

شماره: ۲۷/۷۴۸۰۰۱

تاریخ: ۱۴۰۰/۰۹/۰۶

پوست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۲۶۹۵۲ مورخ ۱۴۰۰/۵/۴ و پیرو نامه شماره ۲۷/۲۹۵۷۳ مورخ ۱۴۰۰/۴/۱۲ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول که به منظور رفع ایرادات آن شورا در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ ۱۴۰۰/۸/۲۶ مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده است، به پیوست ارسال می شود.

محمدباقر قالیباف



دبیرخانه شورای نگهبان	
شماره ثبت: ۲۸۵۴۸ / ۱۵	
تاریخ ثبت: ۱۴۰۰ / ۹ / ۷	
کد پرونده:	
.....

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

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 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 می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.

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 غیرمنقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص 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 معامله‌ای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال» اصلاح و عبارت «در دفاتر اسناد رسمی» به عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می‌شود.

تبصره ۱- حکم این ماده شامل اموال غیرمنقول در جریان ثبت و مجهول‌المالک و نیز فسخ و اقاله و هرگونه تعهد یک‌جانبه نسبت به معاملات مذکور در این ماده و همچنین انتقالات قهری نیز می‌شود.

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 الکترونیک املاک درج نماید.

تبصره ۲- ...

ماده ۲- ...

ماده ۳- دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه الکترونیک ثبت اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط 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 آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می رسد.

در ماده (۳)، عبارت «نسبت به درج پیش نویس قرارداد» به عبارت «نسبت به درج پیش نویس 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 آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود 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 سه‌ماه 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.

تبصره ۱- تعرفه دلالت 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 شود.

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 حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می‌شود.

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.

تبصره ۲- در صورتی که امکان دسترسی دلالت 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، دلالت 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.

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

تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت 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.

ماده ۴- ...

ماده ۱۰- سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید. مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا طی مراحل قانونی لازم به منظور اخذ سند رسمی مالکیت اقدام و گواهی مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط 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.

در ماده (۱۰) عبارت «و گواهی مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط 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.

تبصره ۱- ...

تبصره ۲- چنانچه درخصوص 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 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، 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 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.

تبصره (۲) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

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. 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.

تبصره ۳- درخصوص 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 (۳) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود:
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 انتقال‌گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.

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 پذیرفته نمی‌شود و درخواست‌ها و اسناد ارائه شده فاقد اعتبار قانونی است.

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 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.

تبصره ۵-

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 ویا عکس‌های هوایی،

قبل از تصویب قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ 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، 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 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.

تبصره (۸) ماده (۱۰) حذف می‌شود.

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 شهرداری 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.

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:
«اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را

صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد.»

تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه‌ماه پس از ابلاغ این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب کمیسیون قضائی و حقوقی مجلس می‌رسد.

تبصره (۱۰) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود و یک تبصره به عنوان تبصره (۱۱) به شرح زیر به این ماده الحاق می‌گردد:

تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرائی 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 اجرائی 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.

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 غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب

۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستانکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.

ماده ۱۱- ...

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 أخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه، بیمه نماید.

این امر، با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

در ماده (۱۳) عبارت «به تصویب رئیس قوه قضائیه» به عبارت «به تصویب هیأت وزیران» اصلاح می‌شود.

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.

تبصره- مراجع صدور پروانه ساخت مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمانی نسبت به أخذ 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 یک سال 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 به صورت الکترونیک برای آنها فراهم گردد.

ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها 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، پیش-فروش 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 واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

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 صادرکننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است

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.

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.

ماده (۱۵) حذف می شود.

ماده ۱۶- از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی نسخ و 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 می گردد.

در ماده (۱۶)، عبارت «و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود:

۱- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

«۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان بیوست 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 داورى 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.

ماده ۱۷-

مجلس بر مصوبه قبلی خود در ماده (۱) در خصوص ایراد ردیفهای (۱-۱) و (۲-۱)، 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 (۵-۴) شورای نگهبان، اصرار ورزید.

اصلاحات فوق در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست و ششم آبان ماه یکهزار و چهارصد مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف

