



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



اموال غیر منقول
الجزء معاملات
قانون الشريعة
ثبت



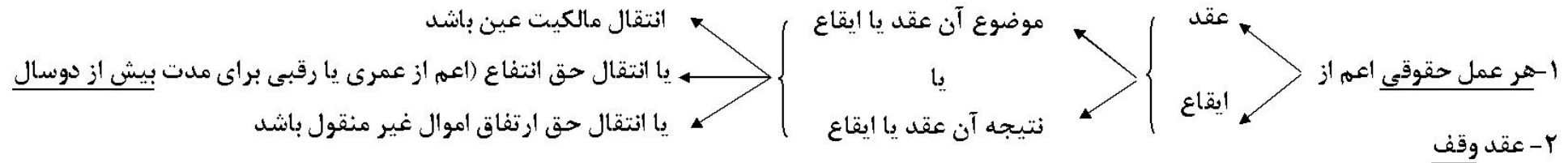
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

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 :



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

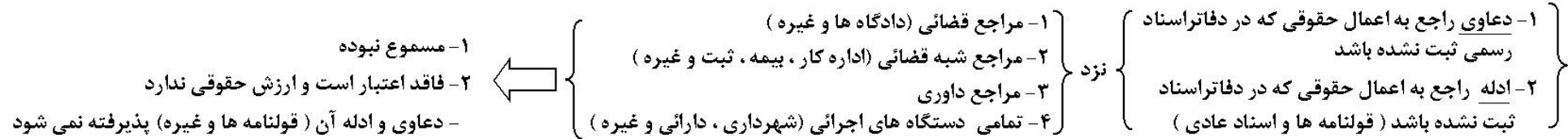
۵- اجاره به شرط تملیک

۶- هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد

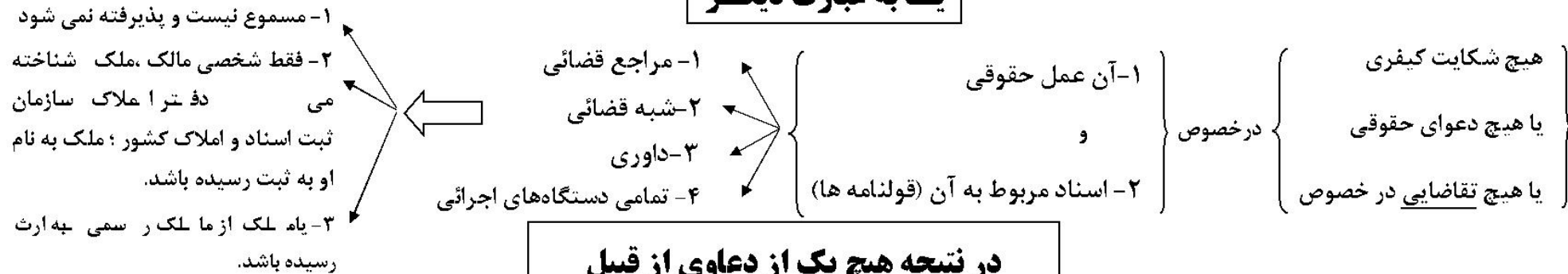
۷- تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی فوق الذکر



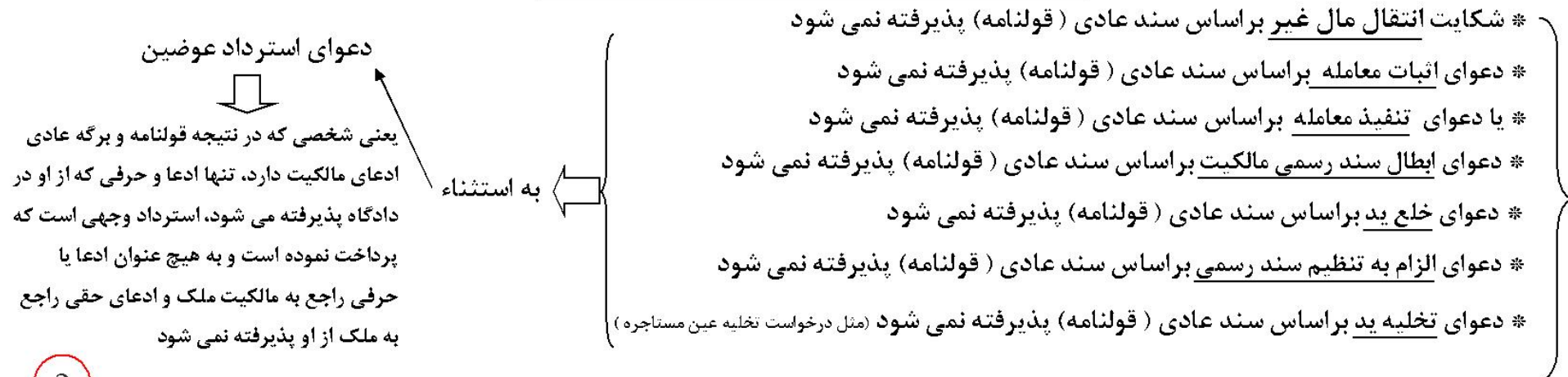
نتیجه عدم ثبت : معاملات راجع به اموال غیر منقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد دفاتر اسناد رسمی:



یا به عبارت دیگر



در نتیجه هیچ یک از دعاوی از قبیل

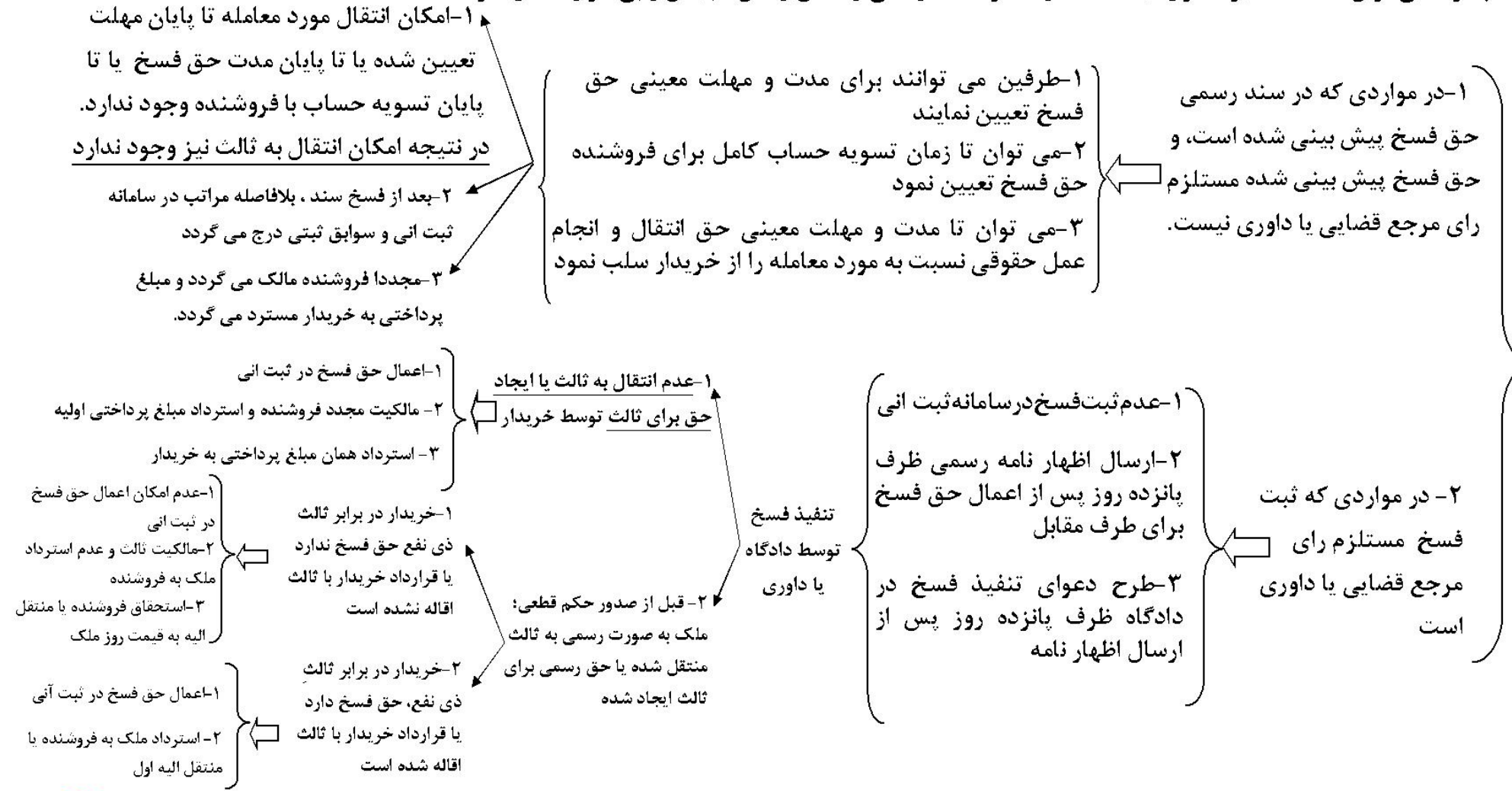




* و دعوی الزام به اجرای تعهدات مندرج در سند عادی (قولنامه) پذیرفته نمی شود

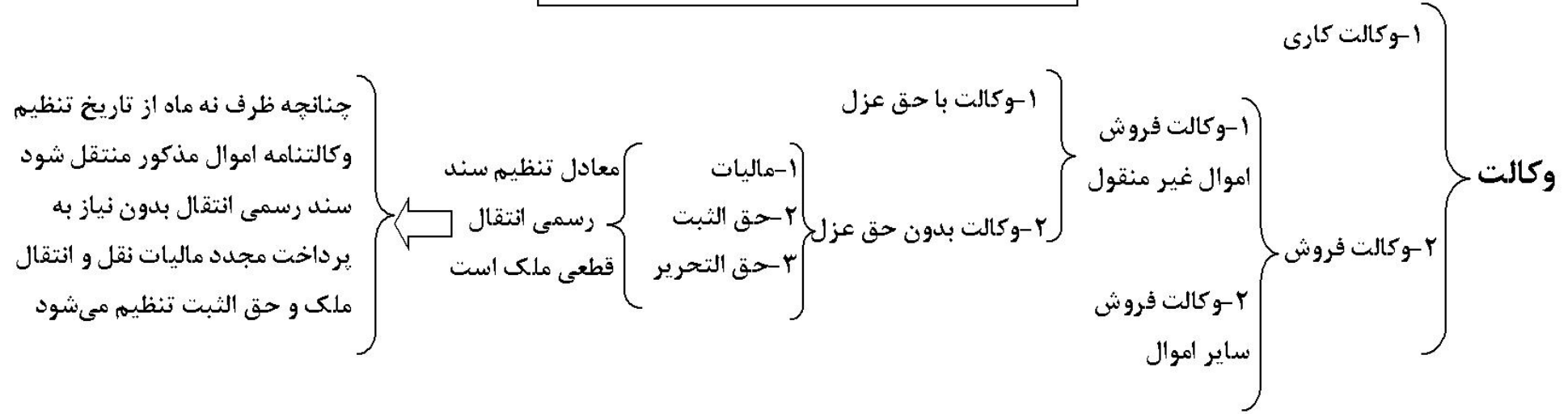
چگونگی فسخ معاملات غیر منقول ثبت شده

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





حقوق دولتی وکالت بلاعزل انتقال مالکیت



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

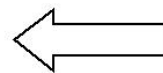
مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک بارگذاری نماید.

اتصال شورای حل اختلاف و دادگاه ها و مراجع قضایی به سامانه ثبت آنی سازمان ثبت اسناد و املاک ، جهت بارگذاری 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

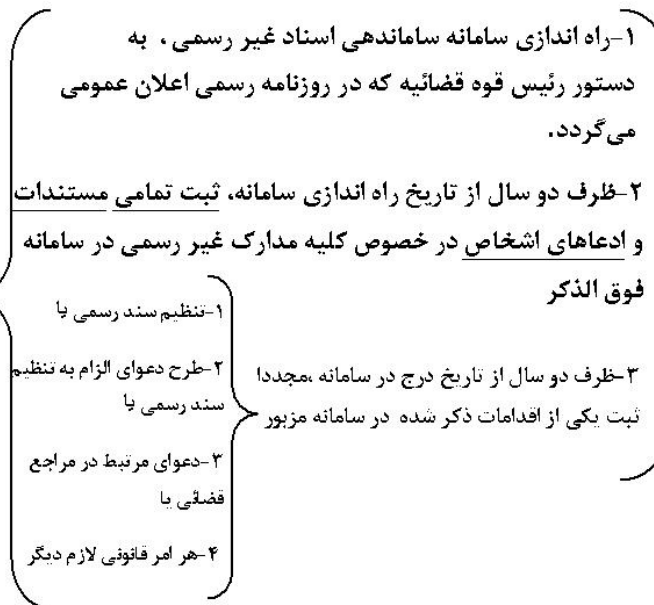


از تاریخ صدور سند مالکیت، این قانون راجع به آنها مجری است، هر چند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.

