

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

زمان تصویب قانون

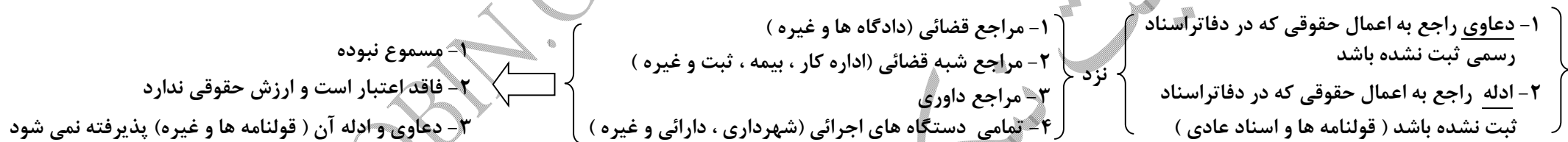
مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس

۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

موضوع قانون: معاملات راجع به اموال غیر منقول ذیل الذکر ، بایستی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد :

- ۱- هر عمل حقوقی اعم از { عقد یا ایقاع } موضوع آن عقد یا ایقاع یا نتیجه آن عقد یا ایقاع { انتقال مالکیت عین باشد یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال یا انتقال حق ارتفاق اموال غیر منقول باشد }
- ۲- عقد وقف
- ۳- عقد رهن در خصوص اموال غیر منقول
- ۴- هر نوع عقد که مفید انتقال منافع اموال غیر منقول برای مدت بیش از دو سال باشد مثل اجاره
- ۵- اجاره به شرط تملیک
- ۶- هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد
- ۷- تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی فوق الذکر

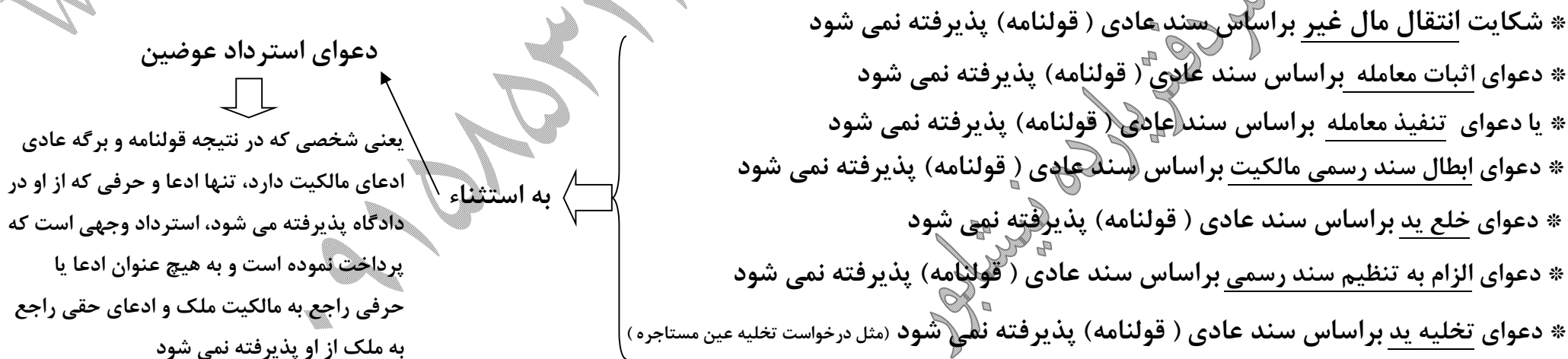
نتیجه عدم ثبت : معاملات راجع به اموال غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد دفاتر اسناد رسمی:



یا به عبارت دیگر



در نتیجه هیچ یک از دعاوی از قبیل



چگونگی فسخ معاملات غیر منقول ثبت شده

چگونه می توان معاملات غیر منقول ثبت شده در دفاتر اسناد رسمی را فسخ و کان لم یکن و بی اثر و منحل نمود :

۱- در مواردی که در سند رسمی حق فسخ پیش بینی شده است، و حق فسخ پیش بینی شده مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری نیست.

۱- طرفین می توانند برای مدت و مهلت معینی حق فسخ تعیین نمایند
۲- می توان تا زمان تسویه حساب کامل برای فروشنده حق فسخ تعیین نمود
۳- می توان تا مدت و مهلت معینی حق انتقال و انجام عمل حقوقی نسبت به مورد معامله را از خریدار سلب نمود

۱- امکان انتقال مورد معامله تا پایان مهلت تعیین شده یا تا پایان مدت حق فسخ یا تا پایان تسویه حساب با فروشنده وجود ندارد.
در نتیجه امکان انتقال به ثالث نیز وجود ندارد

۲- بعد از فسخ سند، بلافاصله مراتب در سامانه ثبت انی و سوابق ثبتی درج می گردد
۳- مجدداً فروشنده مالک می گردد و مبلغ پرداختی به خریدار مسترد می گردد.

۱- عدم ثبت فسخ در سامانه ثبت انی
۲- ارسال اظهار نامه رسمی ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ برای طرف مقابل
۳- طرح دعوای تنفیذ فسخ در دادگاه ظرف پانزده روز پس از ارسال اظهار نامه

۲- در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است

تنفیذ فسخ توسط دادگاه یا داوری

۱- عدم انتقال به ثالث یا ایجاد حق برای ثالث توسط خریدار

۱- اعمال حق فسخ در ثبت انی
۲- مالکیت مجدد فروشنده و استرداد مبلغ پرداختی اولیه
۳- استرداد همان مبلغ پرداختی به خریدار

۱- خریدار در برابر ثالث ذی نفع حق فسخ ندارد
یا قرارداد خریدار با ثالث اقاله نشده است

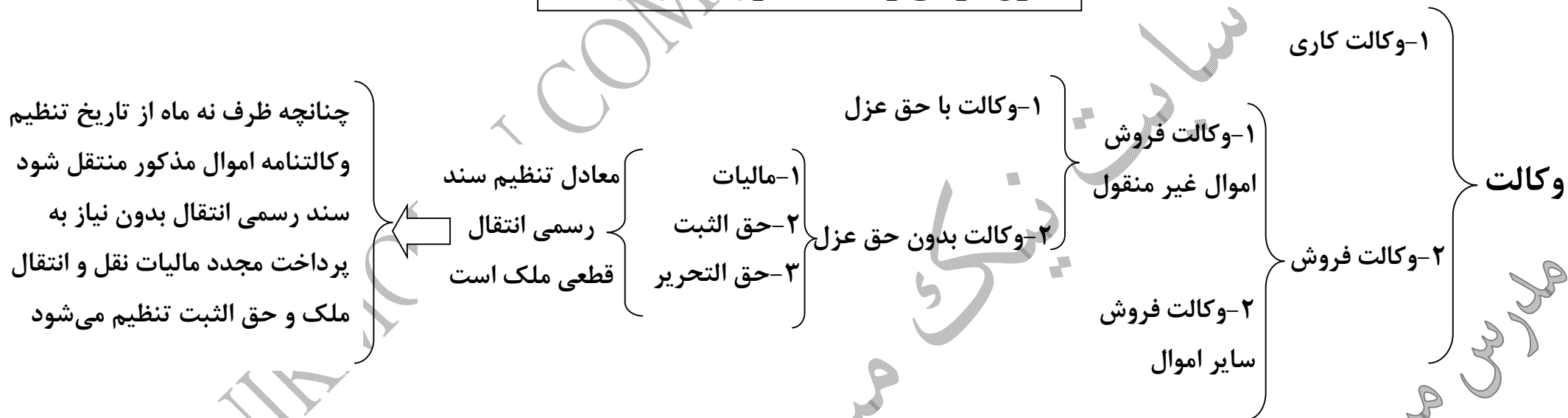
۲- قبل از صدور حکم قطعی؛ ملک به صورت رسمی به ثالث منتقل شده یا حق رسمی برای ثالث ایجاد شده

۲- خریدار در برابر ثالث ذی نفع، حق فسخ دارد
یا قرارداد خریدار با ثالث اقاله شده است

۱- عدم امکان اعمال حق فسخ در ثبت انی
۲- مالکیت ثالث و عدم استرداد ملک به فروشنده
۳- استحقاق فروشنده یا منتقل الیه به قیمت روز ملک

۱- اعمال حق فسخ در ثبت انی
۲- استرداد ملک به فروشنده یا منتقل الیه اول

حقوق دولتی و کالت بلاعزل انتقال مالکیت



ارسال آنلاین گواهی انحصار وراثت توسط دادگاه و مراجع قضایی به سازمان ثبت اسناد و املاک

مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

اتصال شورای حل اختلاف و دادگاه ها و مراجع قضایی به سامانه ثبت انی سازمان ثبت اسناد و املاک ، جهت بارگزاری آنی گواهی انحصار وراثت در سامانه ثبت آنی

تاریخ لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول

۱- اموال غیر منقولی که پس از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود

۲- اموال غیر منقولی که قبل از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر شده است

یکسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰)، این قانون راجع به آنها مجری است

از تاریخ صدور سند مالکیت، این قانون راجع به آنها مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

۱- راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، به دستور رئیس قوه قضائیه که در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

۲- ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی سامانه، ثبت تمامی مستندات و ادعاهای اشخاص در خصوص کلیه مدارک غیر رسمی در سامانه فوق الذکر

- ۱- تنظیم سند رسمی یا
- ۲- طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا
- ۳- دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا
- ۴- هر امر قانونی لازم دیگر

۳- ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، مجدداً ثبت یکی از اقدامات ذکر شده در سامانه مزبور

از تاریخ صدور سند مالکیت، این قانون راجع به آنها مجری است، هر چند

- ۱- پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست
- ۲- هر نوع ادعا و ادله راجع به ادله غیر رسمی پس از پایان این مهلت، قابل استناد و استماع نیست.
- ۳- حسب مورد ملک مزبور یا متعلق به اشخاص ثالث با حسن نیت می باشد که آخرین سوابق ثبتی به نام آنها به ثبت رسیده است یا در زمره اراضی عمومی و دولتی خواهند بود
- ۴- اگر شخصی در ملک مزبور ذی حق باشد ولی در سامانه مزبور ظرف مهلت قانونی ادعای خود را به ثبت نرساند، ۱- راجع به اصل ملک ادعای او شنیده نمی شود ۲- ولی دعوای راجع به مطالبه قیمت روز ملک در موارد خاص شنیده می شود: الف) در صورت اثبات درج ثبت اسناد جعلی در سامانه ب) وجود سوءنیت مدعی حق در ثبت اسناد و مدارک خلاف واقع درحالی که عالم به وقوع قرارداد معارض هستند، ۳- در صورت اثبات یکی از موارد فوق، قیمت روز ملک به این اشخاص داده می شود ولی دعوای راجع به اصل ملک دیگر پذیرفته نمی شود

۵- فقط دعوای استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده شنیده می شود که در صورت احراز تسلیم عوض یا تیاصل عوضین حکم به استرداد خواهد شد و در صورت عدم احراز دعوای رد می شود.

ماده ۲: تکلیف دفاتر اسناد رسمی به ثبت رسمی قولنامه و مبیعه نامه و تعهد به بیع و غیره



مدرس : خانم مریم فراهی جهت دریافت کامل فایل های آموزشی به سایت NIKMOBIN.COM یا با شماره ۰۹۱۵۸۵۳۱۴۰۹ تماس حاصل فرمائید

ماده ۳: نقش دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی

دلالت

باب ششم قانون
تجارت : دلالتی
(ماده ۳۳۵ الی
۳۵۶ ق. ت)

*دلالت واسطه انجام
معامله میشود
*برای کسی که میخواهد
معامله کند طرف معامله
پیدا می کند
*حلقه واسطه بین طرفین
معامله هست یعنی دو طرف
معامله را به هم می رساند
*اما شغل و وظیفه او صرفاً
انجام مذاکرات ابتدایی و فراهم
آوردن زمینه توافق است
*معرفی و نزدیک کردن طرفین
یک معامله به همدیگر، شرایط و
خصوصیات معامله را برای آنان
تشریح کرده و سعی می کند با
تطبیق منافع طرفین، معامله را
منعقد کند

مصادیق دلالتی

بنگاه های
املاک

مشاوران
املاک

معمولاً زمانی بنگاه
به کار می رود که
در قالب یک
تاسیسات یا یک
سازمان یا مجموعه
از منابع است که در
کنار یکدیگر
فعالیت می کنند
لزوماً در قالب یک
مجموعه و تاسیسات
نیست و میتواند به
صورت شخصی و
منفرد و بدون
تشکیلات ساختارمند،
دو طرف معامله را به
یکدیگر معرفی و
واسطه انجام معامله
شود

وظایف دلالتی

۱- انجام
مذاکرات
مقدماتی

۲- درج پیش
نویس قرارداد در
سامانه ثبت
الکترونیک اسناد

۳- ارجاع
پیش نویس به
دفاتر اسناد
رسمی جهت
تنظیم
سند رسمی

۱- اتصال دلالت
به سامانه ثبت
اسناد و املاک
ظرف یک سال از
تاریخ لازم الاجرا
شدن این قانون

۲- برقراری
ارتباط بین
دلالت و دفاتر
اسناد رسمی
۳- تقسیم اسناد
ارجاع شده
توسط دلالت
بین دفاتر اسناد
رسمی

۲- قطعاً قانونگذار از یک طرف برای جلوگیری از هر نوع شایبه
رایزنی بین دلالت و دفاتر اسناد رسمی مقرر نموده اسناد
ارجاعی توسط دلالت بین دفاتر تقسیم شود و از طرف دیگر
برای حفظ اصل آزادی اراده اشخاص مقرر نموده که میتوان
مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمود و گروه دوم
مشمول تقسیم اسناد نمی شوند و اشخاص طبق روال حاکم می
توانند ازادانه دفترخانه مورد نظر خود را انتخاب نمایند.

