

قانون پیش فروش آپارتمان ها با اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (قانون پ یش فروش ساختمان با آخرین اصلاحات در سال ۱۴۰۳

۱۴۰۳/۱۱/۱۸

دسته : آموزش ثبت آنی<<پیش فروش

## اسناد پیش فروش آپارتمان ها با توجه به قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

آموزش تصویری اسناد پیش فروش آپارتمان ها  
ویژه سران دفاتر اسناد رسمی  
مشاورین املاک و بنگاه های املاک  
و تمامی اشخاصی که قصد انجام معاملات پیش فروش را دارند

جهت دریافت فیلم ها و آموزش های تصویری نحوه تنظیم اسناد پیش فروش آپارتمان ها به  
سایت نیک مبین مراجعه نمایید.

[WWW.NIKMOBIN.COM](http://WWW.NIKMOBIN.COM)

نیک مبین

09158531409

### قانون پیش فروش آپارتمان ها با اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با آخرین اصلاحات برابر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام، منتشر شده در روزنامه رسمی مورخ ۱۷ خرداد ۱۴۰۳

ماده 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 می شود.

(اصلاحی بموجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس و ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام)

(ماده ۱ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳- هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون « قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود).

تبصره - اشخاص ذیل **نیز می توانند** در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند :

۱- **سرمایه گذارانی** که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد .

۲- **مستاجرین اراضی** اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی **حق احداث بنا** بر روی عین مستاجره را دارند.

## ماده ۲- در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد (اصلاحی بموجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول )

( متن بند ۳ ماده ۲ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳- اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، توقفگاه (پارکینگ) و انباری)

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود؛ مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفا در قیمت موثر است.

به موجب اصلاحات قانون پیش فروش از بند ۴ ماده ۲، عبارت (و شناسنامه فنی هر واحد) حذف شده است،

( متن بند ۴ ماده ۲ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمتهای مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.))

۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

۶- شماره قبوض اقساطی برای بهاء تحویل و انتقال قطعی

۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین ها و قرارداد بیمه ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹- تعهدات پیش فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰- حذف شد.

متن بند ۱۰ ماده ۲ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول، حذف شده است

( متن بند ۱۰ ماده ۲ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ۱۰- معرفی داوران ))

۱۱- احکام مذکور در مواد ۶، ۷ و ۸ و تبصره آن، ۹، ۱۱، ۱۲، ۱۴، ۱۶ (این قانون)

از متن بند ۱۱ ماده ۲ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول، عبارت مربوط به رعایت مفاد ماده ۲۰ حذف شده است

( متن بند ۱۱ ماده ۲ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ۱۱- احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون ))

**ماده ۳- قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات** ناشی از آن باید با رعایت ماده ۲ این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

## ماده ۴- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

**۱- سند رسمی مالکیت** یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازای سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بنا بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

۲- حذف شد.

از شرایط ماده ۴ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، شرط مندرج در بند ۲ حذف شده است

( متن بند ۲ ماده ۴ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد ))

**۳- بیمه نامه** مربوط به مسوولیت موضوع ماده ( ۹ ) این قانون

۴- حذف شد.

از شرایط ماده ۴ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، شرط مندرج در بند ۴ حذف شده است

( متن بند ۴ ماده ۴ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ۴- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان ))

۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

۶ تبصره - حذف شد.

از شرایط ماده ۴ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، شرط مندرج در تبصره بند ۵ ماده ۴ حذف شده است

( متن تبصره بند ۵ ماده ۴ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( تبصره - در مجموعه های احداثی که پیش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد ( ۳۰٪ ) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تایید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می باشد . ))

ماده ۵- تنظیم قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی **با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی** صرفاً در قبال **پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه** صورت می گیرد.

ماده ۶- چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند ۹ ماده ۲ این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تاخیر به پیش خریدار بپردازد **مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش خریدار توافق نمایند.**

اجرای مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست.

۱- در صورتی که واحد پیش فروش شده و بخش های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر **قابل بهره برداری نباشد**، تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده.

۲- در صورت **عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی**، روزانه به میزان نیم درصد ( ۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۳- در صورت **عدم انجام تعهدات در قسمتهای خدمات عمومی** موضوع بند ۹ ماده ۲ این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

۴- در صورت **عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال**، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

**ماده ۷- در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی ، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد**، مابه التفاوت **براساس نرخ مندرج در قرارداد** مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا **تا پنج درصد ۵٪** افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که **بیش از پنج درصد ۵٪** باشد **صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.**

چنانچه مساحت واحد تحویل شده **کمتر از نود و پنج درصد ۹۵٪** مقدار توافق شده باشد، پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

**ماده ۸- در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده، پیش خریدار حق فسخ خود را**

**اعمال می نماید،** پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی طرفین به پیش خریدار بپردازد.

تبصره - در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را **براساس قیمت روز بنا،** طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید

**ماده ۹- پیش فروشنده در قبال ۱- خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و ۲- نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی،** در برابر ۱- پیش خریدار و ۲- اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید .

چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

**ماده ۱۰- در مواردی که بانک ها به پیش خریداران براساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می دهند،** وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می گردد.

**ماده ۱۱- در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد، توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد ۱۰٪ از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی توانند برخلاف آن توافق کنند.**

**ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید .**

**ماده ۱۳- پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی ، مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تایید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفای تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را**

**درخواست نماید .** چنانچه پیش فروشنده **حداکثر ظرف ده روز** پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می نماید .

اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید .

ماده ۱۴- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد ۱۰٪ پیشرفت فیزیکی مانده باشد، **پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد.** حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می گردد، مانع از استیفای مبلغ هزینه شده از محل ماده ۱۱ و غیره نخواهد بود.

از شرایط ماده ۱۴ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، عبارت : ( با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده ۲۰ این قانون ) حذف شده است

( متن ماده ۱۴ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ماده ۱۴- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می گردد مانع از استیفای مبلغ هزینه شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود. ))

ماده ۱۵- **۱- عرصه و اعیان واحد** پیش فروش شده **و ۲- نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.**

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتبا به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید **تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید.** در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۷- واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸- **در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به واحد پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.**

ماده ۱۹- پس از انتقال قطعی واحد پیش فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می باشند

ماده ۲۰- حذف شد.

ماده ۲۰ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، حذف شده است

( متن ماده ۲۰ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : ((ماده ۲۰- کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می پذیرد. در صورت نیاز داوران می توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آئین نامه اجرائی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیأت وزیران خواهد رسید. دآوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.))

ماده ۲۱- حذف شد.

ماده ۲۱ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، حذف شده است



( متن ماده ۲۱ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ماده ۲۱- پیش فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذیصلاح که در آئین نامه اجرائی این قانون مشخص می شود أخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه های یاد شده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه ها قبل از دریافت مجوز یاد شده حق درج و انتشار آگهی پیش فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد. ))

ماده ۲۲- شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند .

ماده ۲۳- اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند .

از ماده ۲۳ قانون پیش فروش به موجب اصلاحات ناشی از قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیر منقول ، عبارت : ( یا بدون أخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی ) حذف شده است

( متن ماده ۲۳ قانون پیش فروش قبل از اصلاحات ۱۴۰۳ : (( ماده ۲۳- اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند. تبصره - جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می شود. ))

تبصره - جرایم مذکور در این ماده تعقیب نمی شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای آن موقوف می شود.

ماده ۲۴- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی توانند راسا مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند . در غیر این صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند .

ماده ۲۵- آیین نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تایید رئیس قوه قضاییه به تصویب هیات وزیران خواهد رسید .

قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید .

#### نظرات

نظر شما

ایمیل

نام

لطفا عدد مقابل را در جعبه متن وارد کنید

۶۳۹۱۰

ارسال

مطالب مرتبط



وضعیت قرارداد مشارکت در  
ساخت به موجب قانون الزام به  
ثبت رسمی معاملات اموال غیر  
منقول

وضعیت قرارداد مشارکت در ساخت به موجب  
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر  
منقول سوال سردفتر محترم دفتر اسناد رسمی  
۱۳۰ کرج ازکانون سردفتران و دفتراران استان

<https://www.nikmobin.com/newsbox.php?>

[www.nikmobin.com/newsbox.php?](http://www.nikmobin.com/newsbox.php?)

(id=۶۲۶)



مستندات مربوط به وصول  
مالیات نقل و انتقال در دفاتر  
اسناد رسمی

ماده ۶۳ قانون مالیات های مستقیم: - نقل و  
انتقال قطعی املاکی که به صورتی غیر از عقد  
بیع انجام می شود به استثنای نقل و انتقال  
بلاعوض که طبق مقررات مربوط مشمول مالیات  
...

<https://www.nikmobin.com/newsbox.php?>

(id=۶۲۶)



گواهی پرداخت مالیات نقل و  
انتقال خودرو توسط دفاتر اسناد  
رسمی یا توسط نیروی انتظامی  
و در زمان تعویض پلاک

بخشنامه شماره ۱۴۰۱/۱۷۱۸ مورخ ۱۴۰۱/۱/۹  
معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک  
کشور بخشنامه شماره ۱۴۰۱/۱۷۱۸ مورخ ۱۴۰۱/۱/۹  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور احتراماً عطف  
به نامه شماره ۳۸/۱۲ - ...

(id=۶۲۹)



بخش ۲: شرایط و متون حقوقی  
قولنامه های رسمی به موجب  
قانون الزام به ثبت رسمی  
املاک

بخش ۲: شرایط و متون حقوقی قولنامه های  
رسمی به موجب قانون الزام به ثبت رسمی  
املاک در این قسمت سعی شده است جزئیات  
کاملی از شرایط متون حقوقی مورد نیاز در  
تنظیم اسناد قولنامه ...

[www.nikmobin.com/newsbox.php?](http://www.nikmobin.com/newsbox.php?)

<https://www.nikmobin.com/newsbox.php?>

(id=۶۲۷)

(id=۶۲۵)



نحوه محاسبه حق الثبت و حق  
التحریر وجه التزام قراردادی  
روزانه یا مقطوع در اسناد  
قولنامه، تعهد به بیع، مشارکت  
در ...

نحوه محاسبه حق الثبت و حق التحریر وجه  
تزام قراردادی روزانه یا مقطوع در اسناد  
قولنامه، تعهد به بیع، مشارکت در ساخت و  
غیره؛ موضوع ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی  
معاملات ...



تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد  
رسمی ۱۴۰۳

تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی ۱۴۰۳ الف  
- اسناد مالی موضوع ماده ۱۲۳ اصلاحی قانون  
ثبت یک اسناد رهنی با حق استرداد ذمه و سایر  
اسناد مالی ۱- اسناد مالی رهنی، با حق استرداد،  
...

(id=۶۲۷)



## درباره نیک مبین

تلاش ما ایجاد تجربه ای لذتبخش در کنار کاربری آسان و سریع است. نیک مبین انعکاسی متفاوت از تجربیات متخصص حوزه های مالیاتی و ثبتی.

ps://trustseal.enamad.ir/?)

logo-samandehi

۳۵&Code=۶MjjBsLAGVHAtiNvakhsrNaWDbCjYcvH

(https://eitaa.com/sabtani)  (https://t.me/niksantani)  (mailto:nikmobin11@gmail.com) 

(https://rubika.ir/niksabtani)  (https://splus.ir/sabtani) 



بازدید امروز : ۷۳۷ | دیروز : ۹۷۹ | هفته : ۷,۰۶۸ | ماه : ۴۵,۱۷۵ | سال : ۵۱۷,۱۷۰

## خدمات ما

← فیلم های آموزشی ثبت آنی : (شامل کلیپ های آموزشی تنظیم اسناد رسمی در سامانه ثبت آنی و سامانه کات (https://nikmobin.com/news.php?group=۳۵))

← فیلم های آموزشی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات (https://nikmobin.com/news.php?group=۳۴)

← قانون الزام به ثبت رسمی معاملات (https://nikmobin.com/news.php?group=۲۶)

## لینک ها مرتبط

← سامانه کاتب (مخصوص خدمات غیرحضورى دفاتر اسناد رسمی و سردفتران) (https://sso.notary.ir)

← سامانه کاتب (ثبت درخواست خدمات غیر حضوری) (https://kateb.ir)

← پلتفرم کاتب یار (https://katebyaar.ir)

← سامانه ثبت آنی (https://ssar.ir)

← سامانه میخک (https://mikhak.mfa.gov.ir/form/landing.xhtml)

← مرکز صدور گواهی الکترونیک (https://www.gica.ir/portal)

← مرکز مالکیت فکری و معنوی (https://ipm.ssaa.ir)

← کانون سردفتران و دفتریاران خراسان رضوی (https://khorasannotary.ir)

← کانون سردفتران و دفتریاران (https://www.notary.ir)

← سامانه جامع روابط کار (https://prkar.mcls.gov.ir)

← سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (https://ssaa.ir)

← روزنامه رسمی (https://www.rrk.ir)

← درگاه ملی مجوز ها (http://mojavez.ir)

← درگاه خدمات الکترونیک قضایی (https://adliran.ir)

← ثبت شرکتها و موسسات غیرتجاری (https://irsherkat.ssaa.ir/Design/EstablishmentRequest/Index.aspx)

← پنجره ملی خدمات دولت هوشمند ps://translate.google.com/translate?)

(hl=en&sl=fa&u=https://my.gov.ir/&prev=search&pto=aue

← کانون سردفتران و دفتریاران اذربایجان (http://www.eaz-notary.com)

## لینک های مرتبط سازمان مالیاتی

- ← استعلام شناسه کالا و خدمات (/https://stuffid.tax.gov.ir)
  - ← استعلام و پرداخت آنلاین عوارض خودرو (/https://ghabzino-com.webpkgcache.com/doc/-/s/ghabzino.com/annualtoll)
  - ← استعلام و پرداخت عوارض سالیانه خودرو (/https://ghabzino.com)
  - ← دارایی من (/https://my.tax.gov.ir)
  - ← سازمان مالیاتی (/https://tax.gov.ir/Pages/HomePage)
  - ← سامانه ارزش افزوده (/https://evat.ir)
  - ← سامانه جامع تجارت (/https://www.ntsw.ir)
  - ← سامانه ستاد ایران و تدارکات (/https://www.setadiran.ir)
  - ← قوانین سازمان امور مالیاتی (/https://www.intamedia.ir)
  - ← قوانین و مقررات - مرکز پژوهشها - مجلس شورای اسلامی (/https://rc.majlis.ir/fa/law)
  - ← نظرات مشورتی اداره کل حقوقی قوه قضائیه (/https://edarehoquqy.eadl.ir)
- (store.php/)