

شماره: ۷۸۵/۵۰۹۷

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

پوست:

حضرت آیت الله احمد جنتی  
دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۴۱۴۱۰ مورخ ۱۴۰۳/۲/۱ و پیرو نامه شماره ۷۸۵/۱۶۶۸ مورخ ۱۴۰۳/۱/۲۵ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ ۱۴۰۳/۲/۴ مجلس جهت رفع ایراد آن شورا بررسی و به شرح پیوست تصویب شد.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه شورای نگهبان

شماره ثبت: ۱۰۱ ۴۱۴۸۰

تاریخ ثبت: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

ساعت ورود:

## طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

ماده ۱- ...

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 شش ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، دسترسی‌های برخی 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 سکوپلتفرم‌های بخش غیردولتی به صورت تمام الکترونیک، آنی و شبانه‌روزی به منظور ثبت غیرحضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند.

تبصره ۱- ...

تبصره ۵- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه 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 قرض‌الحسنه شرط‌شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخی 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 پرداخت‌نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخی باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳)

قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

...

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 ثبت 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.

**در ماده (۱۱) مصوبه اصلاحات ذیل اعمال می‌شود:**

۱- در صدر ماده عبارت «و سکو(پلتفرم)های 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 مستقیم با استفاده از امکانات سامانه‌ای موجود خود، برای تمامی اشخاص و به صورت غیرحضوری و مستقیم توسط متعاملین بدون اخذ 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 اجرای این ماده از جمله پاسخ به استعلامات را هر سه ماه یکبار به کمیسیون عمران و کمیسیون اصل نودم قانون اساسی مجلس شورای اسلامی ارائه نماید.»

شماره: ۷۸۵/۵۰۰۹۷

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۲/۰۵

پست:

۲- در تبصره (۵) عبارت «سامانه املاک و مستغلات و سامانه الکترونیک ثبت اسناد» جایگزین «سکو» می شود.

۳- تبصره (۸) به شرح ذیل اصلاح می شود:

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 بر اساس 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 اسلامی ایران زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

اصلاح فوق در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ چهارم اردیبهشت ماه یکهزار و چهارصد و

سه مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف