



قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان گیلان



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
(موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

وزارت کشور

وزارت راه و شهرسازی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۲/۷ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع نامه شماره ۹۰۰۰/۱۹۸۴۳/۱۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۸/۲۰ قوه قضائیه و با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و به استناد تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی ماده یادشده را به شرح آتی تصویب کرد:



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- مرجع صدور پروانه: هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات، صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد؛ از قبیل شهرداری ها، دهیاری ها، سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت های عمران شهرهای جدید، شرکت های شهرک های صنعتی، مراجع موضوع ماده (۱۰) آیین نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت/۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰؛

۴- نقشه معماری تأییدشده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق این آیین نامه ثبت و صادر می کند و حاوی حداقل مشخصات «سطح اشغال مجاز»، «تعداد طبقات»، «تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه و پارکینگ ها و انباری ها» و «نوع سازه طبق درخواست مالک از قبیل سازه فلزی، بتنی و مصالح بنایی» است و مبنای ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان خواهد بود. نقشه معماری تأییدشده همان دستور نقشه موضوع ماده (۱۴) قانون است؛



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

۵ - سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون؛

۶ - سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱؛

۷ - تقسیم نامه: سند رسمی که در سامانه، ثبت و میزان سهم هر یک از مالکان مشاعی در هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده، مطابق با آن و توسط مالکان تعیین می شود. همچنین سایر قطعات اختصاصی اعم از توفقگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدها توسط مالکان با رعایت قانون تملک آپارتمان ها مصوب ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی و آیین نامه اجرایی آن، مشخص می شود.

۸ - مستندات ساختمانی: دستور نقشه موضوع بند (۱۹-۱-۲) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران، نقشه معماری تأییدشده، پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار عملیاتی ساختمانی.

ماده ۲- مرجع صدور پروانه مکلف است نقشه معماری تأییدشده را که براساس ضوابط و مقررات شهرسازی و معماری و استعلامات لازم جهت صدور پروانه ساختمان تهیه شده، با تعیین نوع کاربری هر یک از واحدهای نقشه مذکور ثبت، صادر و به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری کند. نقشه مذکور مجوزی برای ساخت محسوب نمی شود.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است در صدور پروانه ساختمان، نقشه معماری تأییدشده را با رعایت ماده (۲۳) این آیین نامه، ملاک اقدام قرار دهد؛ مگر آنکه متقاضی به نحو دیگری تقاضا کند.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۳- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که امکان ثبت برخط و آنی مستندات ساختمانی و همچنین ارقام اطلاعاتی آن به صورت ساختاریافته، توسط مرجع صدور پروانه از طریق سامانه پنجره واحد فراهم باشد. سازمان تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه برای ثبت اطلاعات مذکور در سامانه پنجره واحد، مکلف است امکان ثبت آنها را برای مراجع مذکور به صورت مستقیم فراهم کند.

تبصره - ثبت اطلاعات مذکور در این ماده در سامانه، منوط به استعلام اعتبار شناسه ملی مرجع صدور پروانه و سمت صاحب امضای آن از سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور و همچنین احراز هویت شخص صاحب امضاء به صورت الکترونیکی است. سازمان های ثبت کننده مراجع صدور پروانه مکلفند در صورت هرگونه تغییرات مدیریتی و هویتی در شخص صاحب امضاء، مراتب را ظرف حداکثر (۲۴) ساعت در سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور بروزرسانی کنند.

ماده ۴- پس از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه، مراجع مذکور مکلفند نقشه معماری تأییدشده و نیز پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و ارقام اطلاعاتی مربوط و همچنین مهلت اعتبار آنها را پس از صدور، تمدید، تغییر و یا ابطال آنها، بلافاصله به صورت ساختاریافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کنند. همچنین مراجع مذکور مکلفند تخلفات ساختمانی رسیدگی شده در مراجع مربوط را بلافاصله پس از اطلاع در سامانه ثبت نمایند.

تبصره ۱- صرفاً مستندات ساختمانی که در سامانه ثبت شده است، حسب مورد در ثبت تقسیم نامه، صدور شناسه یکتا، ثبت اعمال حقوقی راجع به شناسه یکتا و صدور اسناد مالکیت قابل استناد می باشد.

تبصره ۲- ثبت مستندات ساختمانی به صورت برخط و آنی در سامانه، الزامی است و در صورت تخلف، طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد. شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۵ - مرجع صدور پروانه صرفاً در صورت بارگذاری نقشه معماری تأییدشده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور، تغییر و اصلاح هر مستند می باشند.

