه فلزی، بتنی و مصالح بتایی» است و مبنای ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان خواهد بود. نقشه معماری تأییدشده همان دستور نقشه موضوع ماده (۱۴) قانون است؛

۵- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون؛



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۵۹۸۸۰ / ت ۶۳۳۹۶ هـ  
تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۴ / ۲۲

۶- سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱؛

۷- تقسیم نامه: سند رسمی که در سامانه، ثبت و میزان سهم هر یک از مالکان مشاعی در هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده، مطابق با آن و توسط مالکان تعیین می شود. همچنین سایر قطعات اختصاصی اعم از توفگگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدها توسط مالکان با رعایت قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرایی آن، مشخص می شود.

۸- مستندات ساختمانی: دستور نقشه موضوع بند (۱۹-۱-۲) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران، نقشه معماری تأیید شده، پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار عملیاتی ساختمانی.

ماده ۲- مرجع صدور پروانه مکلف است نقشه معماری تأیید شده را که براساس ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و استعلامات لازم جهت صدور پروانه ساختمان تهیه شده، با تعیین نوع کاربری هر یک از واحدهای نقشه مذکور ثبت، صادر و به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری کند. نقشه مذکور مجوزی برای ساخت محسوب نمی شود.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است در صدور پروانه ساختمان، نقشه معماری تأیید شده را با رعایت ماده (۲۳) این آیین نامه، ملاک اقدام قرار دهد؛ مگر آنکه متقاضی به نحو دیگری تقاضا کند.

ماده ۳- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که امکان ثبت برخط و آنی مستندات ساختمانی و همچنین ارقام اطلاعاتی آن به صورت ساختاریافته، توسط مرجع صدور پروانه از طریق سامانه پنجره واحد فراهم باشد. سازمان تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه برای ثبت اطلاعات مذکور در سامانه پنجره واحد، مکلف است امکان ثبت آنها را برای مراجع مذکور به صورت مستقیم فراهم کند.

تبصره - ثبت اطلاعات مذکور در این ماده در سامانه، منوط به استعلام اعتبار شناسه ملی مرجع صدور پروانه و سمت صاحب امضای آن از سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور و همچنین احراز هویت شخص صاحب امضاء به صورت الکترونیکی است. سازمان های ثبت کننده مراجع صدور پروانه مکلفند در صورت هرگونه تغییرات مدیریتی و هویتی در شخص صاحب امضاء، مراتب را ظرف حداکثر (۲۴) ساعت در سامانه جامع پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی کشور بروزرسانی کنند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۵۹۸۸۰

شماره ..... / اب ۶۳۳۹۶ هـ

تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۴ / ۲۲

**ماده ۴-** پس از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه، مراجع مذکور مکلفند نقشه معماری تأییدشده و نیز پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و اقلام اطلاعاتی مربوط و همچنین مهلت اعتبار آنها را پس از صدور، تمدید، تغییر و یا ابطال آنها، بلافاصله به صورت ساختاریافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کنند. همچنین مراجع مذکور مکلفند تخلفات ساختمانی رسیدگی شده در مراجع مربوط را بلافاصله پس از اطلاع در سامانه ثبت نمایند.

**تبصره ۱-** صرفاً مستندات ساختمانی که در سامانه ثبت شده است، حسب مورد در ثبت تقسیمنامه، صدور شناسه یکتا، ثبت اعمال حقوقی راجع به شناسه یکتا و صدور اسناد مالکیت قابل استناد می باشد.

**تبصره ۲-** ثبت مستندات ساختمانی به صورت برخط و آنی در سامانه، الزامی است و در صورت تخلف، طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد.

**ماده ۵-** مرجع صدور پروانه صرفاً در صورت بارگذاری نقشه معماری تأییدشده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور، تغییر و اصلاح هر مستند می باشند.

**تبصره-** دریافت هرگونه وجه خارج از سازوکار مقرر در این ماده، دریافت وجه برخلاف قانون محسوب می شود.

**ماده ۶-** سازمان مکلف است امکان ثبت تقسیمنامه را برای مالکان املاک دارای نقشه معماری تأییدشده، در سامانه فراهم کند. در تقسیمنامه باید قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده، توسط مالکان با رعایت مقررات مربوط مشخص شود.

**تبصره ۱-** تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه، در صورتی که مراجع مذکور شماره گذاری قطعات اختصاصی را انجام نداده باشند، مالک یا مالکان می توانند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی در زمان ثبت تقسیمنامه نسبت به شماره گذاری قطعات مذکور اقدام کنند.

