



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



**دستور العمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال  
غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت**



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

در اجرای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳/۰۳/۰۱ دستورالعمل اجرایی و سند راهنما به شرح زیر تصویب و ابلاغ می شود:



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات مقرر در این دستورالعمل به شرح زیر است:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول؛

ب - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ - حقوق عینی: حقوقی که شخص یا اشخاص ممکن است نسبت به مال غیرمنقول معین اعم از حقوق عینی اصلی یا تبعی از قبیل مالکیت عین، منافع، حق انتفاع، حق ارتفاق، حق رهن، تغییر کاربری یا تخریب بنا داشته باشند؛

ت - جدول حقوق عینی: جدولی که متضمن نوع حق عینی سلب یا ایجاد شده، حسب مورد مشخصات دارنده یا دارندگان حق و میزان حقوق ایشان و نتیجه رأی یا تصمیم در آن است؛

ث - مختصات جغرافیائی: نقشه موقعیت جغرافیائی محدوده مال غیرمنقول موضوع تصمیم یا رأی مراجع قانونی که حقوق عینی به آن تعلق می گیرد؛

ج - مراجع قضایی: کلیه دادگاه ها، دادسراها، شعب تجدید نظر، دیوان عالی کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان قضایی نیروهای مسلح و سایر مراجعی که به امور قضایی اشتغال دارند؛



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

چ - مراجع غیر قضایی: کمیسیون ها، شوراها و سایر مراجع و اشخاص ذی صلاحی که به موجب قوانین مربوطه برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند؛ از قبیل کمیسیون های بند ۲۰ ماده ۵۵، تبصره ۲ ماده ۹۹ و ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، کمیسیون تبصره ۱ ماده ۱ قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها، شورای اصلاحات ارضی، کمیسیون ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون ابطال اسناد و فروش رقبات آب و اراضی موقوفه، هیأت ماده ۳۳ قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، کمیسیون موضوع ماده ۵ قانون تاسیس شورای مذکور، بنیاد مسکن در تعیین محدوده طرح هادی و بافت مسکونی روستاها، وزارت جهاد کشاورزی در تشخیص اراضی ملی و مستثنیات موضوع ماده ۲ قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخایر جنگلی کشور، هیأت موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده ۵۶ قانون جنگل ها و مراتع، کمیسیون ماده ۱۲ قانون زمین شهری؛

ح - مراجع قانونی: مراجع قضایی و غیرقضایی؛

خ - تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون: هرگونه رأی یا تصمیمی که از سوی مراجع قانونی صادر و متضمن ایجاد و یا سلب هرگونه حق عینی و یا تغییر کاربری یا تخریب بنا باشد؛

د - مرکز: مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضاییه؛

ذ - سمپ: سامانه مدیریت پرونده.



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۲- مراجع قانونی مکلفند در هنگام صدور تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون مختصات جغرافیایی را ضمیمه و پلاک یا پلاک های ثبتی (اعم از اصلی و فرعی) را در متن رأی یا تصمیم ذکر نمایند. اعتبار نقشه و مختصات ضمیمه شده باید در متن تصمیم یا رأی اشاره شود.

تبصره - مرکز مکلف است سمپ را به نحوی اصلاح نماید که:

۱- مراجع قضایی در زمان صدور رأی یا تصمیم، الزاماً اعلام نمایند که رأی یا تصمیم ایشان متضمن ایجاد و یا سلب هرگونه حق عینی و یا تغییر کاربری یا تخریب بنا است یا خیر.

۲- صدور تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون بدون ضمیمه شدن مختصات جغرافیایی (بارگذاری نقشه) و ذکر پلاک یا پلاک های ثبتی (اعم از اصلی و فرعی) در متن رأی یا تصمیم امکان پذیر نباشد.

۳- جدول حقوق عینی جهت بارگذاری مفاد تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون توسط مراجع قضایی نمایش داده شود.

ماده ۳- چنانچه نسبت به قسمتی از یک پلاک ثبتی تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون صادر شود و نسبت به آن قسمت، سند مفروزی یا تفکیکی صادر شود، سازمان مکلف است نتیجه آرا و یا تصمیمات مزبور را به ذیل پلاک جدید در دفتر الکترونیک املاک منتقل نماید.



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۴- معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه مکلف است ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ این دستورالعمل جدول حقوق عینی را با همکاری سازمان و مرکز تهیه نموده و در صورت نیاز به روزرسانی نماید.

ماده ۵- کلیه مراجع قانونی که تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را صادر می نمایند مکلفند تصمیمات و آرای خود را در زمان صدور رأی قطعی یا بلافاصله پس از قطعیت آرا صادره غیرقطعی، با رعایت مواد قبل، از طریق سامانه (وب سرویس) به سازمان اعلام نمایند.

تبصره - مراجع غیرقضایی در مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی با رعایت قوانین حاکم بر این مناطق نیز حسب مورد تابع ضوابط مقرر در این دستورالعمل می باشند.

ماده ۶- دبیرخانه مراجع غیرقضایی مکلفند پرونده مربوط به ابنیه، املاک و اراضی را مستند به نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) و استعلام پلاک یا پلاک های ثبتی (اعم از اصلی یا فرعی) در آن مراجع مطرح نمایند. استعلامات موضوع این ماده با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی انجام خواهد شد.