تبصره - دریافت هرگونه وجه خارج از سازوکار مقرر در این ماده، دریافت وجه برخلاف قانون محسوب می شود.

ماده ۶ - سازمان مکلف است امکان ثبت تقسیم نامه را برای مالکان املاک دارای نقشه معماری تأییدشده، در سامانه فراهم کند. در تقسیم نامه باید قطعات اختصاصی اعم از توفقگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده، توسط مالکان با رعایت مقررات مربوط مشخص شود.

تبصره ۱- تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه، در صورتی که مراجع مذکور شماره گذاری قطعات اختصاصی را انجام نداده باشند، مالک یا مالکان می توانند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی در زمان ثبت تقسیم نامه نسبت به شماره گذاری قطعات مذکور اقدام کنند.

تبصره ۲- برای ثبت تقسیم نامه نیازی به گواهی پایان کار عملیات ساختمان و صورت مجلس تفکیکی نیست.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۷- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که هم زمان با ثبت تقسیم نامه، شناسه یکتا برای هر واحد صادر شود.

تبصره ۱- در صورت درخواست صدور شناسه یکتا توسط مالک یا مالکان بدون تقسیم نامه، متقاضیان مکلفند در برگه (فرم) درخواست خود، قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه (پارکینگ) و انباری هر واحد را با رعایت قوانین و مقررات مربوط، مشخص کنند و سازمان نیز مکلف است بر همین اساس، در خصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.

تبصره ۲- چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد، در صورت وجود تقسیم نامه، مالکیت شناسه های یکتا براساس آن و در غیر این صورت، مشاعی و به همان نسبت مالکیت مالکان در ملک خواهد بود.

تبصره ۳- سازمان مکلف است برای تمامی واحدهای نقشه معماری تأییدشده، شناسه یکتا صادر کند و صدور شناسه یکتا صرفاً برای برخی از واحدها مجاز نیست.

ماده ۸ - سازمان مکلف است شناسه یکتای صادرشده برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده، را به صورت برخط و آنی به مرجع صدور پروانه اعلام کند.

تبصره - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که صدور شناسه یکتا به مالک عرصه و در موارد وقفی به سازمان اوقاف و امور خیریه یا متولی وقف نیز اعلام شود.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۹- مرجع صدور پروانه مکلف است پروانه ساختمانی را منضم به شناسه یکتای اعلامی سازمان صادر کند. صدور پروانه ساختمانی صرفاً پس از صدور نقشه معماری تأییدشده و شناسه یکتا امکان پذیر است.

تبصره - صدور شناسه یکتا و پروانه ساختمانی راجع به املاک مشمول تبصره (۴) ماده (۱۰) قانون، حسب مورد منوط به اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با رعایت ضوابط مرتبط خواهد بود.

ماده ۱۰- سازمان مکلف است شناسه یکتا را به نحوی صادر کند که امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به ساختمان و هر یک از واحدها از قبیل نقشه معماری واحد، نقشه معماری ساختمان، موقعیت واحد و توفقگاه (پارکینگ) و انباری متعلق به آن در ساختمان، کاربری واحد، مساحت واحد، تعداد طبقات ساختمان، تعداد کل واحدها و تعداد واحدهای هر طبقه، مجموع مساحت اختصاصی کل واحدها، مساحت عرصه ساختمان، اطلاعات مالک یا مالکان شناسه یکتا و میزان سهم هر یک، اطلاعات ثبتی ملک از قبیل پلاک ثبتی و شناسه جام ملک، نشانی و شناسه پُستی ملک و همچنین سوابق نقل و انتقالات صورت گرفته در مورد آن واحد فراهم باشد.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است اطلاعات مذکور در این ماده را به صورت ساختاریافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کند.

ماده ۱۱- در اجرای تبصره ماده (۱۱) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن، ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا درخصوص دارندگان اسناد رسمی مالکیت غیرحدنگار، منوط به اخذ سند مالکیت حدنگار است.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۱۲- مالک شناسه یکتا می تواند با مراجعه به سامانه یا دفاتر اسناد رسمی، گواهی مالکیت شناسه یکتا حاوی اطلاعات مذکور در ماده (۱۰) این آیین نامه را دریافت کند.

ماده ۱۳- با صدور شناسه یکتا برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده، سازمان مکلف است شناسه های مذکور، مالکیت و میزان آنها و خلاصه اعمال حقوقی مربوط به هر شناسه را در اسناد مالکیت ملک درج و در دفتر الکترونیک املاک منعکس کند.