اصولاً باید شامل
دلالتی میشود که به
صورت رسمی مجوز
کسب نموده اند و با
اکانت مخصوص برای
هر دلالت باشد به نحوی
که امکان نظارت وجود
داشته باشد.

در ایین نامه که
ظرف سه ماه از
تاریخ لازم الاجرا
شدن این قانون
به تصویب می
رسد پیش بینی
های لازم خواهد
شد.

۱- عدم لزوم مراجعه
طرفین معامله به
دلالت و امکان
مراجعه مستقیم
طرفین به دفاتر اسناد
رسمی و تنظیم هر
نوع سند راجع به
اموال غیر منقول

تبصره ۱ ماده ۳ - تعرفه دلالتان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی

۱- دریافت هر مبلغی ۲- حتی با توافق دو طرف قرارداد ۳- یا با رضایت یکی از طرفین قرارداد ۴- دریافت وجه تحت هر عنوان که باشد تخلف محسوب می شود

۲- متخلف به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

۳- نظارت و رسیدگی به تخلفات مزبور در صلاحیت شعب سازمان تعزیرات حکومتی است که با حکم آنها متخلف به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک است

۲- در هر حال قیمت روز مورد معامله و ارزش واقعی قرارداد در تعیین میزان تعرفه اثر گذار نخواهد بود تعرفه در هر حال تابع ارزش معاملاتی املاک در سازمان مالیاتی می باشد

۳- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه در تعیین میزان تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثر گذار است

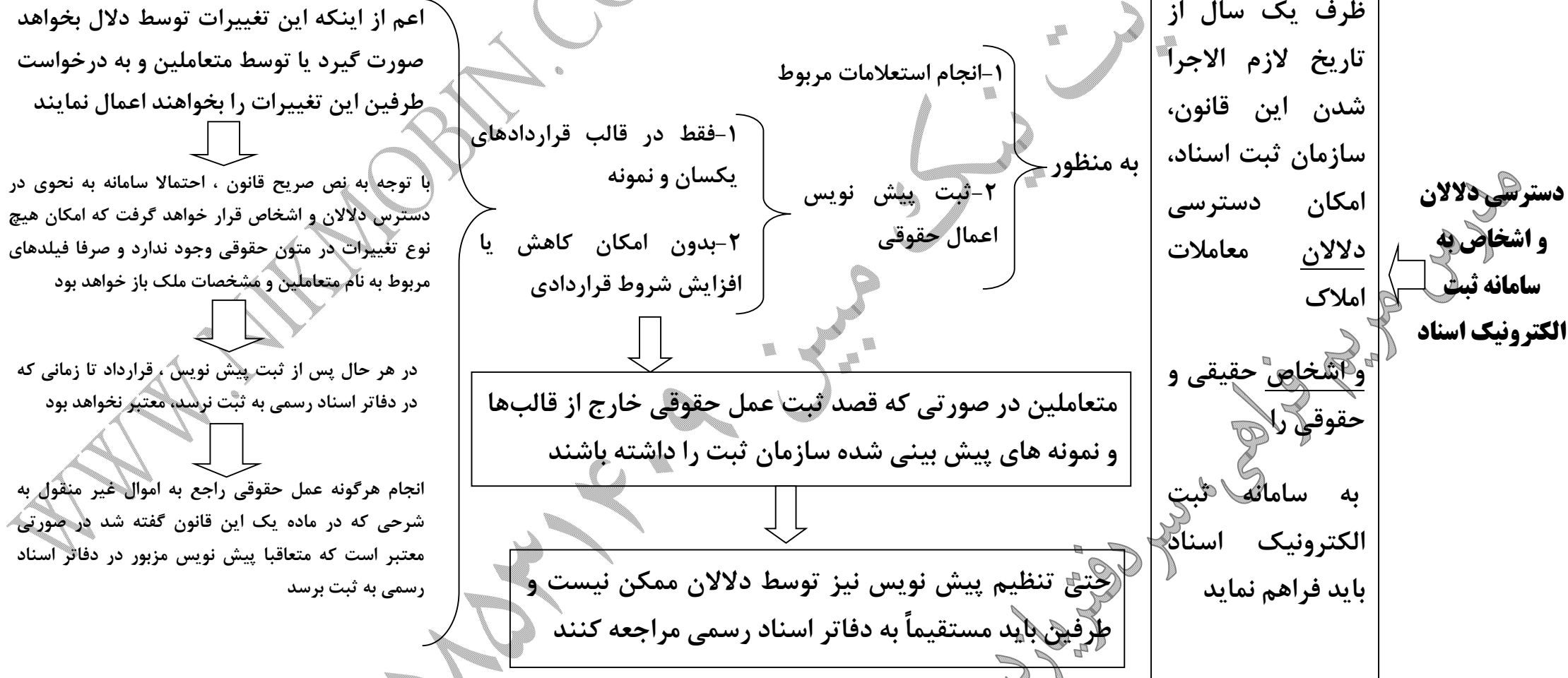
۴- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله باید تعیین شود و از یک سقف معین نمی توان بیشتر تعرفه وصول نمود

۵- دریافت ۱- هر مبلغی ۲- حتی با توافق دو طرف معامله ۳- یا رضایت هر یک از آنها ۴- تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است

تعرفه
دلالتان
معاملات املاک با
رعایت ضوابط و
معیارهای پنج گانه و
ظرف سه ماه از
لازم الاجرا شدن این
قانون به پیشنهاد
مشترک ۱- سازمان
ثبت اسناد و املاک
۲- وزارت دادگستری
۳- راه و شهرسازی
۴- صنعت معدن و
تجارت و ۵- با
تصویب هیأت
وزیران تعیین خواهد

تعرفه
دلالتان

تبصره ۲ ماده ۳: ایجاد دسترسی برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد



ماده ۴: نرخ مالیات نقل و انتقال در قانون الزام به ثبت رسمی اموال غیر منقول

۱-نقل و انتقال
راجع به عین
عرصه و اعیان

مالیات به نرخ پنج درصد ۰.۵٪
ارزش معاملاتی ملک محاسبه
می گردد

۲-نقل و انتقال
حق کسب و پیشه
یا سرقفلی یا
حقوق ناشی از
موقعیت تجاری و
اداری

۱-انتقال حق
کسب و پیشه،
توأم با انتقال
مالکیت باشد

۱-پنج درصد ۰.۵٪ ارزش
معاملاتی ملک بابت
انتقال عین عرصه و اعیان
۲-علاوه بر آن باید،
مالیات حق کسب و پیشه
و واگذاری موقعیت
تجاری و اداری نیز
باید پرداخت گردد

۲-صرفاً انتقال
سرقفلی و .. باشد
و مالکیت عین
منتقل نگردد

فقط مالیات سرقفلی و
واگذاری موقعیت
تجاری و اداری باید
پرداخت گردد و
مالیات بابت انتقال
عین تعلق نمی گیرد

بررسی وجوه
دریافتی
اعلامی مالک
یا صاحب حق

۱-مبلغ قراردادی
طرفین (یا همان
مبلغ دریافتی)،
بیشتر از بیست و
پنج برابر ارزش
معاملاتی ملک باشد
یا مبلغ اعلامی برابر
با بیست و پنج برابر
ارزش معاملاتی باشد

۲-مبلغ قراردادی کمتر
از بیست و پنج
برابر ارزش
معاملاتی ملک
باشد

مالیات نقل و
انتقال برابر
است با دو
درصد ۰.۲٪ مبلغ
اعلامی

مالیات نقل و
انتقال برابر
است با دو
درصد ۰.۲٪
بیست و پنج
برابر ارزش
معاملاتی

۱-دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی اموال را به صورت آنی از طریق
سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید

۱-سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت
سند معامله بوده

۲-سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص
مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

۱-مبالغ مذکور در تاریخ انتقال ملک
محاسبه هستند: با توجه به این قانون
تاریخ ثبت سند و تاریخ انتقال یکی
فرض می شوند. چون انتقال به موجب
سند عادی و سایر ادله غیر رسمی،
قابل استماع و پذیرش نمی باشد

۲-مبالغ مذکور محاسبه و از طریق سامانه
پرداخت الکترونیک از ذی نفع اخذ گردد

۳-مشخصات آن (قبض پرداختی) باید در
سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید گردد

نرخ مالیات
نقل و انتقال

ماده ۵- الزام سازمان تامین اجتماعی جهت اتصال به سامانه ثبت آنی و اعلام آنی

دفاتر کما فی السابق در خصوص املاک مشمول استعلام، به صورت دستی با سازمان تامین اجتماعی مکاتبه و اخذ تکلیف می نمایند و تامین اجتماعی شخصا مبادرت به وصول بدهی می نماید و دفاتر تکلیفی به وصول بدهی تامین اجتماعی ندارند و صرفا اخذ استعلام و اعلام بلامانع از سازمان تامین اجتماعی برای دفاتر اسناد رسمی کفایت می نماید

۱- تا قبل از اتمام مهلت یک ساله در صورت عدم اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد

و در موارد مقرر در قانون تسهیل می توان با قبول خریدار و مسئولیت تضامنی طرفین به پرداخت بدهی تامین اجتماعی، سند را تنظیم نمود

- ۱- اعلام آنی میزان بدهی ملک به صورت آنلاین و آنی به دفاتر اسناد رسمی
- ۱- صرفا اعلام بدهی شخص واگذارکننده ملک
- ۲- صرفا اعلام بدهی در خصوص همان ملک مورد معامله

در صورت مشخص شدن میزان بدهی، با تفهیم میزان بدهی و مبلغ آن و قبول تضامنی طرفین و قبول پرداخت بدهی مزبور توسط خریدار همچنان به استناد قانون تسهیل امکان تنظیم سند همچنان وجود دارد، زیرا دلیلی برای نسخ قانون مزبور وجود ندارد.

۱- اتصال سازمان تامین اجتماعی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد

۲- وصول بدهی از طریق دفاتر اسناد رسمی

۲- بعد از اتمام مهلت یک ساله

۲- عدم اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد

۲- در این صورت منتقل الیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند

- ۱- سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید
- ۱- طرفین قرارداد می توانند برخلاف این امر تراضی نمایند و خریدار بدهی ملک و تسویه حساب با تامین اجتماعی را عهده دار گردد و طرفین مسئولیت تضامنی در برابر تامین اجتماعی را به عهده بگیرند
- ۲- در صورت انتقال مجدد ملک توسط خریدار به شخص دیگری، بدهی تا تاریخ انتقال اول به عهده فروشنده اول و بدهی از تاریخ ثبت سند رسمی و ایجاد مالکیت برای خریدار دوم به عهده فروشنده دوم یا همان خریدار اول است

۳- این امر مانع مراجعه سازمان تامین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست

مکلف است حداکثر ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، تمامی اقدامات لازم را جهت اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم نماید

سازمان تامین اجتماعی

ماده ۶- اتصال کلیه دستگاه‌های اجرائی به سامانه ثبت آنی

۱- به منزله جواز انجام معامله از سوی دستگاه های مزبور تلقی می شود

۲- امکان تنظیم سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین و بدون نیاز به اخذ مجوز و استعلام وجود دارد.

۳- مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده (که شرایط پاسخ آنلاین استعلامات در ثبت آنی را فراهم نمی کنند) به انفسال موقت از یک ماه تا یک سال محکوم می شوند.

پاسخ تمامی استعلامات بایستی به صورت آنی و بر خط در سامانه ثبت آنی برای دفاتر در دسترس باشد

۱- ظرف یک سال از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون

۲- موظف اند به سامانه ثبت الکترونیک اسناد متصل شوند

۳- نسبت به اعلام پاسخ استعلام

به صورت آنی

۱- املاکی که دارای سند مالکیت حدنگار (کاداستر) هستند

۲- املاکی که فاقد سند مالکیت حدنگار (کاداستر) هستند و به اصطلاح جریانی هستند و هنوز صدور اسناد مالکیت حدنگار در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است

۱- جهاد کشاورزی

۲- یاراه و شهرسازی

صرفا

درمورد

حداکثر یک ماه مهلت از تاریخ ارسال استعلام در سامانه ثبت آن مهلت دارند به استعلام مزبور در سامانه ثبت آنی پاسخ دهند

شهرداری
دهیاری
جهاد کشاورزی
منابع طبیعی
آبخیزداری
دارایی
راه و شهرسازی
و غیره

اعم از

که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است

کلیه دستگاه های اجرایی

۱- فقط وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی ایران از شمول این حکم مستثنی هستند.

