

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (اعاده شده از شورای نگهبان)

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
<p>ماده ۱- کلیه عقود و معاملات راجع به حقوق، عین و منافع اموال غیر منقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت، رهن، اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می شود که در دفتر رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۲ اطلاق این امر که منحصراً اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۳ تبصره ۱، مبنیاً بر ایرادات صدر ماده، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۴ تبصره ۲، از آنجا که مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت،</p>	<p>۱- در ماده ۱،</p> <p>۱-۱ پذیرفته شدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد همچنین اطلاق پذیرفته شدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۲ اطلاق این امر که منحصراً اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۳ تبصره ۱، مبنیاً بر ایرادات صدر ماده، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۴ تبصره ۲، از آنجا که مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت،</p>	<p>ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:</p> <p>ماده ۱- از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و نیز انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» به عبارت «شش ماه پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و نیز انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» به عبارت «شش ماه پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و نیز انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» اصلاح و عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می شود.</p> <p>در تبصره (۱) ماده (۱)، عبارت «انتقالات قهری» به عبارت «تقسیم عرصه و اعیان» اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) به شرح زیر به این ماده الحاق می شود:</p> <p>تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است، پس از صدور گواهی، یک نسخه از گواهی مذکور را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در</p>	<p>۱- در ماده ۱،</p> <p>۱-۱ علمی رغم اصلاح به عمل آمده، ایرادات مندرج در بندهای ۱-۱-۱ و ۲-۱-۱ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.</p> <p>۱-۲ حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد</p> <p>۱-۳ در تبصره ۱، علمی رغم اصلاح به عمل آمده، ایراد مندرج در بند ۱-۳-۱ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.</p> <p>۱-۴ در تبصره ۱، نسبت حکم انتقال قهری با حکم مذکور در ذیل ماده در خصوص ارث بردن</p>	<p>اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)</p> <p>در ماده (۱) عبارت «از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و نیز انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» به عبارت «شش ماه پس از راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و نیز انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» اصلاح و عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می شود.</p> <p>در تبصره (۱) ماده (۱)، عبارت «انتقالات قهری» به عبارت «تقسیم عرصه و اعیان» اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۳) به شرح زیر به این ماده الحاق می شود:</p> <p>تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است، پس از صدور گواهی، یک نسخه از گواهی مذکور را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در</p>	<p>نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)</p> <p>۱- در ماده ۱، ایرادات مذکور در بندهای ۱-۱-۱ و ۲-۱-۱ نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.</p>	<p>اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)</p> <p>مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) اصرار ورزید و در ماده مذکور عبارت «معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است» به «معاملاتی که به ثبت نرسد، باطل است» اصلاح می شود.</p> <p>مجلس بر مصوبه قبلی خود در تبصره (۱) ماده (۱) اصرار ورزید.</p> <p>یک تبصره به عنوان تبصره (۴) به شرح زیر به ماده (۱) الحاق می شود:</p> <p>تبصره ۴- معاملات موضوع این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از زمان لازم الاجراء شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مشمول حکم مقرر در این ماده می شود، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)
		<p>دقتر الکترونیک املاک درج نماید.</p> <p>مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) درخصوص ایراد ردیفهای (۱-۱) و (۱-۲)، در تبصره (۱) ماده (۱) درخصوص ایراد ردیف (۱-۳)، در ماده (۹) درخصوص ایرادات بند (۳)، در ماده (۱۰) درخصوص ایراد ردیف (۱-۴) و در تبصره (۴) ماده (۱۰) درخصوص ایراد ردیف (۵-۴) شورای نگهبان، اصرار ورزید.</p>	<p>از مالک رسمی ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>حقالتحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت درخصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حقالتثبت تنظیم می‌شود.</p>	<p>در صورت عدم ثبت رسمی، وکالت مزبور نزد مراجع ذیربط پذیرفته می‌شود یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد</p>	<p>تبصره ۱- در مورد اموال غیرمنقول در جریان ثبت که تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده، نیز حکم ماده فوق مجری است.</p> <p>تبصره ۲- وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیرمنقول ثبت شده باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت شود و در پاسخ استعلام به اطلاع متعاملین برسد. میزان مالیات، حقالتثبت و حقالتحریر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود.</p> <p>چنانچه ظرف مدت شش ماه، اموال مذکور به وکیل منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک، تنظیم می‌شود.</p>
