



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



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

کلیه دستگاه های اجرایی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۵/۸ به پیشنهاد مشترک وزارت خانه های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی و به استناد تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱، آیین نامه اجرایی تبصره یادشده را به شرح آتی تصویب کرد:



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

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 غیر منقول مصوب ۱۴۰۱.
- ۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۳- وزارت: وزارت امور اقتصادی و دارایی.
- ۴- سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی موضوع ماده (۱۰) قانون.
- ۵ - سادا: سامانه جامع اموال دستگاه های اجرایی (سادا نوین).
- ۶ - دستگاه مشمول: دستگاه های اجرایی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
- ۷- اموال مشمول: کلیه اموال غیر منقول عمومی، انفال و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، بایر دولتی، مستحدث و ساحلی و همچنین موقوفات عام و اموال غیر منقول در اختیار دستگاه های زیر نظر ولی فقیه از جمله مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث و سایر موارد مذکور در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون که دستگاه مشمول یا موقوفه عام به موجب قانون، آراء یا مصوبات مراجع ذی صلاح و یا اعمال حقوقی، مالک آن محسوب شود و یا نمایندگی دولت جمهوری اسلامی ایران یا عموم را در مالکیت آن ها داشته باشد.
- ۸ - اموال غیر منقول دولت: آن دسته از اموال غیر منقول که تحت مالکیت دولت جمهوری اسلامی ایران و در اختیار دستگاه مشمول به منظور بهره برداری باشد.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

۹- نقشه: نقشه محدوده اموال مشمول که دارای مختصات جغرافیایی بوده و تحت شبکه شمیم و در سامانه تصویر یوتی ام (utm) با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (ready Gis) و همچنین با رعایت دستورالعمل های همسان نقشه برداری سازمان برنامه و بودجه کشور و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (۹) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ تهیه می شود.

۱۰- جدول اطلاعات توصیفی: منضمات نقشه که شامل توصیفات و توضیحات مربوط به هر لایه از نقشه از جمله مساحت، ابعاد، حد فاصل و حسب مورد سمت، طبقه و واحد است.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

ماده ۲- دستگاه مشمول موظف است ظرف دو سال پس از راه اندازی سامانه، نقشه

اموال مشمول که نام دستگاه مشمول یا موقوفه عام به عنوان مالک یا نماینده دولت

جمهوری اسلامی ایران یا عموم درخصوص آن محدوده در دفتر املاک سازمان، ثبت نشده باشد را به همراه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سامانه درج کند.

تبصره ۱- چنانچه قبل از راه اندازی سامانه، حکم قطعی مراجع ذیصلاح به نفع دستگاه مشمول صادر ولی منتهی به صدور سند رسمی مالکیت نشده باشد نیز دستگاه مشمول مکلف به انجام تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه است.

تبصره ۲- مواردی که اموال مشمول دارای سند رسمی مالکیت، با سند رسمی انتقال از مالک رسمی یا قائم مقام وی به دستگاه مشمول یا موقوفه عام منتقل شده باشد، مطابق ماده (۴) این آیین نامه عمل خواهد شد.

تبصره ۳- ارائه جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال مشمول با رعایت جنبه های امنیتی بر اساس آیین نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۸ با اصلاحات بعدی خواهد بود.

ماده ۳- نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات اموال غیر منقول دولت از طریق سادا و اطلاعات سایر اموال مشمول، به طور مستقیم در سامانه درج خواهد شد.

تبصره - سازمان و وزارت مکلفند درخصوص اموال غیر منقول دولت ارتباط میان سامانه و سادا را با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱ به گونه ای فراهم کنند که پس از بارگذاری نقشه، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط در سادا، اطلاعات مذکور به صورت آنی و برخط در سامانه نیز درج شود و درخصوص سایر اموال مشمول که به طور مستقیم در سامانه درج می شود نیز اطلاعات مربوط به صورت آنی و برخط از سامانه برای سادا ارسال شود.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

ماده ۴- سازمان مکلف است برای اموال مشمولی که دارای سند مالکیت حدنگار نیست، درگاهی اختصاصی را در سامانه برای دستگاه های مشمول ایجاد نماید؛ به گونه ای که دستگاه های مذکور، امکان درج نقشه محدوده ملک موضوع سند مالکیت غیر حدنگار، جدول اطلاعات توصیفی و مستندات مربوط به آن را داشته باشند. دستگاه مشمول مکلف است تکلیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه را در خصوص اموال مذکور در این ماده ظرف همان مهلت انجام دهد.

ماده ۵- دستگاه مشمول موظف است پس از ثبت اطلاعات مذکور در ماده (۲) این آیین نامه در سامانه، بلافاصله اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت را به عمل آورد و در این راستا، چنانچه ترتیبات مشخصی در قوانین و مقررات پیش بینی شده باشد، برابر آن عمل کند. در غیر این صورت، مطابق سایر فرآیندهای دریافت سند مالکیت مانند طرح دعوا در مراجع ذیصلاح و استفاده از سازوکار قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ اقدام کند.

تبصره - در خصوص اموال غیر منقول دولت پس از ثبت محدوده ملک در سادا، وزارت مکلف است اقدامات لازم جهت صدور گواهی بهره بردار و معرفی به سازمان را با رعایت ترتیبات مقرر در قوانین و مقررات مربوط، به عمل آورد. ارتباط میان سادا و سامانه و انعکاس آنی و برخط نقشه ملک از سادا به سامانه، نافی تکالیف دستگاه های مشمول و وزارت تا صدور سند رسمی مالکیت نیست.