۲- وزارت ارشاد

هم مشمول دستگاه های اجرایی است
اداره اوقاف
آستان قدس

تمامی دستگاه های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵

ماده ۷- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی

* وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده دفاتر اسناد رسمی قرار داده شده است

* از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک

* به صورت آنی

* به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه‌داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند.

* آیین‌نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون

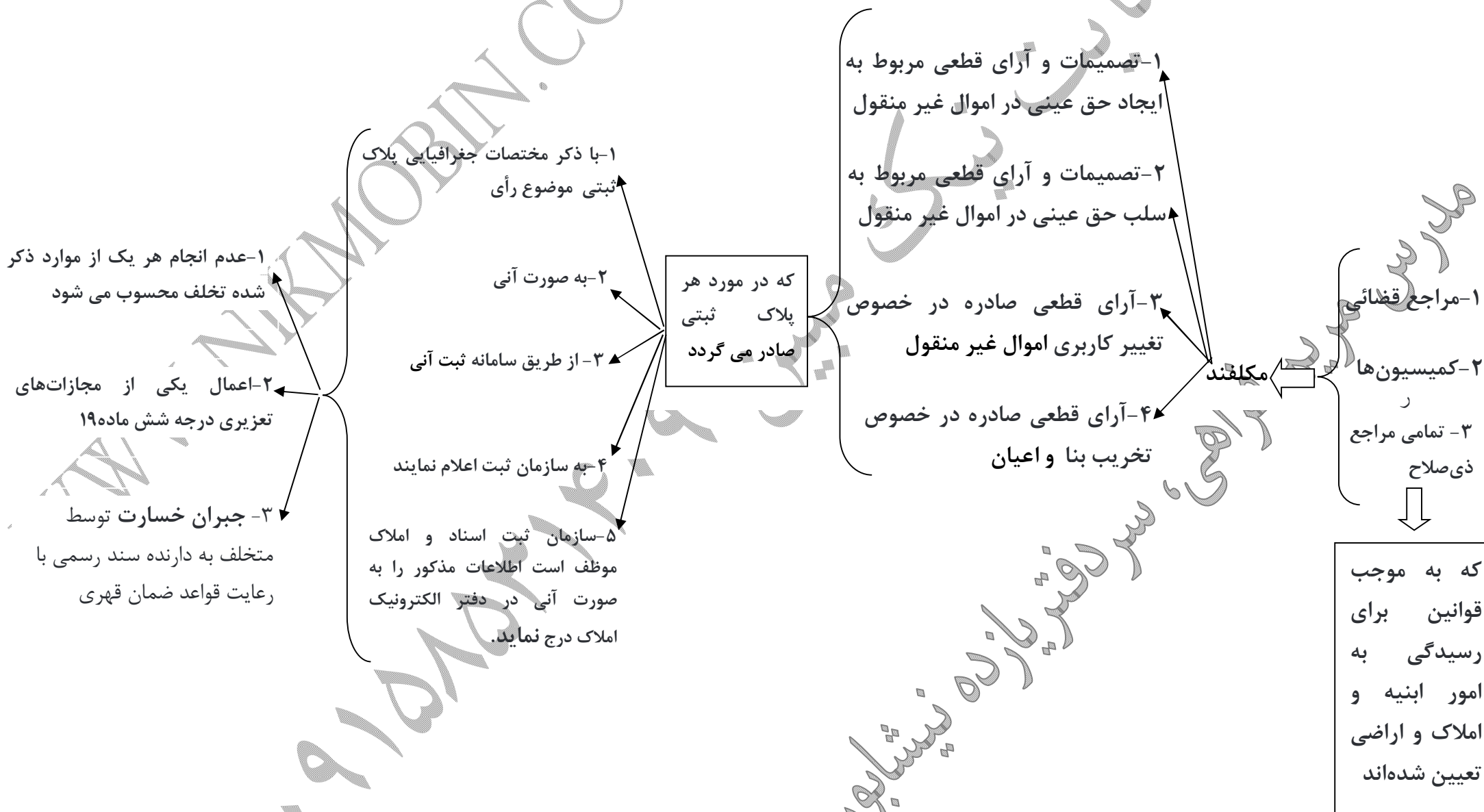
* بوسیله سازمان ثبت و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه و به تصویب

هیأت وزیران می‌رسد

دفاتر اسناد رسمی
موظفند

با توجه اینکه در سند رسمی باید تمامی توافقات و شروط قراردادی بی‌کم و کاست قید شود و از طرفی تنها مستند مراجع قضایی و شبه قضایی و داوری و اجرایی سند رسمی تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی است، لذا پیشنهاد می‌شود در آیین‌نامه اجرایی پیش‌بینی ثبت و ضبط مواردی که امکان پرداخت آنلاین وجود ندارد، ثبت و ضبط گردد تا در موارد خاص طرفین بتوانند از ادله مزبور استفاده نمایند برای مثال در مواردی که در قولنامه رسمی زمان مشخصی جهت تنظیم سند قطعی در نظر گرفته شده است و در صورت عدم تنظیم سند به طرف دیگر قرارداد حق فسخ داده شده است و از طرفی به علت عدم فراهم شدن پرداخت آنی وجوه دولتی، امکان تنظیم سند وجود ندارد، لذا در این موارد ثبت و ضبط مراتب عدم اتصال سامانه‌های پرداخت در سیستم ثبت آنی، می‌تواند از مصادیق قوه قاهره برای شخص محسوب گردد.

ماده ۸- ارسال آنی تمامی ارای قطعی صادره در خصوص اموال غیر منقول به ثبت اسناد و بارگزاری آنی در سامانه ثبت



مجازات‌های تعزیری درجه شش ماده ۱۹ مصوب ۱۳۹۲ عبارت‌اند از - حبس بیش از شش ماه تا دو سال ؛ - جزای نقدی بیش از شش میلیون تومان تا بیست و چهار میلیون تومان ؛ - شلاق از سی و یک تا هفتاد و چهار ضربه ؛ - محرومیت از حقوق اجتماعی بیش از شش ماه تا پنج سال ؛ - انتشار حکم قطعی در رسانه‌ها ؛ - ممنوعیت از یک یا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال ؛ - ممنوعیت از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال ؛ - ممنوعیت از صدور برخی از اسناد تجاری توسط اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت پنج سال

ماده ۱۱ قانون مسئولیت مدنی: کارمندان دولت و شهرداری‌ها و موسسات وابسته به آن‌ها که به مناسبت انجام وظیفه عمداً یا در نتیجه بی‌احتیاطی خساراتی به اشخاص وارد نمایند شخصاً مسئول جبران خسارت وارده می‌باشند ولی هرگاه خسارات وارده مستند به عمل آنان نبوده و مربوط به نقص وسائل ادارات و موسسات مزبور باشد در این صورت جبران خسارت برعهده اداره یا موسسه مربوطه است ولی در مورد اعمال حاکمیت دولت هرگاه اقداماتی که برحسب ضرورت برای تأمین منافع اجتماعی طبق قانون به عمل آید و موجب ضرر دیگری شود دولت مجبور به پرداخت خسارات نخواهد بود.