<p>مجلس بر مصوبه قبلی خود در صدر ماده (۳) اصرار ورزید.</p>	<p>۲- در ماده ۳، ۲-۱ با توجه به اصلاح به عمل آمده، اطلاق حکم مذکور در صدر ماده نسبت به مواردی که پیش‌نویس قرارداد،</p>	<p>در ماده (۳)، عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد» به عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد (که صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است)» اصلاح و عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از</p>	<p>۲- در ماده ۳، ۲-۱ پیش‌نویس قرارداد از جهت ماهیت و آثار حقوقی و شرعی آن ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود: 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 الکترونیک ثبت 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.</p>	<p>۲- در ماده ۳، ۲-۱ راهاندازی سامانه مذکور با توجه به بار مالی آن، مغایر اصل ۷۵ قانون اساسی شناخته شد. ۲-۲ واگذاری تعیین تعرفه دفاتر</p>	<p>ماده ۳- دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، با دریافت حق دلالتی برابر تعرفه، نسبت به درج پیش‌نویس قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
<p>در سامانه‌ای که ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفتران اسناد رسمی طراحی و اجراء می‌شود 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 نمی‌باشد. چگونگی طراحی و اجرای سامانه مذکور، تعرفه دلالتان، مشاوران و بنگاههای معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>	<p>اسناد رسمی به رئیس قوه قضائیه بدون تعیین ضابطه، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد. ۲-۳ واگذاری تعیین تکلیف امور خارج از قوه قضائیه همچون تعیین تعرفه دلالتان، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه قضائیه مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالتان معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. تبصره ۱- تعرفه دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود: ۱- تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ تعیین می‌شود. ۲- میانگین سالانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده 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</p>	<p>۲-۲ در آیین‌نامه مذکور با توجه به این که امور مربوط به قوه قضائیه باید توسط رئیس این قوه تصویب و ابلاغ شود و امور اجرایی به تصویب هیأت وزیران برسد، سازوکار مذکور در تصویب آیین‌نامه مغایر اصول ۱۳۸ و ۱۵۸ قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می‌رسد» به عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد» اصلاح می‌شود. در تبصره (۱) ماده (۳) پس از عبارت «با رعایت ضوابط و معیارهای زیر» عبارت «ظرف سه ماه پس از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران» اضافه می‌شود.</p>	<p>متضمن اثناء قرارداد است، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	
		حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.		تبصره ۲_ تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می شود: تبصره ۲_ سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شرایط قراردادی) در سامانه فوق توسط سازمان فراهم شود، دلالان مذکور یا عموم مردم می توانند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه مزبور و صرفاً راجع به اموال غیر منقولی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۲۲ در آنها اجرائی شده است، در سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت کنند.	تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می شود: تبصره ۲_ سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و عموم مردم 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 شرایط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.	تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می شود: تبصره ۲_ در تبصره ۲، از این جهت که آیا محدودیت مذکور در خصوص کاهش یا افزایش شروط قراردادی، مربوط به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور است یا متعاملین هم محدود به شروط مذکور می شوند، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.	تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می شود: سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالان معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.
ماده ۹_ هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استتکاف نمایند، به سه ماه تا یک سال انفصال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می شود. چنانچه در اثر	۷_ ماده ۹، ۷-۱_ مبنی بر ایرادات مذکور در صبر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۷-۲_ حکم ذیل ماده در خصوص مسئولیت مأموران یا قضات در صورت ورود خسارت	ماده (۹) به شرح زیر اصلاح می شود: 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 درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا	۳_ در ماده ۹، ۳-۱_ علی رغم اصلاح به عمل آمده، ایراد متدرج در بند ۷-۱- نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.	مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) در خصوص ایراد ردیفهای (۱-۱) و (۱-۲)، در تبصره (۱) ماده (۱) در خصوص ایراد ردیف (۱-۳)، در ماده (۹) در خصوص ایرادات بند (۳)، در ماده (۱۰) در خصوص ایراد ردیف (۱-۴) و در تبصره (۴) ماده (۱۰) در خصوص ایراد ردیف (۴-۵) شورای نگهبان، اصرار ورزید.	۳_ در ماده ۹، مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۹) اصرار ورزید.		