**تبصره ۲-** برای ثبت تقسیمنامه نیازی به گواهی پایان کار عملیات ساختمان و صورت مجلس تفکیکی نیست.

**ماده ۷-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت تقسیمنامه، شناسه یکتا برای هر واحد صادر شود.

**تبصره ۱-** در صورت درخواست صدور شناسه یکتا توسط مالک یا مالکان بدون تقسیمنامه، متقاضیان مکلفند در برگه (فرم) درخواست خود، قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه (پارکینگ) و انباری هر واحد را با رعایت قوانین و مقررات مربوط، مشخص کنند و سازمان نیز مکلف است بر همین اساس، درخصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۵۹۸۸۰

شماره ..... / ت ۶۳۳۹۶ هـ  
تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۴ / ۲۲

تبصره ۲- چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد، در صورت وجود تقسیم‌نامه، مالکیت شناسه‌های یکتا براساس آن و در غیر این صورت، مشاعی و به همان نسبت مالکیت مالکان در ملک خواهد بود.

تبصره ۳- سازمان مکلف است برای تمامی واحدهای نقشه معماری تأییدشده، شناسه یکتا صادر کند و صدور شناسه یکتا صرفاً برای برخی از واحدها مجاز نیست.

ماده ۸- سازمان مکلف است شناسه یکتای صادرشده برای واحدهای مشخص‌شده در نقشه معماری تأییدشده، را به صورت برخط و آنی به مرجع صدور پروانه اعلام کند.

تبصره - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که صدور شناسه یکتا به مالک عرصه و در موارد وقفی به سازمان اوقاف و امور خیریه یا متولی وقف نیز اعلام شود.

ماده ۹- مرجع صدور پروانه مکلف است پروانه ساختمانی را منضم به شناسه یکتای اعلامی سازمان صادر کند. صدور پروانه ساختمانی صرفاً پس از صدور نقشه معماری تأییدشده و شناسه یکتا امکان‌پذیر است.

تبصره - صدور شناسه یکتا و پروانه ساختمانی راجع به املاک مشمول تبصره (۴) ماده (۱۰) قانون، حسب مورد منوط به اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با رعایت ضوابط مرتبط خواهد بود.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است شناسه یکتا را به نحوی صادر کند که امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به ساختمان و هر یک از واحدها از قبیل نقشه معماری واحد، نقشه معماری ساختمان، موقعیت واحد و توقفگاه (پارکینگ) و انباری متعلق به آن در ساختمان، کاربری واحد، مساحت واحد، تعداد طبقات ساختمان، تعداد کل واحدها و تعداد واحدهای هر طبقه، مجموع مساحت اختصاصی کل واحدها، مساحت عرصه ساختمان، اطلاعات مالک یا مالکان شناسه یکتا و میزان سهم هر یک، اطلاعات ثبتی ملک از قبیل پلاک ثبتی و شناسه جام ملک، نشانی و شناسه پستی ملک و همچنین سوابق نقل و انتقالات صورت گرفته در مورد آن واحد فراهم باشد.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است اطلاعات مذکور در این ماده را به صورت ساختاریافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کند.

ماده ۱۱- در اجرای تبصره ماده (۱۱) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن، ثبت تقسیم‌نامه و صدور شناسه یکتا در خصوص دارندگان اسناد رسمی مالکیت غیرحدنگار، منوط به اخذ سند مالکیت حدنگار است.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۵۹۸۸۰  
تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۴ / ۲۲  
تاریخ ثبت ..... ۶۳۳۹۶ هـ

**ماده ۱۲-** مالک شناسه یکتا می تواند با مراجعه به سامانه یا دفاتر اسناد رسمی، گواهی مالکیت شناسه یکتا حاوی اطلاعات مذکور در ماده (۱۰) این آیین نامه را دریافت کند.

**ماده ۱۳-** با صدور شناسه یکتا برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده، سازمان مکلف است شناسه های مذکور، مالکیت و میزان آنها و خلاصه اعمال حقوقی مربوط به هر شناسه را در اسناد مالکیت ملک درج و در دفتر الکترونیک املاک منعکس کند.

**ماده ۱۴-** مالک یا مالکان هر یک از شناسه های یکتا به نسبت مساحت قطعات اختصاصی مندرج در نقشه معماری تأیید شده، براساس ماده (۱۰) قانون تملک آپارتمان ها، مالک ملک مربوط می شوند. این امر باید در دفتر الکترونیک املاک و استعلامات ملک منعکس شود.

تبصره - در صورتی که نقشه معماری تأیید شده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد، حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که در خصوص آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده، جاری است.

**ماده ۱۵-** ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، از قبیل اعمال حقوقی ناقل مالکیت عین و عقد رهن در مورد ملکی که برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده آن، شناسه یکتا صادر شده است و همچنین توقیف آن ملک، صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.

**ماده ۱۶-** سازمان مکلف است در زمان صدور شناسه یکتا، کلیه تعهدات رسمی راجع به ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

**ماده ۱۷-** چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر گردیده، در رهن باشد، باید هر یک از شناسه های یکتا به همان میزان در رهن قرار گیرد.

**ماده ۱۸-** انعقاد قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی مستلزم صدور شناسه یکتا است.

**ماده ۱۹-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که در قرارداد پیش فروش تمام یا سهمی از واحد موضوع یک شناسه یکتا، حسب مورد امکان انتقال مالکیت کامل شناسه یکتا یا به میزان سهم مذکور، از مالک به شخصی غیر از پیش خریدار فراهم نباشد.

**ماده ۲۰-** سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با احراز ایفای تعهدات، انتقال مالکیت شناسه یکتا براساس قرارداد و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی، به صورت خودکار انجام شود. در صورت عدم وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار، وصول آنها توسط سر دفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۵۹۸۸۰

شماره ..... / ت ۶۳۳۹۶ هـ

تاریخ ..... / ۴ / ۱۴۰۴

تبصره ۱- در تعهدات مربوط به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد، احراز پرداخت هر یک از اقساط از طریق حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آیین نامه ماده (۳) قانون انجام می شود.

تبصره ۲- در خصوص سایر تعهدات، احراز ایفای هر یک از تعهدات از طریق تأیید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی یا داور و یا شخص دارای پروانه نظام مهندسی که طرفین در قرارداد این اجازه را به آنها داده اند، انجام می شود.

ماده ۲۱- سازمان مکلف است امکان ثبت قرارداد مشارکت در ساخت را قبل از صدور نقشه معماری تأیید شده فراهم کند، به نحوی که طرفین بتوانند توافق خود در خصوص تعیین مالکیت واحدهای احتمالی و همچنین تخصیص سایر قطعات اختصاصی از قبیل توقفگاه (پارکینگ) و انباری به هر یک از واحدهایی که شناسه یکتا دریافت خواهند کرد، در قالب یک یا چند اولویت، در قرارداد مذکور درج کنند. پس از صدور نقشه معماری تأیید شده، دریافت شناسه یکتا الزامی است و اولیوی که نقشه معماری تأیید شده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تأیید شده با اولویتها بر عهده مرجع صدور پروانه است؛ مگر اینکه طرفین در قرارداد مشارکت در ساخت به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۲۲- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون در خصوص شناسه یکتا منوط به اخذ گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه با رعایت ماده (۶) قانون است.

ماده ۲۳- مراجع صدور پروانه در مورد املاک دارای نقشه معماری تأیید شده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی نفعان شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تأیید شده و پروانه ساختمان به همراه تعیین وضعیت مالکیت پیشنهادی منطبق بر آن، می توانند در خصوص اصلاح موارد مذکور مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام کنند؛ مشروط بر اینکه مصالحه مذکور بر خلاف ضوابط و مقررات شهرسازی نباشد. در صورت صدور نقشه معماری تأیید شده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه، سازمان مکلف است مطابق آن، اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را براساس توافق مالکان و ذی نفعان اصلاح کند.

تبصره ۱- هرگونه توافق قانونی میان مالکان و مرجع صدور پروانه که منجر به اصلاح نقشه می شود، از حیث اصلاح نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا مشمول حکم این ماده است.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ..... ۵۹۸۸۰  
تاریخ ..... ۱۴۰۴ / ۴ / ۲۲  
شماره ثبت ..... ۶۳۳۹۶ هـ

تبصره ۲- مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و روستایی و دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن و همچنین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانند کمیسیون موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری ها مکلف به استعلام از سازمان در خصوص آخرین وضعیت مالکیت شناسه های یکتا و رعایت حقوق تمامی مالکان شناسه های یکتا می باشند و باید تغییرات را در اجرای ماده (۸) قانون به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری نمایند.

تبصره ۳- مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام راجع به اصلاح پروانه ساختمان، صدور گواهی عدم خلاف و یا صدور یا اصلاح گواهی پایان کار عملیات ساختمانی که مستلزم تغییر در نقشه معماری تأیید شده اعم از تعداد طبقات، تعداد واحدها و سایر مشخصات نقشه و یا کاربری آنها طبق ضوابط و مقررات مربوط باشد، آخرین وضعیت ثبتی و مالکیت شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.

محمد رضا عارف  
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، معاونت های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.  
(۱۹۸۲۹۵۸۷)