

## طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها (اعاده شده از شورای نگهبان)

متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)
ماده ۱۱_ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکوپلتفرم‌های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک و تکالیف این سکوها، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.	۸_ در ماده ۱۱ ، ۸_۱ اطلاق واگذاری موضوعات مربوط به سکوهای ثبت رسمی اسناد و املاک به آیین‌نامه مذکور نسبت به بعضی موارد که واجد موضوعات تقنینی هستند از جمله نحوه مجوزدهی و وظایف و تکالیف این سکوها، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.	ماده ۱۱ و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌شود: ماده ۱۱_ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکوپلتفرم‌های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید	۲_ در ماده ۱۱ ، ۲_۱ اطلاق تعیین وظایف و تکالیف به آیین‌نامه از جمله در بند ۲ تبصره ۱، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد. ۲_۲ استفاده از واژه غیرفارسی «لیسانس»، مغایر اصل ۱۵ قانون اساسی شناخته شد. ۲_۳ با توجه به شرایط مذکور برای دریافت مجوز فعالیت سکوها، از این جهت که آیا اشخاص حقوقی نیز امکان دریافت مجوز سکوها را دارند یا خیر و در صورت	ماده (۱۱) به شرح ذیل اصلاح و تبصره‌های (۱)، (۲) و (۳) آن حذف و شماره تبصره‌های بعدی به تناسب اصلاح می‌شود: ماده ۱۱_ در راستای اجرای مواد (۱) و (۱۸) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ و همچنین مواد (۱۰)، (۱۱) و (۱۵) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۱۷، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دسترسی‌های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه «املاک و اسکان» و سامانه «املاک و مستغلات وزارت راه و شهرسازی» و	۲_ در ماده ۱۱ ، سکوهای مذکور، از جهت شرایط و ضوابط حاکم ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.	متن ذیل به انتهای ماده (۱۱) اضافه می‌گردد: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است مجوز فعالیت سکوپلتفرم‌های بخش غیردولتی با اولویت معاملات املاک را با رعایت قانون تسهیل صدور مجورهای کسب و کار مصوب ۱۴۰۱/۲/۵ صادر نماید. سکوهای موضوع این ماده باید شرکت دارای شناسه ملی اشخاص حقوقی باشد و سکوهای مذکور موظفند علاوه بر رعایت قوانین و	_ در ماده ۱۱ ، ابهام مذکور در نظر سابق این شورا کماکان به قوت خود باقی است.	در ماده (۱۱) مصوبه اصلاحات ذیل اعمال می‌شود: ۱_ در صدر ماده عبارت «و سکوپلتفرم‌های بخش غیردولتی» حذف می‌شود و متن ذیل به انتهای ماده اضافه می‌گردد: «و اسناد ثبت شده را در استعلامات بعدی منعکس نماید و همچنین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است امکان استعلام، ثبت و صدور سند کلیه اسناد قابل تنظیم در دفاتر اسناد رسمی را با دسترسی

متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهای مذکور باید دارای گواهی عدم سویشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره ۱ این ماده را در سکورعايت نماید. تبصره ۱ در آیین‌نامه موضوع این ماده، نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد: ۱- همکاری سکوها و دفترخانه‌های اسناد رسمی ۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعمالها و ثبت اسناد ۳- احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها ۴- تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها ۵- ثبت غیرحضوری قراردادها توسط متعاملین ۶- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهای مذکور باید دارای گواهی عدم سویشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره ۱ این ماده را در سکورعايت نماید. تبصره ۱ در آیین‌نامه موضوع این ماده، نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد: ۱- همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به صورت شبانه‌روزی ۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعمالها و ثبت اسناد و شاخص‌های رتبه‌بندی آنها ۳- احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها ۴- ثبت غیرحضوری اسناد توسط متعاملین با تأیید غیرحضوری یکی از سردفتران	امکان شرایط مورد نیاز آنها چیست، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد. ۴-۲ در بند ۲ تبصره ۱، منظور از «شاخص‌های رتبه‌بندی آنها» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.	سکو(پلتفرم)های بخش غیردولتی به صورت تمام الکترونیک، آنی و شبانه‌روزی به منظور ثبت غیرحضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند.	مقررات مربوطه، هویت متعاملین و شهود (در صورت وجود) را به صورت الکترونیکی احراز کنند، بستر امن برای ارتباط صوتی و تصویری متعاملین و شهود (در صورت وجود) با یکدیگر را ایجاد نمایند و به استعمال‌های مراجع ذیصلاح قضائی و اداری به صورت برخط پاسخ دهند. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۸/۱۰ انجام می‌شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است گزارش عملکرد	مقررات مربوطه، هویت متعاملین و شهود (در صورت وجود) را به صورت الکترونیکی احراز کنند، بستر امن برای ارتباط صوتی و تصویری متعاملین و شهود (در صورت وجود) با یکدیگر را ایجاد نمایند و به استعمال‌های مراجع ذیصلاح قضائی و اداری به صورت برخط پاسخ دهند. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب	مقررات مربوطه، هویت متعاملین و شهود (در صورت وجود) را به صورت الکترونیکی احراز کنند، بستر امن برای ارتباط صوتی و تصویری متعاملین و شهود (در صورت وجود) با یکدیگر را ایجاد نمایند و به استعمال‌های مراجع ذیصلاح قضائی و اداری به صورت برخط پاسخ دهند. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب	مقررات مربوطه، هویت متعاملین و شهود (در صورت وجود) را به صورت الکترونیکی احراز کنند، بستر امن برای ارتباط صوتی و تصویری متعاملین و شهود (در صورت وجود) با یکدیگر را ایجاد نمایند و به استعمال‌های مراجع ذیصلاح قضائی و اداری به صورت برخط پاسخ دهند. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب	مستقیم با استفاده از امکانات سامانه‌ای موجود خود، برای تمامی اشخاص و به صورت غیرحضوری و مستقیم توسط متعاملین بدون احذ حق‌التحریر فراهم نماید. اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۸/۱۰ انجام می‌شود. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است گزارش عملکرد

متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)
<p>۷_ گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها</p> <p>۸_ نحوه و کیفیت ضبط و نگهداری تصاویر تشریفات معامله</p> <p>۹_ ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی</p> <p>تبصره ۲_ بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یکماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبلغ و ثمن های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p>تبصره ۳_ در صورت تنظیم قرارداد رسمی و</p>	<p>استاد رسمی</p> <p>۵_ ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها</p> <p>۶_ گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها</p> <p>۷_ نحوه و کیفیت ضبط و نگهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند</p> <p>۸_ ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی</p> <p>۹_ استانداردهای فنی و امنیتی سکوها</p> <p>۱۰_ تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها</p> <p>تبصره ۲_ سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می شود. کلیه مسئولیت های</p>	<p>۵_۲_ در تبصره ۲، مقصود از مسئولیت تضامنی از این جهت که آیا مقصود جبران خسارت مربوط خواهد بود یا سایر مسئولیت ها از جمله مسئولیت اداری، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p> <p>۶_۲_ در تبصره ۲، اطلاق مسئولیت تضامنی سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین، خلاف شرع شناخته شد.</p> <p>۷_۲_ در تبصره ۲، منظور از مسئولیت</p>	<p>۱۰/۸/۱۴۰۱ انجام می شود.</p> <p>سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است گزارش عملکرد اجرای این ماده از جمله پاسخ به استعلامات و همچنین مجوزهای صادر شده را هر سه ماه یکبار به کمیسیون عمران و کمیسیون اصل نودم قانون اساسی مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.»</p>	<p>۶_ در تبصره ۳ ماده ۱۱، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود.</p>				