ماده ۹- لزوم ترتیب اثر دادن به مفاد سند رسمی و مجازات نادیده گرفتن سند رسمی

۱- اعمال یکی از مجازات‌های تعزیری درجه شش ماده ۱۹

به هر علتی که باشد

به مفاد اسناد رسمی که مطابق ماده یک باید رسمی تنظیم شوند، و به صورت رسمی نیز تنظیم شده اند، ترتیب اثر ندهند

هر یک از قضات

هر یک از مأموران دولتی

هر یک از مأموران عمومی

۲- جبران خسارت توسط متخلف به دارنده

سند رسمی با رعایت قواعد ضمان قهری

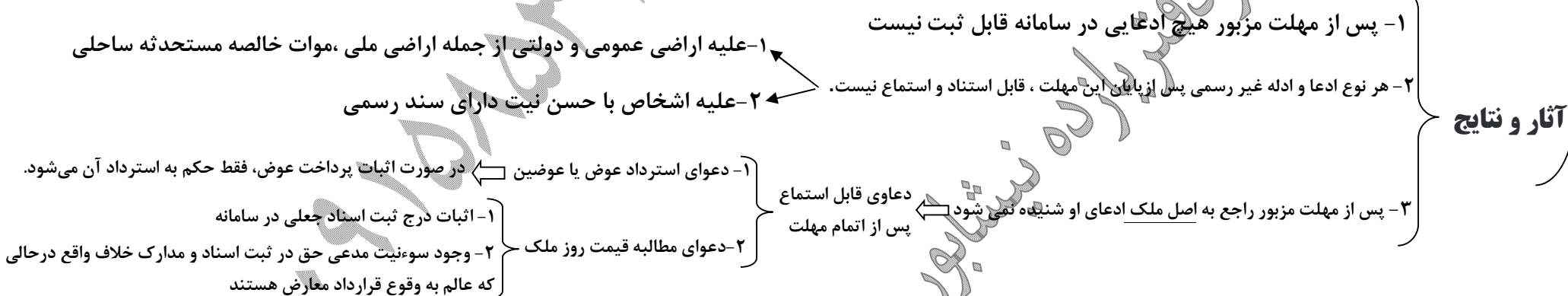
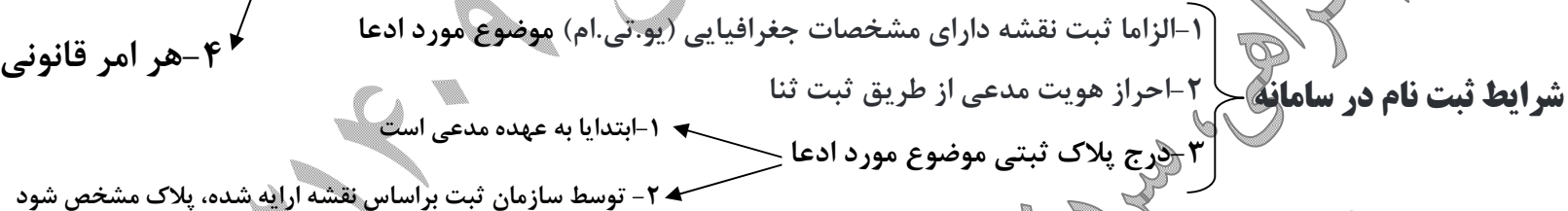
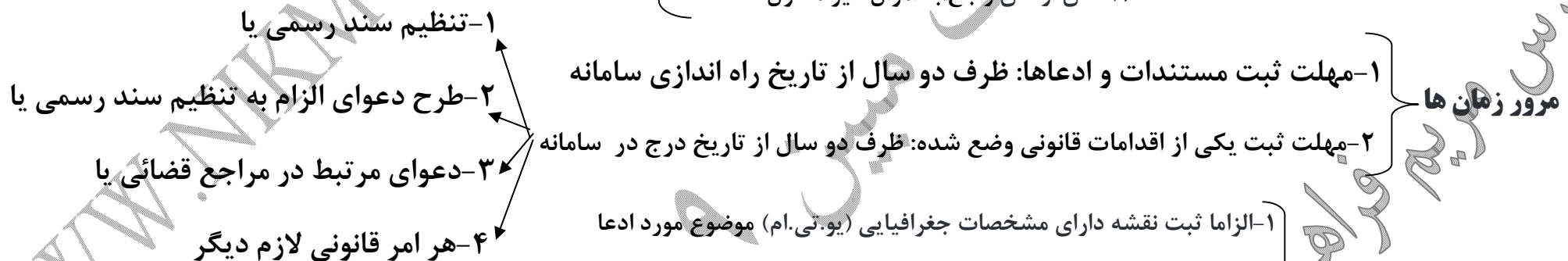
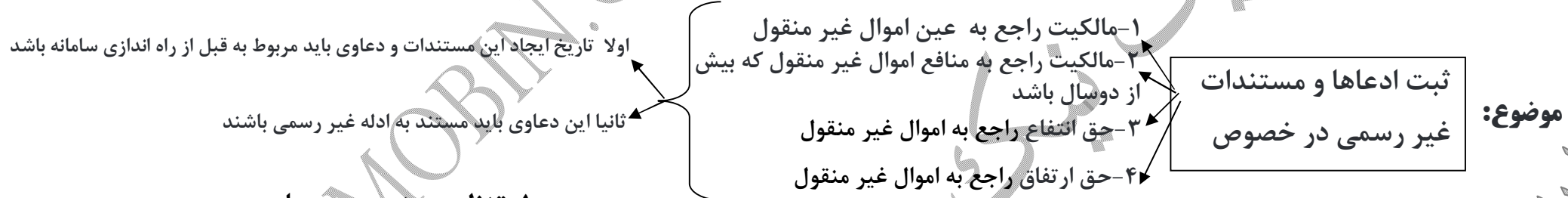
به علت وجود مستندات غیر رسمی یا دعاوی احتمالی و یا به علت کوتاهی و سهل انگاری و غیره

ماده ۱۰- راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

متصدی اصلی اجرای سامانه ساماندهی: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ابلاغ راه اندازی سامانه: پس از ایجاد سامانه، راه اندازی سامانه توسط رییس قوه قضاییه در روزنامه رسمی ابلاغ می گردد و از این تاریخ مرور زمان ها شروع می شود

مهلت ایجاد سامانه: ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون



تبصره ۳ ماده ۱۰ - شناسایی متصرفان و صدور سند برای اراضی مسکونی و کشاورزی خارج از محدوده شهری