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

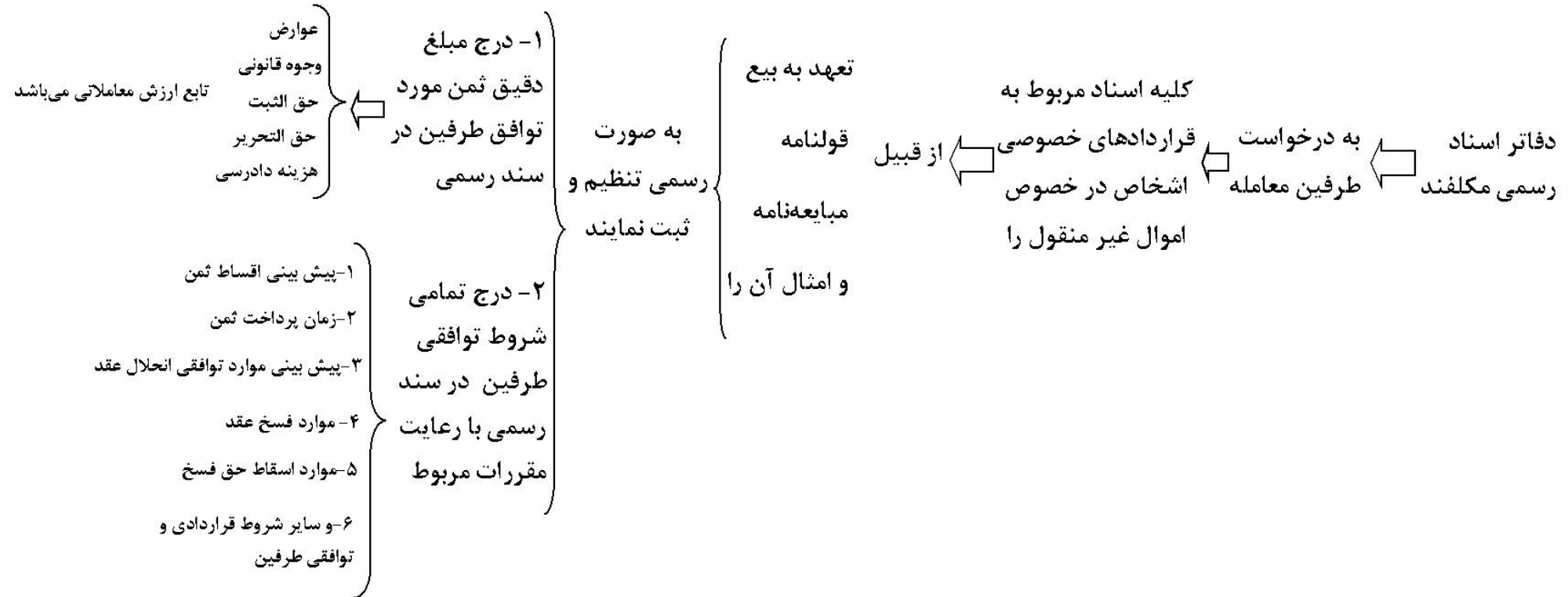


۵- فقط دعوای استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده شنیده می شود که در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین حکم به استرداد خواهد شد و در صورت عدم احراز دعوا رد می شود.

- 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



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





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





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

تعرفه دلالتان

تعرفه دلالتان معاملات املاک با رعایت ضوابط و معیارهای پنج گانه و ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا 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

- 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 می‌باشد
- 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 نمی‌توان 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

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



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان کیلان

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

دسترسی دلالت
و اشخاص به
سامانه ثبت
الکترونیک اسناد

ظرف یک سال از
تاریخ لازم الاجرا
شدن این قانون،
سازمان ثبت اسناد،
امکان دسترسی
دلالت معاملات
املاک