ماده ۱۴- مالک یا مالکان هر یک از شناسه های یکتا به نسبت مساحت قطعات اختصاصی مندرج در نقشه معماری تأییدشده، براساس ماده (۱۰) قانون تملک آپارتمان ها، مالک ملک مربوط می شوند. این امر باید در دفتر الکترونیک املاک و استعلامات ملک منعکس شود.

تبصره - در صورتی که نقشه معماری تأییدشده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد، حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که در خصوص آن نقشه معماری تأییدشده صادر شده، جاری است.

ماده ۱۵- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، از قبیل اعمال حقوقی ناقل مالکیت عین و عقد رهن در مورد ملکی که برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأییدشده آن، شناسه یکتا صادر شده است و همچنین توقیف آن ملک، صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۱۶- سازمان مکلف است در زمان صدور شناسه یکتا، کلیه تعهدات رسمی راجع به ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

ماده ۱۷- چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر گردیده، در رهن باشد، باید هر یک از شناسه های یکتا به همان میزان در رهن قرار گیرد.

ماده ۱۸- انعقاد قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی مستلزم صدور شناسه یکتا است.

ماده ۱۹- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که در قرارداد پیش فروش تمام یا سهمی از واحد موضوع یک شناسه یکتا، حسب مورد امکان انتقال مالکیت کامل شناسه یکتا یا به میزان سهم مذکور، از مالک به شخصی غیر از پیش خریدار فراهم نباشد.

ماده ۲۰- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با احراز ایفای تعهدات، انتقال مالکیت شناسه یکتا براساس قرارداد و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی، به صورت خودکار انجام شود. در صورت عدم وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار، وصول آنها توسط سردفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.

تبصره ۱- در تعهدات مربوط به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد، احراز پرداخت هر یک از اقساط از طریق حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آیین نامه ماده (۳) قانون انجام می شود.

تبصره ۲- در خصوص سایر تعهدات، احراز ایفای هر یک از تعهدات از طریق تأیید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی یا داور و یا شخص دارای پروانه نظام مهندسی که طرفین در قرارداد این اجازه را به آنها داده اند، انجام می شود.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۲۱- سازمان مکلف است امکان ثبت قرارداد مشارکت در ساخت را قبل از صدور نقشه معماری تأییدشده فراهم کند، به نحوی که طرفین بتوانند توافق خود درخصوص تعیین مالکیت واحدهای احتمالی و همچنین تخصیص سایر قطعات اختصاصی از قبیل توقفگاه (پارکینگ) و انباری به هر یک از واحدهایی که شناسه یکتا دریافت خواهند کرد، در قالب یک یا چند اولویت، در قرارداد مذکور درج کنند. پس از صدور نقشه معماری تأییدشده، دریافت شناسه یکتا الزامی است و اولویتی که نقشه معماری تأییدشده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تأییدشده با اولویت ها بر عهده مرجع صدور پروانه است؛ مگر اینکه طرفین در قرارداد مشارکت در ساخت به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۲۲- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون درخصوص شناسه یکتا منوط به اخذ گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه با رعایت ماده (۶) قانون است.



آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده ۲۳- مراجع صدور پروانه در مورد املاک دارای نقشه معماری تأییدشده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی نفعان شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تأییدشده و پروانه ساختمان به همراه تعیین وضعیت مالکیت پیشنهادی منطبق بر آن، می توانند درخصوص اصلاح موارد مذکور مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام کنند؛ مشروط بر اینکه مصالحه مذکور بر خلاف ضوابط و مقررات شهرسازی نباشد. در صورت صدور نقشه معماری تأییدشده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه، سازمان مکلف است مطابق آن، اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را براساس توافق مالکان و ذی نفعان اصلاح کند.

تبصره ۱- هرگونه توافق قانونی میان مالکان و مرجع صدور پروانه که منجر به اصلاح نقشه معماری تأییدشده و شناسه یکتا مشمول حکم این ماده است.

تبصره ۲- مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و روستایی و دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن و همچنین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانند کمیسیون موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری ها مکلف به استعلام از سازمان درخصوص آخرین وضعیت مالکیت شناسه های یکتا و رعایت حقوق تمامی مالکان شناسه های یکتا می باشند و باید تغییرات را در اجرای ماده (۸) قانون به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری نمایند.

تبصره ۳- مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام راجع به اصلاح پروانه ساختمان، صدور گواهی عدم خلاف و یا صدور یا اصلاح گواهی پایان کار عملیات ساختمانی که مستلزم تغییر در نقشه معماری تأییدشده اعم از تعداد طبقات، تعداد واحدها و سایر مشخصات نقشه و یا کاربری آنها طبق ضوابط و مقررات مربوط باشد، آخرین وضعیت ثبتی و مالکیت شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.