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
تخلف مأموران یا قضات، به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسؤل جبران خسارت‌وارده نیز می‌باشد.	به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی در اثر تخلف ایشان، از جهت نامشخص بودن شمول حکم متخلف نسبت به موارد غیر عمد و همچنین میزان مسؤلیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ایهام دارد، پس از رفع ایهام اظهار نظر خواهد شد.	قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤل جبران خسارات وارده به زیان دیده است.	۲-۳ با توجه به مفاد ماده ۱ این مصوبه، اطلاق قسمت دوم ماده ۹، نسبت به مواردی که سند رسمی از لحاظ شرعی حجت نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد.	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف مدت یکسال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش‌از لازم‌الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید.	۸- در ماده ۱۰، ۸-۱ ماده و تبصره‌های ۴، ۶ و ۷، مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد.	ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود: ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف مدت یکسال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند	۴- در ماده ۱۰، ۴-۱ اطلاق بی‌اعتباری ادعاها و اسناد تنظیمی بعد از مدت مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۴-۲ سازوکار پیش‌بینی شده برای طرح ادعا و تنظیم سند در مواعد مذکور، مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.	در ماده (۱۰) عبارت «و گواهی مربوطه را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوطه مکلف به صدور گواهی آغاز طی مراحل قانونی می‌باشند.» به عبارت «و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند.» اصلاح می‌شود.	۴- در ماده ۱۰، ۴-۱ ایرادات مذکور در بندهای ۴-۱-، ۴-۲- و ۴-۴- نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است. ۴-۲ تبصره ۳، از این جهت که منظور از «مدعی» که لازم است امکان انتقال رسمی حقوق متصوره برای وی فراهم شود، مالک	مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱۰) اصرار ورزید و در انتهای ماده مذکور جمله «در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.» به عبارت «پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث دارنده سند رسمی یا اشخاص ثالث فاقد سند رسمی که ادعاهای آنها در سامانه موضوع این ماده ثبت شده و واهی بودن ادعای آنها اثبات

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)
<p>نشده است، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.» اصلاح می‌شود.</p>	<p>بهموجب سند عادی است یا افراد دیگر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۳_۴_ اطلاق ذیل تبصره ۱۱ این ماده، درخصوص دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی، نسبت به مواردی که تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد به نحوی که عرفاً پول روز تأدیه غیر از پول سابق نباشد، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>تبصره (۲) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>تبصره ۲_ سازمان مکلف است در صورتی که درخصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، مشروط به انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، وجود ادعای مذکور را در پاسخ استعلام ثبتی برای انتقال رسمی مالکیت آن مال غیرمنقول منعکس کند و به طرفین تفهیم نماید و در سند رسمی مالکیت درج نماید. ثبت ادعا مانع از انتقال مالکیت توسط دارنده سند رسمی نیست.</p> <p>چنانچه ادعای مذکور راجع به سهم مشاعی از مال غیرمنقول باشد، حکم این تبصره صرفاً در انتقال رسمی آن سهم مشاعی توسط دارنده سند رسمی قابل اجراء است و مدعی مالکیت سهم مشاعی مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید.</p>	<p>۳_۴_ در تبصره ۲، اطلاق عدم امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک، قبل از مواعد مذکور نسبت به مواردی که منتقل کننده سند رسمی دارد و به صرف درج ادعا در سامانه از این حق محروم می‌شود، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>رسمی مالکیت اقدام و گواهی مربوطه را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوطه مکلف به صدور گواهی آغاز طی مراحل قانونی می‌باشند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام مدعیان و دارندگان اسناد مذکور، ادعاها و اسناد تنظیمی فاقد اعتبار قانونی است.</p> <p>تبصره ۱_ درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی‌ام) ابنیه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه نثای قوه قضائیه) می‌باشد. در صورت درج مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است براساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.</p> <p>تبصره ۲_ چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معاملاتی با اسناد عادی انجام شده و در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، در صورت انجام اقدامات لازم توسط متقاضی در مهلت مذکور، تا زمان تعیین تکلیف دعاوی مطروحه پیرامون این اسناد که در مواعد مذکور اقامه شده‌اند و در صورت عدم اقدام در مهلت مقرر، تا انقضای مواعد مذکور در این ماده،</p>	<p>۲_۸_ در تبصره ۲، در صورت تعیین وضعیت مالکیت و صدور سند رسمی، محروم کردن مالکان یا ذی‌نفعان یک مال غیرمنقول از امکان انتقال آن ملک به اشخاص ثالث تا پایان مواعد مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p> <p>۳_۸_ ذیل تبصره ۲، مقصود از «پیامدهای مربوط الزامات اجرای این قانون» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p>۴_۸_ تبصره ۳ این ماده، مبنیاً بر ایراد شرعی مذکور در خصوص تبصره ۲، خلاف موازین</p>	<p>به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیرقابل استناد است.