و اشخاص حقیقی و
حقوقی را

به سامانه ثبت
الکترونیک اسناد
باید فراهم نماید

۱-انجام استعلامات مربوط

۱-فقط در قالب قراردادهای
یکسان و نمونه

۲-ثبت پیش نویس
اعمال حقوقی

۲-بدون امکان کاهش یا
افزایش شروط قراردادی

متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبها
و نمونه های پیش بینی شده سازمان ثبت را داشته باشند

حتی تنظیم پیش نویس نیز توسط دلالت ممکن نیست و
طرفین باید مستقیماً به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند

اعم از اینکه این تغییرات توسط دلال بخواهد
صورت گیرد یا توسط متعاملین و به درخواست
طرفین این تغییرات را بخواهند اعمال نمایند

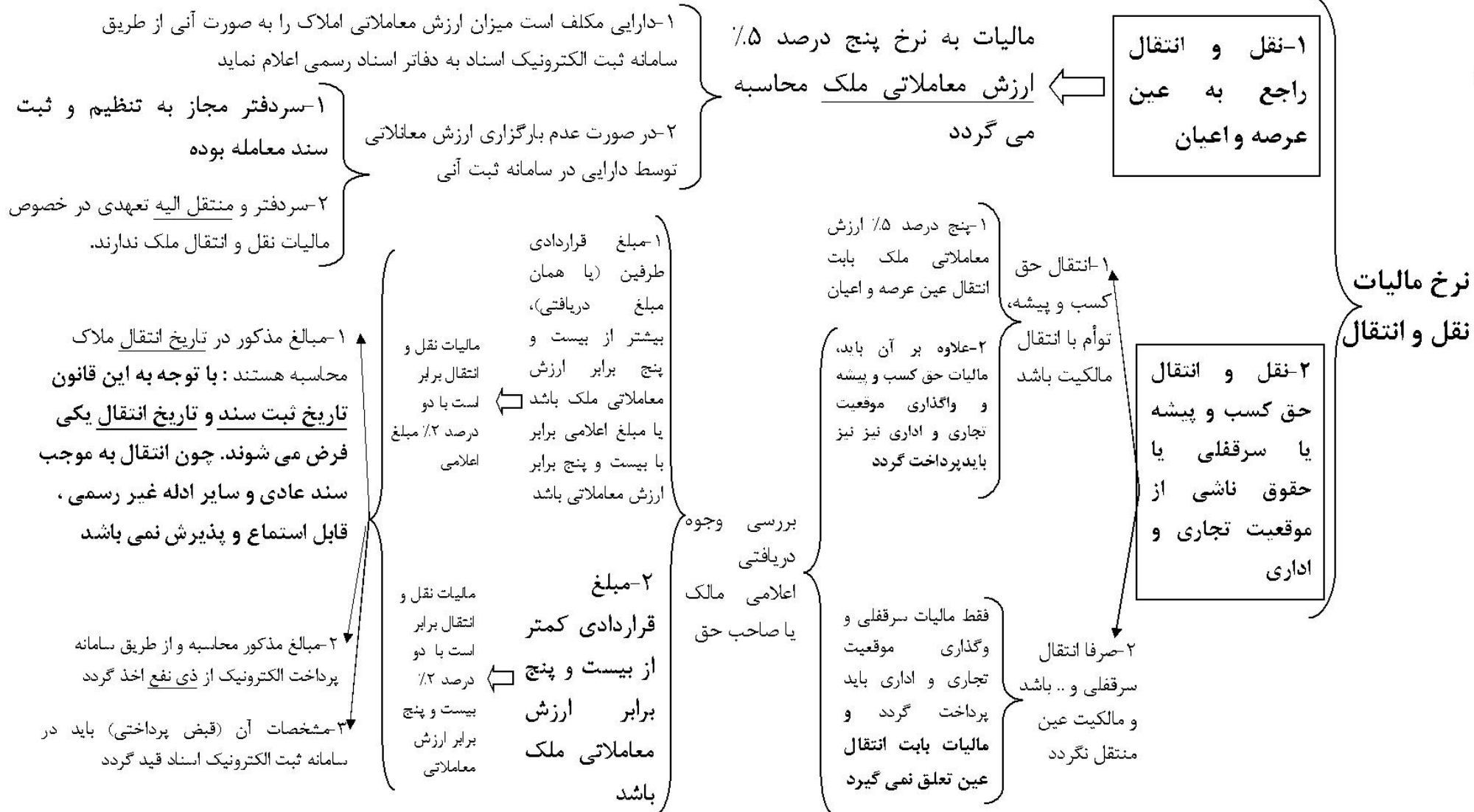
با توجه به نص صریح قانون، احتمالاً سامانه به نحوی در
دسترسی دلالت و اشخاص قرار خواهد گرفت که امکان هیچ
نوع تغییرات در متون حقوقی وجود ندارد و صرفاً فیلدهای
مربوط به نام متعاملین و مشخصات ملک باز خواهد بود