صدور سند برای اراضی مسکونی و کشاورزی خارج از محدوده شهری

متصدی اجرا

- ۱- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- ۲- وزارت جهاد کشاورزی
- ۳- سازمان امور اراضی کشور

موضوع

- ۱- اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها
- ۲- اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها

تکالیف سازمان های متصدی اجرای این بند

- ۱- شناسایی متصرفان املاک مذکور
- ۲- تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام)
- ۳- استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور
- ۴- استعلام از سازمان ملی زمین و مسکن
- ۵- اعلام مراتب فوق به سازمان ثبت جهت صدور سند مالکیت

مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی منابع طبیعی اراضی مستحدث و موات

تکلیف سازمان ثبت پس از انجام مراحل فوق توسط سازمان های ذی ربط

- ۱- تعیین پلاک اصلی برای نقشه های تهیه شده
- ۲- قید اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده برای هر نقشه و پلاک اصلی
- ۳- اطلاع رسانی به مردم در خصوص نقشه و پلاک و متصرف شناسایی شده در سامانه موضوع این ماده
- ۴- الصاق مراتب فوق در محل
- ۵- صدور سند مالکیت در صورت عدم اعتراض در مهلت قانونی یا عدم تقدیم دادخواست یا رد اعتراض

آثار رعایت مهلت قانونی

صدور سند مالکیت موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود.

نحوه اعتراض اشخاص و مهلت های آن

- ۱- امکان اعتراض توسط اشخاص ذی نفع
- ۱- اعتراض به متصرفان اعلام شده
- ۲- اعتراض به نقشه های اعلام شده

- ۱- ثبت اعتراض در سامانه ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری نقشه و اسامی در سامانه مزبور
- ۲- تقدیم دادخواست به دادگاه ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض
- ۳- بار گزاری و درج گواهی تقدیم دادخواست در سامانه (که باید در دادگاه صالح و در همان مهلت فوق صورت گیرد)

آثار رعایت مهلت قانونی

- ۱- عدم ثبت اعتراض در مهلت قانونی
- ۲- عدم ثبت گواهی تقدیم دادخواست در مهلت قانون

اداره ثبت مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره ۴ ماده ۱۰- صدور سند مالکیت برای اراضی که به موجب قوانین به اشخاص حقیقی واگذار می شوند مانند اراضی که به متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی تملیک می گردد

صدور سند مالکیت برای متقاضی اراضی دولتی واکذار شده



تبصره ۵: مجازات سوءاستفاده از سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی با بارگزاری مدارک جعلی یا خلاف واقع



تبصره ۶ ماده ۱۰: صدور سند رسمی برای واحد آپارتمانی که پایان کار ندارند و حتی دارای جریمه یا حکم تخریب هستند



صدور سند رسمی برای واحد آپارتمانی که دارای سند عادی هستند

تبصره ۷ ماده ۱۰ - صدور سند رسمی مالکیت در صورت صدور رای قطعی بدون نیاز به تسویه دیون و بدهی های ملک به نهادهای عمومی و دولتی



تبصره ۸ ماده ۱۰: الزام دستگاه‌های اجرایی به اخذ سند رسمی برای اراضی ملی و دولتی و عمومی

کلیه دستگاه‌های اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران

متصدی و
مسئولین اجرای
حکم این تبصره

سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول

دستگاه‌های زیر نظر ولی فقیه در خصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان

مهلت اجرای حکم

حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

اموال موضوع حکم

در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله

اموال غیر منقولی که تصدی آن اراضی بر عهده دستگاه‌های اجرایی است

اموال غیر منقول که سند رسمی برای آنها صادر نشده است

تکالیف

ثبت ادعاها و مدارک مربوط را در مهلت‌های مقرر در سامانه ساماندهی اسناد

ثبت نقشه جغرافیایی دقیق ملک مورد ادعا

اخذ احراز هویت ثنا برای سازمان مزبور

تعیین پلاک ثبتی برای ملک مورد ادعا

درخواست صدور سند از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

آثار و نتایج

عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه نافی مالکیت دستگاه‌ها و واحدهای مذکور نیست.

مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می‌شوند

آیین‌نامه اجرائی این تبصره ظرف ۶ ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

اراضی ملی، موات، خالصه مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده

اموال غیر منقول مجهول المالك

اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثر

اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس

اموال غیر منقول بلاصاحب

اموال غیرمنقول ناشی از ارث بلاوارث

اموال غیر منقول خروج از ذمه

اموال غیر منقول رها شده

اموال غیر منقول اعراضی

اموال غیر منقول موضوع اصل (۴۹) ق.ا.

صدور سند رسمی برای اراضی ملی و دولتی و عمومی

تبصره ۹ ماده ۱۰: صدور سند رسمی مشاع یا مفروز حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی

صدور سند رسمی حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی

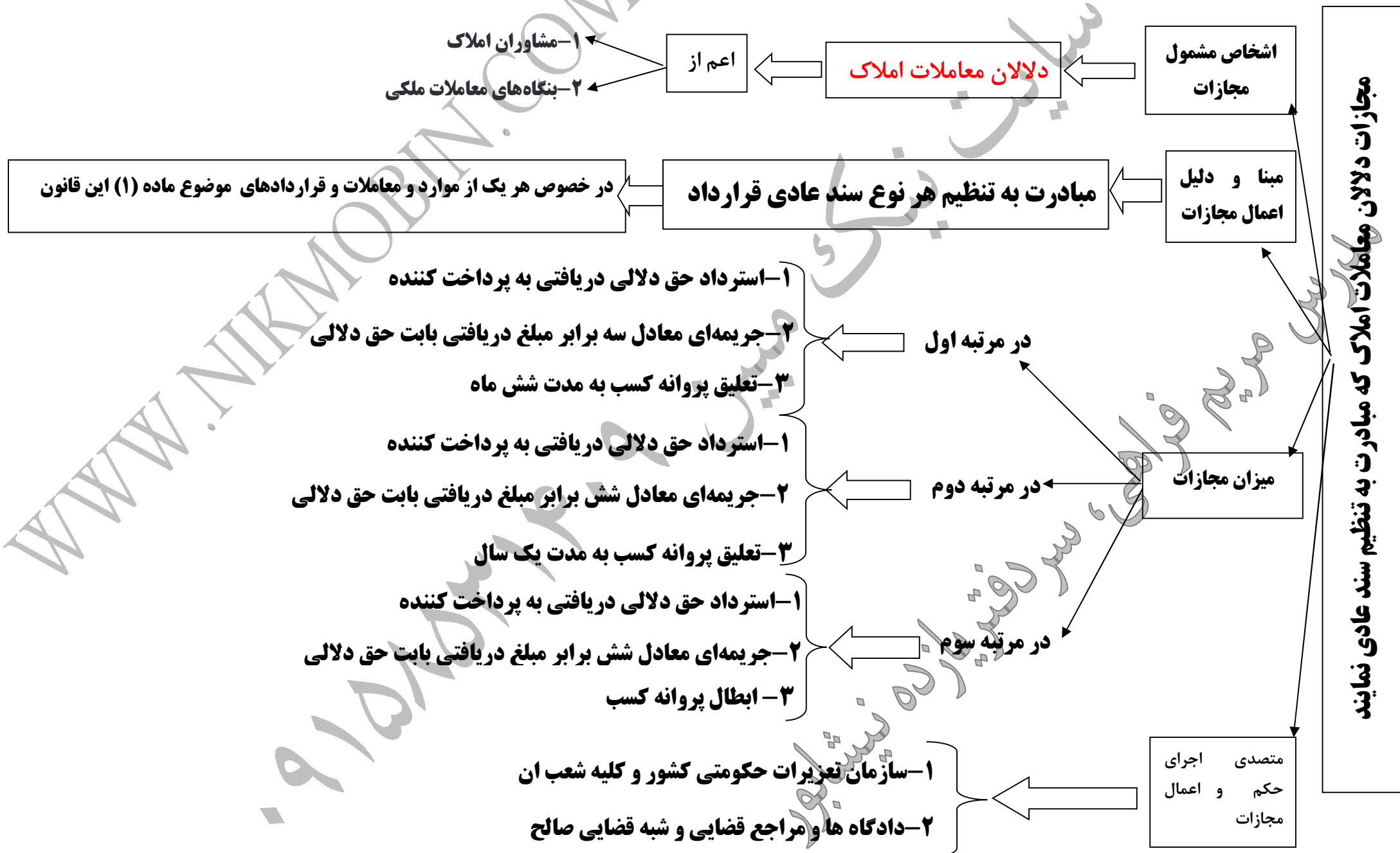


تبصره ۱۰ ماده ۱۰: نحوه انجام اعمال حقوقی مندرج در ماده ۱ برای کلیه اموال غیر منقول فاقد سند، از زمان راه اندازی سامانه تا زمان صدور سند حدنگار

نحوه انجام اعمال حقوقی مندرج در ماده ۱ برای کلیه اموال غیر منقول فاقد سند



ماده ۱۱: مجازات دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که مبادرت به تنظیم قولنامه، اجاره نامه و هر نوع سند عادی نمایند



ماده ۱۲ - ساعت کار دفاتر اسناد رسمی

توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و در هر حوزه ثبتی به
طور مجزا تعیین می شود

۱- با توجه به مقتضیات هر محل

۲- با توجه به حجم معاملات

۳- در طول ساعات روز

۴- در هر حال کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد

۵- حداکثری تعیین نشده است

۱- شرایط موثر در تعیین
ساعات کار دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱۳: جبران خسارت ناشی از بطلان معامله و بیمه نمودن قراردادهای و جبران خسارت ناشی از بطلان از طریق بیمه



ماده ۱۴: صدور شناسه یکتا برای هر واحد بر اساس پروانه ساختمانی و تنظیم قراردادهای مختلف بر اساس شناسه یکتای هر واحد حتی قبل از ساخت و تکمیل واحدها و اخذ پایان کار



ماده ۱۵: نسخ و اصلاح مواد مغایر با این قانون

- ۱- اسناد حدنگار صادر شده از تاریخ سوم تیر ماه ۱۴۰۳ دیگر ماده ۱۸۷ راجع به آن ها از سوم تیرماه، ماده ۱۸۷ قابل اعمال نمی باشد و نسخ شده
- ۲- سایر اسناد دیگر یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ماده ۱۸۷ راجع به آن ها از سوم تیرماه ماده ۱۸۷ قابل اعمال نمی باشد و از آن تاریخ ماده ۱۸۷ نسبت به این اسناد نسخ خواهد شد.

۱- ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۳/۱۲/۱۳۹۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی

۱- مواد قانونی نسخ شده

۲- ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶/۱۲/۱۳۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۷۳ سابق: قضات و مامورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند

ماده ۹ جدید: هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند

۱- در محکمه انتظامی یا اداری تعقیب می شوند

۲- جبران خسارات وارده در خصوص ضرر مسلم در همان محکمه انتظامی یا اداری

۱- یکی از مجازات های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹)

۲- جبران خسارات وارده به زبان دیده با رعایت قواعد ضمان قهری

- ۱- حبس بیش از ۶ ماه تا ۲ سال ۲- جزای نقدی بیش از دویست میلیون تا هشتصد میلیون ریال ۳- شلاق از ۳۱ تا ۷۴ ضربه و تا ۹۹ ضربه در جرائم منافی عفت ۴- محرومیت از حقوق اجتماعی بیش از ۶ تا پنج سال ۵- انتشار حکم قطعی در رسانه ها ۷- ممنوعیت از یک یا چند فعالیت شغلی یا اجتماعی برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت ۵ سال ۸- ممنوعیت از دعوت عمومی برای افزایش سرمایه برای اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت ۵ سال ۹- ممنوعیت از اصدار برخی از اسناد تجاری توسط اشخاص حقوقی حداکثر تا مدت ۵ سال

اسناد عادی که در خصوص معاملات راجع به اموال غیر منقول تنظیم شوند، در برابر اشخاص ثالث غیر قابل استناد بوده و قابلیت معارضه با اسناد رسمی را ندارند.

مگر اسنادی که بر اساس تشخیص دادگاه دارای اعتبار شرعی است

کلیه ی معاملات راجع به اموال غیر منقول ثبت شده مانند بیع، صلح، اجاره، رهن و نیز وعده یا تعهد به انجام اینگونه معاملات باید به طور رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود.

۳- ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۱ جدید: کلیه اعمال حقوقی مذکور باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعای راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوای استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعوای حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه های اجرایی پذیرفته نمیشود.

۲- مواد قانونی اصلاح شده

اصلاحات در قانون پیش فروش ساختمان

اصلاح قانون پیش فروش

حذفیات قانون پیش فروش

- ماده (۱)
- ماده (۲)
- ماده (۱۴)
- ماده (۲۳)
- ماده (۲۰)
- ماده (۲۱)
- ماده (۲)
- ماده (۴)
- ماده (۲۰)
- تبصره ماده ۴

WWW.NIKMOBIN.COM

سایت نیک مبین
۰۹۱۵۸۵۳۱۴۰۹

مدرس مریم فراهی، سر دفتر یازده نیشابور