

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)
<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 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 ملک مزبور به طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.</p> <p>تبصره ۱_ در مورد اموال غیر منقول در جریان ثبت که تاکنون در دفتر املاک به ثبت نرسیده، نیز حکم ماده فوق مُجری است.</p> <p>تبصره ۲_ وکالت در فروش و انتقال مالکیت و عزل وکیل در مورد اموال غیر منقول ثبت شده باید در دفتر الکترونیک املاک سازمان ثبت شود و در پاسخ استعمال به اطلاع متعاملین برسد. میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر تنظیم وکالت بلاعزل در این</p>	<p>۱_ در ماده ۱، ۱_ پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد همچنین اطلاق پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۱_۲_ اطلاق این امر که منحصرأ اسناد رسمی مثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۱_۳_ تبصره ۱، مبنیاً بر ایرادات صدر ماده، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۱_۴_ تبصره ۲، از آنجا که مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت، در صورت عدم ثبت رسمی، وکالت مزبور نزد مراجع ذی ربط پذیرفته می شود یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود: ماده ۱_ از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال 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 دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. معاملاتی که به ثبت نرسیده، باطل است و در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی 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.</p> <p>تبصره ۱_ حکم این ماده شامل اموال غیر منقول در جریان ثبت و مجهول المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک جانبه نسبت به معاملات مذکور در این ماده و همچنین انتقالات قهری نیز می شود. تبصره ۲_ میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت درخصوص اموال غیر منقول 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 حق الثبت تنظیم می شود.</p>	<p>۱_ در ماده ۱، ۱_۱_ علی رغم اصلاح به عمل آمده، ایرادات مندرج در بندهای ۱-۱ و ۱-۲- نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است. ۱_۲_ حکم به بطلان معاملات به ثبت نرسیده مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۱_۳_ در تبصره ۱، علی رغم اصلاح به عمل آمده، ایراد مندرج در بند ۱-۳- نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است. ۱_۴_ در تبصره ۱، نسبت حکم انتقال قهری با حکم مذکور در ذیل ماده در خصوص ارث بردن از مالک رسمی ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>در ماده (۱) عبارت «از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معامله ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و 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 معامله ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» اصلاح و عبارت «در دفاتر اسناد رسمی» به عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می شود. 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: 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 دفتر</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)
تبصره در دفاتر اسناد رسمی، معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود. 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.				الکترونیک املاک درج نماید. 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.
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 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 به منظور تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی نخواهد شد. مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نخواهد شد. مذکور، تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاههای معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و نحوه	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 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 دلالت، مشاوران و بنگاههای معاملات ملکی به آیین‌نامه مصوب رئیس قوه قضائیه مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.	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. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک، مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و 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 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 دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و	۲_ در ماده ۳، ۲_۱_ پیش‌نویس قرارداد از جهت ماهیت و آثار حقوقی و شرعی آن ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد. 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.	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 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

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>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.</p> <p>در تبصره (۱) ماده (۳) پس از عبارت «با رعایت ضوابط و معیارهای زیر» عبارت «ظرف سه‌ماه 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>تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>تبصره ۲_ سازمان مکلف است ظرف یک‌سال از لازم‌الاجراء 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 شروط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.</p>		<p>بنگاه‌های معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر تعیین شود:</p> <p>۱_ تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیاتهای مستقیم اصلاحی مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ تعیین می‌شود.</p> <p>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.</p> <p>۳_ مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.</p> <p>در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هریک 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.</p> <p>تبصره ۲_ در صورتی که امکان دسترسی دلالان معاملات املاک یا عموم مردم و انجام استعلامات آنی مربوط و همچنین امکان استفاده از قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در سامانه فوق توسط سازمان فراهم شود، دلالان مذکور یا عموم مردم می‌توانند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه مزبور و صرفاً راجع به اموال غیرمنقولی 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.</p>		<p>تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراءشدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</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)
<p>ماده ۹_ هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نمایند، به سه ماه تا یک سال انفصال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می‌شود. چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات، به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسؤول جبران خسارت وارده نیز می‌باشد.</p>	<p>۷_ ماده ۹، ۷_۱_ مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده ۱، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۷_۲_ حکم ذیل ماده در خصوص مسئولیت مأموران یا قضات در صورت ورود خسارت 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 مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۹) به شرح زیر اصلاح می‌شود: 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 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 زیان دیده است.</p>	<p>۳_ در ماده ۹، ۳_۱_ علی‌رغم اصلاح به عمل آمده، ایراد مندرج در بند ۱-۷- نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است. ۳_۲_ 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.</p>	<p>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.</p>
<p>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 پیش از لازم‌الاجراء شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید. دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یکسال از تاریخ راه‌اندازی سامانه،</p>	<p>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.</p>	<p>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 راه‌اندازی 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</p>	<p>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</p>	<p>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</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)
<p>نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت 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><u>تبصره ۱</u> - 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><u>تبصره ۲</u> - چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای 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. 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</p>	<p>۲_۸ در تبصره ۲، در صورت تعیین وضعیت مالکیت و صدور سند رسمی، محروم کردن مالکان یا ذی‌نفعان یک مال غیرممتقول 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 شرع شناخته شد.</p>	<p>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 طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند 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><u>تبصره ۱</u> - درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یوتی‌ام) ارضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای 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><u>تبصره ۲</u> - چنانچه در خصوص یک پلاک ثبتی، معامله‌ای 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 دعوی 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، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر</p>	<p>سوم قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>۳_۴ در تبصره ۲، اطلاق عدم امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک، قبل از مواعد مذکور نسبت به مواردی که متقل کننده سند رسمی دارد و به صرف درج ادعا در سامانه از این حق محروم می‌شود، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>می‌شود.</p> <p>تبصره (۲) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p><u>تبصره ۲</u> - سازمان مکلف است در صورتی که در خصوص یک مال غیرممتقول 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 غیرممتقول منعکس کند و به طرفین تفهیم نماید و در سند رسمی مالکیت درج نماید. ثبت ادعا مانع از انتقال مالکیت توسط دارنده سند رسمی</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)
<p>مربوط به الزامات اجرای این قانون را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.</p> <p>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.</p>		<p>املاک، ملک به نام او ثبت شده است، نیست. در این صورت سردفتر مکلف است حسب مورد وجود سند عادی یا رسمی معارض با سند صلح تنظیمی و امکان ابطال آن را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.</p>		<p>نیست. 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>تبصره ۴- چنانچه ملک ثبت شده، با سند عادی تفکیک، و تقسیم‌نامه رسمی شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضائی اقدام نمایند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.</p> <p>تبصره ۵- آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف مدت سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به‌وسیله سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>		<p>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.</p>	<p>۴_۴ در تبصره ۳، اطلاق ممنوعیت افراد در انتقال سهم مشاعی به صرف ثبت سند عادی در سامانه مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>تبصره (۳) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>تبصره ۳- چنانچه درخصوص 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.</p>
<p>تبصره ۶- مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد</p>		<p>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</p>	<p>۴_۵ اطلاق ذیل تبصره ۴، در فاقد اعتبار دانستن اسناد مذکور بعد از مهلت ذکر شده، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>در 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 «که حسب مورد</p>

اصلاحیه مجلس (۱۳۹۰/۰۹/۰۶)	نظر شورا (۱۴۰۰/۰۵/۰۴)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۰/۰۴/۱۲)	نظر شورا (۱۳۹۹/۰۳/۲۶)	متن مصوبه (۱۳۹۹/۰۲/۳۱)
<p>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» اصلاح و عبارت «هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور» به عبارت «هیأت‌های موضوع قوانین مذکور» اصلاح می‌شود.</p>		<p>هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها 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 باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی‌ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان جنگل‌ها، 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 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 شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل، مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.</p>		<p>سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک‌سال از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به هیأت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند، در غیر این‌صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.</p>