در هر حال پس از ثبت پیش نویس، قرارداد تا زمانی که
در دفاتر اسناد رسمی به ثبت نرسد، معتبر نخواهد بود

انجام هرگونه عمل حقوقی راجع به اموال غیر منقول به
شرحی که در ماده یک این قانون گفته شد در صورتی
معتبر است که متعاقباً پیش نویس مزبور در دفاتر اسناد
رسمی به ثبت برسد



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





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

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

۱- صرفا اعلام بدهی شخص واگذارکننده ملک

و ۲- صرفا اعلام بدهی در خصوص همان ملک

مورد معامله

۱- اعلام آنی میزان

بدهی ملک به صورت

انلاین و آنی به دفاتر

اسناد رسمی

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.

۲- وصول بدهی از طریق

دفاتر اسناد رسمی

۱- اتصال سازمان تامین

اجتماعی به سامانه ثبت

الکترونیک اسناد

۲- بعد از اتمام

مهلت یک ساله

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 تلقین اجتماعی را عهده دار گردد و طرفین مسئولیت تضامنی در برابر تلقین 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

۲- در این صورت منتقل

الیه و سردفتر هیچ

مسئولیتی در قبال این

بدهی ندارند

۲- عدم اتصال به سامانه

ثبت الکترونیک اسناد

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



ماده ۶- اتصال کلیه دستگاه‌های اجرائی به سامانه ثبت آنی





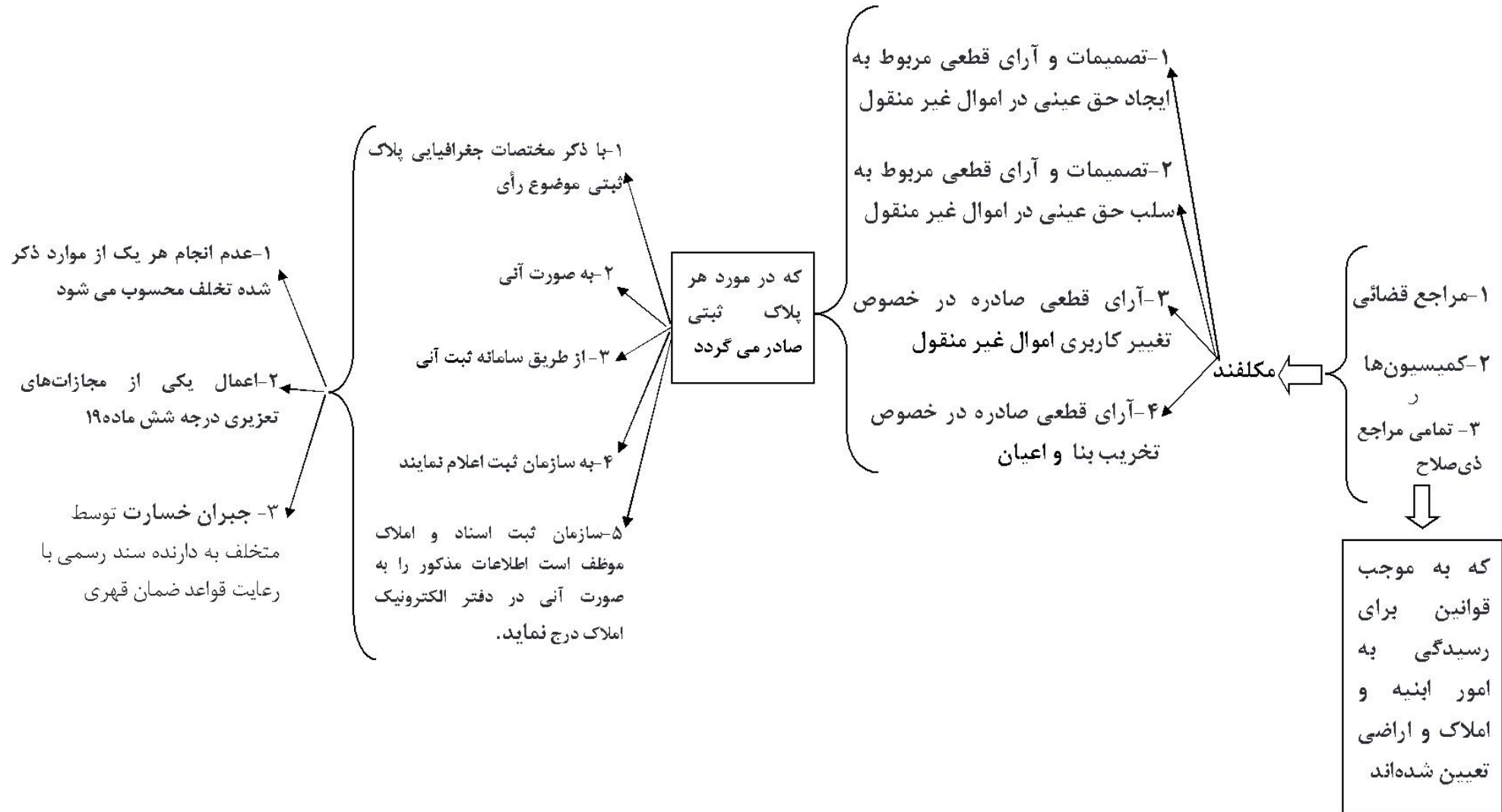
ماده ۷- تکلیف دفاتر اسناد رسمی در وصول وجوه دولتی و عمومی