ماده ۶- چنانچه وزارت در فرآیند بررسی مستندات اموال غیر منقول دولت اراضی و املاک موضوع بررسی را خارج از شمول مصادیق گواهی بهره بردار و مشمول سایر قوانین و مقررات مانند قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰ تشخیص دهد، موظف است این موضوع را به دستگاه مشمول و سازمان اعلام کند. تکلیف وزارت در اعلام موضوع مذکور به دستگاه مشمول، نافی تکالیف آن دستگاه در اقدام از طریق قوانین مذکور نخواهد بود. دستگاه مشمول مکلف است ظرف سه ماه از تاریخ اعلام وزارت، اقدام قانونی لازم برای دریافت سند مالکیت را انجام دهد. در غیر این صورت، وزارت با انجام اقدام قانونی لازم نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام خواهد کرد.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

ماده ۷- سازمان مکلف است سامانه را به گونه ای طراحی کند که بلافاصله پس از ثبت محدوده اموال مشمول توسط دستگاه مشمول در سامانه (به صورت مستقیم یا از طریق سادا)، گزارش وضعیت عرصه مورد ادعا از حیث تداخل و تعارض با ادعای سایر دستگاه های مشمول یا اشخاص غیردولتی یا اسناد مالکیتی که در آن محدوده صادر شده است را به صورت آنی و برخط از طریق سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱ ستاد هماهنگی مبارزه با مفاسد اقتصادی به دستگاه مشمول مربوط ارائه دهد.

ماده ۸- تصرفات اشخاص غیردولتی در اموال مشمول، نافی تکالیف دستگاه مشمول مطابق این آیین نامه نیست.

ماده ۹- سازمان مکلف است بلافاصله پس از ثبت اطلاعات توسط دستگاه مشمول، گواهی آن مشتمل بر شناسه (کد) رهگیری و تاریخ ثبت را به صورت الکترونیکی صادر کند.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

ماده ۱۰- به منظور نظارت بر اجرای تکالیف مقرر در تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون و این آیین نامه برای دستگاه مشمول و رفع موانع و مشکلات احتمالی در فرآیند دریافت سند مالکیت برای اموال مشمول مانند تهیه نقشه مربوط و پذیرش آن در واحدهای ثبتی، معین نبودن محدوده پلاک اصلی یا باقیمانده آن، مشکلات ناشی از عدم انطباق تقسیمات کشوری با حوزه های ثبتی یا وقوع زمین در بیش از یک حوزه ثبتی و بررسی مصادیقی که دریافت سند مالکیت دچار اطاله شده باشد و همچنین عدم تطابق محدوده یا مستندات بارگذاری شده با ادعای ثبت شده، کارگروهی متشکل از مدیرکل مدیریت اموال و دارایی های دولت (به عنوان مسئول کارگروه)، معاون امور املاک و کاداستر سازمان، نماینده تام الاختیار وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی و بالاترین مقام دستگاه مشمول مربوط تشکیل می شود.

تبصره ۱- دبیرخانه کارگروه در وزارت مستقر و تصمیمات کارگروه که با اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد برای دستگاه مشمول و سازمان لازم الاجرا است.

تبصره ۲- چنانچه مطابق بررسی کارگروه، عدم صدور سند مالکیت اموال مشمول ناشی از اختلاف بین دستگاه های مشمول باشد، موضوع جهت رفع اختلاف به مراجع ذی صلاح ارجاع و پیگیری خواهد شد.

ماده ۱۱- در ارتباط با اموال غیر منقول دولت در صورت عدم انجام تکلیف مقرر در این آیین نامه مبنی بر ثبت محدوده ملک ظرف مهلت مقرر در سادا، وزارت می تواند نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت به عنوان امین اموال اقدام کند.

ماده ۱۲- در اجرای ماده (۱۶) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، پرداخت اعتبارات طرح های عمرانی و تعمیرات اساسی و ماشین آلات و تجهیزات، هزینه آب و برق و همچنین هرگونه پرداخت برای تجهیز، نگهداری و سایر هزینه ها از محل درآمدهای اختصاصی یا سایر منابع برای اموال مشمول که مطابق احکام و مهلت های مقرر در این آیین نامه، به طور مستقیم یا از طریق سادا در سامانه ثبت نشده باشد، ممنوع است. ذیحسابان یا مدیران مالی دستگاه های مشمول مکلف به رعایت این حکم هستند.



آیین نامه اجرایی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع ثبت مدارک و ادعاهای مربوط به مالکیت اموال غیر منقول دستگاه های اجرایی در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی)

ماده ۱۳- تغییر بهره بردار اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذیصلاح تصمیم گیر منوط به انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه مبنی بر ثبت اطلاعات است و صرفاً با ارائه شناسه (کد) رهگیری اخذشده از سامانه امکان پذیر است.

ماده ۱۴- واگذاری یا انتقال اموال مشمول توسط دستگاه مشمول یا مرجع ذیصلاح تصمیم گیر، علاوه بر لزوم انجام تکالیف مقرر در ماده (۲) این آیین نامه مبنی بر ثبت اطلاعات، منوط به انجام اقدامات لازم جهت دریافت سند رسمی مالکیت موضوع ماده (۵) این آیین نامه است.

ماده ۱۵- آن بخش از اراضی عمومی نظیر اراضی ملی و موات که جهت اجرای تکالیف قانونی در اختیار وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) بوده و به دستگاه های اجرایی واگذار شده یا توسط دستگاه ها تصرف و مورد بهره برداری قرار گرفته است تا زمان صدور گواهی بهره بردار توسط وزارت یا واگذاری در اجرای ماده (۶۹) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ باید حسب مورد توسط وزارت جهاد کشاورزی (سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور) یا وزارت راه و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) در سامانه ثبت شود.