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 (۸) ماده (۱۰) حذف می شود.</p>	<p>تبصره ۶- در تبصره ۸ مقصود از عبارت «به همراه تجمیع با زمین کشاورزی مجاور نباشد» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر 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 زمین های دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاه های موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی واگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.</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 می شود.</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 ماهواره ای و با عکس های 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 مساحت های کمتر از حد نصاب فنی- اقتصادی موضوع ماده (۱) قانون مذکور، مورد بهره برداری کشاورزی قرار داشته است، مشروط بر آنکه در حال حاضر فاقد تغییر کاربری غیرمجاز باشند و متقاضی صدور سند، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، بلامانع است. مالیات نقل و انتقال موضوع ماده (۵۹) قانون مالیات های 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</p>	<p>۵-۸ در تبصره ۷، منظور از «دستگاه های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>تبصره ۷- دستگاه های متولی 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 دستگاه های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب دیده از حوادث قهری، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مدت دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.</p>

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 (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 اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. 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</p>	<p>تذکره:</p> <p>– در تبصره ۹ ماده ۱۰، عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح گردد.</p>	<p>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، بخشداری‌ها 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 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>		

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>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 سه‌ماه 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 سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء 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.</p> <p>تبصره ۱۱- چنانچه درخصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیر منقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند (ج) ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر 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</p>	<p>۷-۴ در تبصره ۱۰، تصویب آیین‌نامه اجرایی ماده توسط کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس، مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.</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 قضایی و حقوقی مجلس می‌رسد.</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)
				<p>صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان پذیر 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 (۱-۱) - (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 (۴-۵) شورای نگهبان، اصرار ورزید.</p>
<p>ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، مکلف به جبران خسارت وارد شده است. سازمان موظف است در خصوص معاملات رسمی که پس از لازم الاجراء شدن این قانون منعقد می‌شوند، نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>	<p>۱۰- ماده ۱۳، ۱-۱- اطلاق حکم مندرج در صدر این ماده، در مواردی که ابطال معامله ناشی از تقلب و تبانی و مانند آن نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۲- ۱۰- اطلاق الزام به بیمه کردن معاملات رسمی، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p>	<p>ماده (۱۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود: ماده ۱۳- در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است. سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با اخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه، بیمه نماید. این امر، با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>	<p>۵- ذیل ماده ۱۳، تصویب در ماده (۱۳) عبارت «به تصویب رئیس قوه قضائیه» به عبارت «به تصویب هیأت وزیران» اصلاح می‌شود. توسط رئیس قوه قضائیه، مغایر اصل ۱۳۸ قانون اساسی شناخته شد.</p>	

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>ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:</p> <p>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.</p> <p>سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحد منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.</p> <p>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</p>				<p>ماده ۱۴_ سازمان مکلف است در پاسخ به استعلام ثبتی دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت یک واحد آپارتمان معین یا به صورت 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.</p> <p>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 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</p>

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><u>محسوب می شود.</u></p> <p><u>تبصره ۲_ مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.</u></p> <p><u>تبصره ۳_ سازمان مکلف است، ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است</u></p> <p><u>تبصره ۴_ آیین نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه می شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می رسد.</u></p>				<p>أخذ شناسه یکتا به ترتیب مقرر در این ماده به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.</p>
<p>ماده (۱۵) حذف می شود.</p>				<p>ماده ۱۵_ به منظور اجرای صحیح مفاد این قانون، سازمان حسب مورد از ظرفیت دفاتر اسناد رسمی استفاده و تعداد دفاتر مذکور را به تدریج به میزان مقتضی و متناسب با تعداد معاملات در هر استان، افزایش می دهد.</p>

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 ماده (۱۶)، عبارت «و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش 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 موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»</p> <p>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.</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) 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 با اصلاحات بعدی حذف می‌گردد.</p>

اداره قوانین شورای نگهبان - ۱۴۰۰/۰۹/۰۶