ماده ۷- در مواردی که آرا و تصمیمات مراجع غیرقضایی مکان محور بوده، حق عینی ایجاد یا سلب می کند و منوط به تعیین پلاک ثبتی یا مالکین آن نیست از قبیل آرا و تصمیمات شورای عالی شهرسازی و معماری ایران در محدوده طرح های جامع و تفصیلی شهر، بنیاد مسکن در تعیین محدوده طرح هادی و بافت مسکونی روستاها، شورای حریم آثار ملی موضوع ماده ۳ دستورالعمل اجرایی تعیین حریم آثار ملی در تعیین حریم آثار ملی و شورای عالی معادن در تعیین محدوده معادن، استعلام موضوع ماده ۶ این دستورالعمل، قبل از صدور رأی و اعلام ذی نفعان، الزامی نیست.



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۸ - در مواردی که تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون و مختصات جغرافیایی ارسالی قطعات متعددی را در بر می گیرد، سازمان مکلف است مراتب را حسب مورد به نحوی در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده الکترونیکی درج نماید که در استعلامات بعدی به صورت برخط و آنی منعکس شود.

ماده ۹ - مراجع غیر قضایی مکلفند تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۰۶/۳۰ و از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات به سازمان ارسال کنند.

ماده ۱۰ - سازمان مکلف است تصمیمات و آراء موضوع ماده ۸ قانون صادره از مراجع غیرقضایی زیرمجموعه خود مانند هیأت نظارت، شورای عالی ثبت، هیأت قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی و هیأت قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ و سایر هیأت های موضوع قوانین ثبتی را پس از قطعیت، ضمن بارگذاری نقشه (یو تی ام) و اطلاعات پلاک یا پلاک های ثبتی مربوطه حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی منعکس نماید.

ماده ۱۱ - عدم اعلام تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون به صورت برخط و آنی، اعلام ناقص یا خلاف واقع آن از سوی مراجع قانونی، عدم درج یا درج ناقص در دفتر الکترونیک املاک یا عدم ایجاد بستر الکترونیک اخذ اطلاعات توسط سازمان موجب محکومیت به مجازات مقرر در ماده مذکور می شود. چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسئول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۱۲- مراجع قانونی مکلفند مفاد تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را به صورت ساختار یافته و با تکمیل جدول حقوق عینی به صورت آنی به سازمان ارسال نمایند.

ماده ۱۳- قابلیت فرجام خواهی، اعاده دادرسی یا شکایت از تصمیمات و آرا قطعی مراجع قانونی در دیوان عالی کشور یا دیوان عدالت اداری مانع اعلام آن ها به سازمان نیست. در صورتی که پس از رسیدگی مجدد در مفاد تصمیمات از حیث حقوق عینی مندرج در آن ها تغییری ایجاد شود حسب مورد مرجعی که آخرین رأی قطعی را صادر خواهد کرد، مکلف به اعلام آن به سازمان است.

ماده ۱۴- سازمان مکلف است تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون را که توسط مراجع قانونی صادر و به سازمان ارسال می شود، مطابق جدول حقوق عینی به صورت آنی حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی درج و در پاسخ به استعلام ها اعلام کند. سازمان مکلف است دفتر الکترونیک املاک را به نحوی اصلاح کند که امکان ثبت تمام حقوق راجع به املاک از جمله حق سرقفلی و حق کسب و پیشه و تجارت در آن فراهم شود.

ماده ۱۵- مراجع قانونی مکلفند چنانچه تعیین مختصات جغرافیایی نیاز به کارشناسی داشته باشد آن را از طریق اشخاص دارای صلاحیت شامل کارشناسان رسمی کانون کارشناسان رسمی دادگستری یا مرکز وکلا و کارشناسان رسمی قوه قضائیه دارای صلاحیت در رشته نقشه برداری، کارگزاری های فنی، مهندسی و حقوقی موضوع بند پ ماده ۱۱۴ قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت، دارندگان پروانه نقشه برداری از سازمان نظام مهندسی کشور و نقشه برداران دارای مجوز مطابق تبصره (۳) ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار از سازمان، تهیه کنند.



## دستورالعمل اجرایی و سند راهنمای ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و بند «ب» ماده ۱۱۴ قانون برنامه هفتم پیشرفت

ماده ۱۶- سازمان مکلف است با رعایت ملاحظات امنیتی و حفظ محرمانگی و حریم خصوصی اشخاص (بدون بیان اطلاعات مالکین)، امکان دسترسی کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به نقشه دارای مختصات جغرافیایی تمام محدوده های قطعات حد نگاری شده متعلق به اشخاص خصوصی را برای استخراج مختصات جغرافیایی فراهم کند.

ماده ۱۷- جهت اجرای ماده ۸ قانون، کلیه دستگاه های اجرایی موضوع ماده ۲۹ قانون برنامه ۵ ساله ششم توسعه کشور مصوب ۱۳۹۶ و ماده ۵ قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶ مکلفند مراجع غیرقضایی زیرمجموعه دستگاه خود را به سازمان متصل و امکان ارسال آنی تصمیمات و آرای موضوع ماده ۸ قانون این مراجع به سازمان را مطابق مفاد این دستورالعمل فراهم نمایند.

تبصره - مفاد این دستورالعمل در خصوص دستگاه های اجرایی خارج از قوه قضائیه به مثابه سند راهنما و در حدود مقررات قانونی لازم الرعایه بوده و مستنکف مطابق مقررات مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده ۸ قانون و تبصره آن است.

این دستورالعمل مشتمل بر هفده ماده و سه تبصره تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۱۰۰۰/۳۹۳۳۸/۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ در تاریخ ۱۴۰۴/۰۵/۲۶ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.