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
				<p>سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیر حضوری ثبت می شود سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسئول هستند.</p> <p>تبصره ۳ - سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تایید یا عدم تایید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را به جز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی- تصویری استفاده می شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتر یار و کفیل</p>			<p>وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۲۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۲) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخلاف فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخلاف باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
						<p>وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.</p> <p><u>تبصره ۴</u> بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادهای به‌صورت برخط و آئی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p><u>تبصره ۵</u> در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره‌بهای مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه</p>		<p>طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به‌صورت غیر-حضورى بررسی می‌شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p> <p><u>تبصره ۴</u> چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر</p>

متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)
<p>تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.</p> <p><u>تبصره ۵</u> در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخت مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخت موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.</p> <p><u>تبصره ۶</u> سکو(پلتفرم)های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای بهعهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه</p>	<p><u>۲_۸</u> در تبصره ۸ نسبت دستورالعمل نظارت مذکور در این تبصره با آیین نامه صدر ماده ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد. تبصره ۹ نیز از همین جهت، مبنیاً واجد ابهام است.</p>	<p>صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۴) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخت فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخت باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضایی صالح به صورت غیرحضورى بررسی می‌شود، مرجع قضایی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام</p>	<p><u>تذکرات:</u></p> <p><u>۳</u> در ماده ۱۱، در تبصره ۵، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه» شود.</p>					<p><u>۲</u> در تبصره (۵) عبارت «سامانه املاک و مستغلات و سامانه الکترونیک ثبت اسناد» جایگزین «سکو» می‌شود.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<u>۳_ تبصره (۸) به شرح ذیل اصلاح می شود:</u> <u>تبصره ۸_ وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را براساس اطلاعات ثبت شده در سامانه املاک و مستغلات و سامانه الکترونیک ثبت اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند و با همکاری بانک مرکزی جمهوری</u>						<u>می نماید. در صورت تأیید فسخ ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به اقبضای مهلت قرارداد انجام می شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضایی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می شود.</u> <u>تبصره ۶_ چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجارههای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازک گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.</u> <u>تبصره ۷_ در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امائی (واسط) و ابلاغ مراتب به</u>		اعتباری اشخاص را فراهم نمایند. <u>تبصره ۷_ سابقه رضایت مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.</u> <u>تبصره ۸_ وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانههای کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخصهای رتبه بندی مشاورین املاک و سکوهای معرفی شده در این قانون را ظرف سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.</u> <u>تبصره ۹_ وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکو(پلتفرم)ها و همچنین رتبه بندی مشاورین املاک بر اساس شاخصهای</u>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
<p>اسلامی ایران</p> <p>زیرساخت انعکاس</p> <p>این اطلاعات در</p> <p>رتبه اعتباری</p> <p>اشخاص را فراهم</p> <p>نمایند.</p>						<p>مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.</p> <p>تبصره ۸_ سکوهای موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکوها ارائه نمایند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.</p> <p>تبصره ۹_ سابقه رضایت مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای</p>		<p>اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره های سه ماهه و به تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.</p>



اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
						امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.		
						<p>در تمامی متن مصوبه، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه» گردید.</p> <p>همچنین تبصره (۸) ماده (۱۱) مصوبه با اعمال تغییراتی به عنوان ماده (۱۶) به شرح ذیل الحاق می‌شود:</p> <p>ماده ۱۶- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت‌مندی مشتریان ، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه پس از</p>		<p>ماده ۱۱- تبصره ۸- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخصهای رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوهای معرفی شده در این قانون را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.</p>

اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۲/۰۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۲/۰۱)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۳/۰۱/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۱۱/۰۲)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۹/۲۸)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۶/۱۳)	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۰۵/۲۵)	نظر شورا (۱۴۰۲/۰۴/۲۰)	متن مصوبه (۱۴۰۲/۰۳/۲۸)
						<p>لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.</p>		

اداره قوانین شورای نگهبان \_ ۱۴۰۳/۰۲/۰۵