</p> <p>تبصره ۱_ صرفاً آن دسته از اسناد عادی در سامانه قابل ثبت می‌باشد که حاوی پلاک ثبتی ملک مورد معامله بوده و قبل از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون تنظیم شده باشد.</p> <p>تبصره ۲_ چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معاملاتی با اسناد عادی انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد، تا پایان مواعد مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود ندارد و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد.</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی‌باشد. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.	در تبصره ۳ در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.	تبصره ۳ در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.	تبصره ۴ در تبصره ۳، اطلاق ممنوعیت افراد در انتقال سهم مشاعی به صرف ثبت سند عادی در سامانه مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.	تبصره (۳) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود: تبصره ۳_ چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، سازمان مکلف است، در صورت انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، تا زمان تعیین تکلیف ادعا، امکان انتقال رسمی حقوق متصوره را برای مدعی فراهم سازد. سردفتر مکلف است، حسب مورد، وجود ادعا یا سند معارض و امکان ابطال سند رسمی انتقال را به انتقال گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.	تبصره (۳) ماده (۱۰) عبارت «توسط مدعی» به عبارت «توسط مدعی (شخصی که مستندات و ادعای خود را در سامانه موضوع این ماده درج نموده است.)» اصلاح می‌شود.	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
تبصره ۳_ در خصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.	تبصره ۴_ رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ است» به عبارت «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 ۱۳۸۷/۱۲/۲ هستند» اصلاح و عبارت «هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور» به عبارت «هیأت‌های موضوع قوانین مذکور» اصلاح می‌شود.	تبصره ۴_ رسیدگی به ادعاهای ثبت شده در سامانه که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ است، به استثنای موارد مذکور در تبصره (۵) این ماده، بر اساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور	تبصره ۴_ در تبصره ۳، اطلاق ممنوعیت افراد در انتقال سهم مشاعی به صرف ثبت سند عادی در سامانه مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.	تبصره (۴) ماده (۱۰) عبارت «که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ است» به عبارت «بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و در هر مورد، حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا، ثبت نشده و هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده	تبصره (۴) ماده (۱۰) عبارت «بر اساس قانون مذکور صورت گرفته و پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید توسط هیأت‌های موضوع قوانین مذکور در راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می‌شود که هیچ ادعایی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا، ثبت نشده و هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
<p>عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.</p> <p>تبصره ۵- آیین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به وسیله سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.</p> <p>تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یکسال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به هیأت های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می باشند.</p>		<p>پذیرفته نمی شود و درخواست ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.</p> <p>تبصره ۵- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغ های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام نمایند سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده درج و نیز در محل الصاق نماید در صورتی که اشخاص ذی نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید در این صورت صدور سند مالکیت، 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.</p>				<p>باشد. در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود و درخواست ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.» اصلاح می شود.</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
<p><u>تبصره ۷- دستگاههای متولی</u> قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاههای اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p> <p><u>تبصره ۷- دستگاههای اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب‌دیده از حوادث شهری، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.</u></p>	<p>۸_۵- در تبصره ۷، منظور از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>تبصره ۶- 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 فیما بین 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.</p> <p>تبصره ۷- 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.</p> <p>تبصره ۸- در اجرای تبصره (۵) این ماده، صدور سند مالکیت شش دانگ صرفاً برای آن دسته از اراضی کشاورزی که به استناد تصاویر ماهواره‌ای و یا عکس‌های هوایی، قبل از تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی-اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۲/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام در قالب قطعاتی با مساحت‌های کمتر از حد نصاب فنی-اقتصادی موضوع ماده (۱) قانون مذکور، مورد بهره‌برداری کشاورزی قرار داشته است،</p>	<p>۴_۶- در تبصره ۸، مقصود از عبارت «به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>تبصره (۸) ماده (۱۰) حذف می‌شود.</p> <p>در تبصره (۹) ماده (۱۰) عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح می‌شود و عبارت زیر به انتهای این تبصره الحاق می‌گردد:</p> <p>«اگر أخذ گواهی پایان‌کار 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</p>		<p>در انتهای تبصره (۱۱) ماده (۱۰) جمله «بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.» به جمله «بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی را دارد.» اصلاح و سه تبصره به عنوان تبصره‌های (۱۲)، (۱۳) و (۱۴) به شرح زیر به این ماده الحاق می‌شود:</p> <p>تبصره ۱۲- هر شخصی که برخلاف مفاد ماده (۱) این قانون معامله‌ای انجام دهد و براساس آن معامله وجه، مال یا هر نوع امتیازی دریافت نماید، به جزای نقدی معادل دو تا چهار برابر میزان دریافتی، محکوم می‌شود. جرم موضوع این تبصره، قابل گذشت است.</p> <p>تبصره ۱۳- کلیه دستگاههای اجرایی مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
		<p>مشروط بر آنکه در حال حاضر فاقد تغییر کاربری غیرمجاز باشند و متقاضی صدور سند، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، بلا مانع است. مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم در خصوص اراضی کشاورزی دارای سند رسمی تفکیکی که مساحت آنها از حد نصاب فنی- اقتصادی قانون مذکور کمتر است، در صورتی که به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد، معادل چهار برابر محاسبه می‌شود.</p> <p>تبصره ۹- چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشرداری‌ها و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند ولیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود. سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی</p>	<p>فقه‌گونه</p> <p>۱- در تبصره ۹ ماده ۱۰، عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح گردد.</p> <p>۷-۴ در تبصره ۱۰، تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده توسط کمیسیون قضایی و</p>	<p>اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید.</p> <p>نحوه تعیین وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب 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.»</p> <p>تبصره (۱۰) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود و یک تبصره به عنوان تبصره (۱۱) به شرح زیر به این ماده الحاق می‌گردد:</p> <p>تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این ماده و تبصره‌های (۱)، (۲)، (۳) و (۴) این ماده ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. همچنین آیین‌نامه‌های اجرایی تبصره‌های (۵)، (۶) و (۹) این ماده ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد</p>		<p>دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی برعهده 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 سامانه مذکور نافی مالکیت دولت نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند (د) ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ محکوم می‌شوند. حکم این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص اراضی موقوفه عام جاری است.</p> <p>آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجراء شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.</p> <p>تبصره ۱۴- سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان تصویب این قانون دارای تصرفات مفروز بوده و منشأ آن تصرفات قانونی باشد و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره‌برداری کشاورزی باشد و متقاضی اخذ سند مالکیت، مالک هیچ‌یک از اراضی کشاورزی</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)
		<p>هر واحد، میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی امکانپذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.</p> <p>تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت سه ماه پس از ابلاغ این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب کمیسیون قضائی و حقوقی مجلس می‌رسد.</p>	<p>حقوقی مجلس، مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.</p> <p>تبصره ۱۱- چنانچه درخصوص یک مال غیرمتقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمتقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیر متقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند (ج) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر 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 خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.</p> <p>مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) درخصوص ایراد ردیفهای (۱-۱) و (۱-۲)، در تبصره (۱) ماده (۱) درخصوص ایراد ردیف (۱-۳)، در ماده (۹) درخصوص ایرادات بند (۳)، در ماده (۱۰) درخصوص ایراد ردیف (۱-۴) و در تبصره (۴) ماده (۱۰) درخصوص ایراد ردیف (۵-۴) شورای نگهبان، اصرار ورزید.</p>		<p>مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروزی حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می‌شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون درخصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به اخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره‌برداری کشاورزی است.</p> <p>سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه‌ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد.</p> <p>از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هرگونه 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.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)
<p>تبصره (۱) ماده (۱۴) حذف و در ماده (۱۶) اعمال می‌شود.</p>		<p>ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود: <u>ماده ۱۴_ سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجعه 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.</u> سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به مسئول آلیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحد منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود. تبصره 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، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود. تبصره ۲_ مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد</p>				<p>ماده ۱۴_ سازمان مکلف است در پاسخ به استعلام ثبتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت یک واحد آپارتمان معین یا به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد، برای هر واحد یا سهم پیش‌فروش شده از یک پلاک ثبتی، شناسه یکتا منظور نموده و مراتب را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، دفتر الکترونیک املاک و سند مالکیت حدنگار (کاداستر) پلاک ثبتی درج نماید. مفاد این ماده در خصوص هرگونه تغییر بعدی در نقشه و پروانه یا گواهی ساختمان نیز مجری است. تبصره_ مراجع صدور پروانه ساخت مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمانی نسبت به اخذ شناسه یکتا برای هر واحد ساختمانی از سازمان طبق نقشه مصوب مراجع</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)
<p>در تبصره (۴) ماده (۱۴) عبارت «پس از تأیید رئیس قوه قضائیه» حذف می‌شود.</p>	<p>۵_ در ماده ۱۴، در تبصره ۴، لزوم تأیید آیین‌نامه اجرایی مذکور توسط رئیس قوه قضائیه مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>تذکر:</p> <p>_ در ماده ۱۴، در تبصره ۱، به رعایت قانون پیش‌فروش ساختمان تصریح شود.</p>	<p>واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.</p> <p>تبصره ۳_ سازمان مکلف است، ظرف شش‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون دسترسی ثبت آبی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان‌کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است</p> <p>تبصره ۴_ آیین‌نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.</p>				<p>صلاحیت‌دار اقدام کنند. وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت، امور اقتصادی و دارایی و سایر وزارتخانه‌های مرتبط با مراجع صدور پروانه ساخت، حسب مورد مکلفند ظرف مدت یکسال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون نسبت به اتصال مراجع مربوط مذکور به سامانه ثبت الکترونیک اسناد سازمان اقدام نمایند تا امکان اخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به‌صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.</p>
<p>در ماده (۱۶) بعد از عبارت «اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود»: یک بند به عنوان بند (۱) به شرح زیر الحاق و شماره بندهای (۱) و (۲) به ترتیب به بندهای (۲) و (۳) اصلاح می‌شود:</p> <p>۱_ ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>«ماده ۱_ هر قرارداد با هر عنوانی که</p>	<p>xxx</p>	<p>در ماده (۱۶)، عبارت «و اصلاحات زیر در قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:</p> <p>۱_ بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>«۳_ متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به</p>				<p>ماده ۱۶_ از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های 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)</p>

متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۹/۲۷)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۱/۰۶/۲۸)	
قانون احکام دائمی برنامه‌های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و بند (۳) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد» از بند (۲) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» از بند (۴) ماده (۲) قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ بعدی حذف می‌گردد.				موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد» ۲_ از بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و بند (۱۰) ماده (۲) و از بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و از ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و مواد (۲۰) و (۲۱) و از ماده (۲۳) عبارت «یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود.» جایگزین عبارت «بند (۳) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد» از بند (۲) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» از بند (۴) ماده (۲) قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی حذف می‌گردد.» می‌شود.		بهموجب 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، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.»	

اداره قوانین شورای نگهبان - ۱۴۰۱/۰۶/۲۸