دفاتر اسناد رسمی موظفند

- * 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

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 ثبت‌انی، می‌تواند از مصادیق قوه قاهره برای شخص محسوب گردد

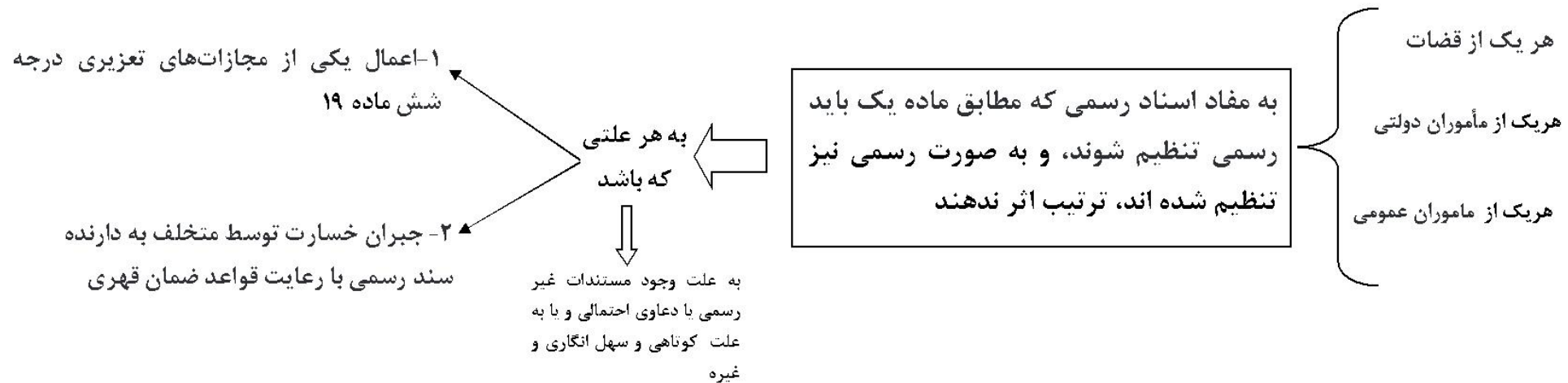
ماده ۸-۱ ارسال آتی تمامی ارای قطعی صادره در خصوص اموال غیر منقول به ثبت اسناد و بارگزاری آتی در سامانه ثبت



مجازات‌های تعزیری درجه شش ماده ۱۹ مصوب ۱۳۹۲ عبارت اند 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 رسانه ها ؛ - 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 بی احتیاطی 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 تامین 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





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

ماده ۱۰- راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی

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

ابلاغ راه اندازی سامانه: پس از ایجاد سامانه، راه اندازی سامانه توسط رییس قوه قضائیه 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

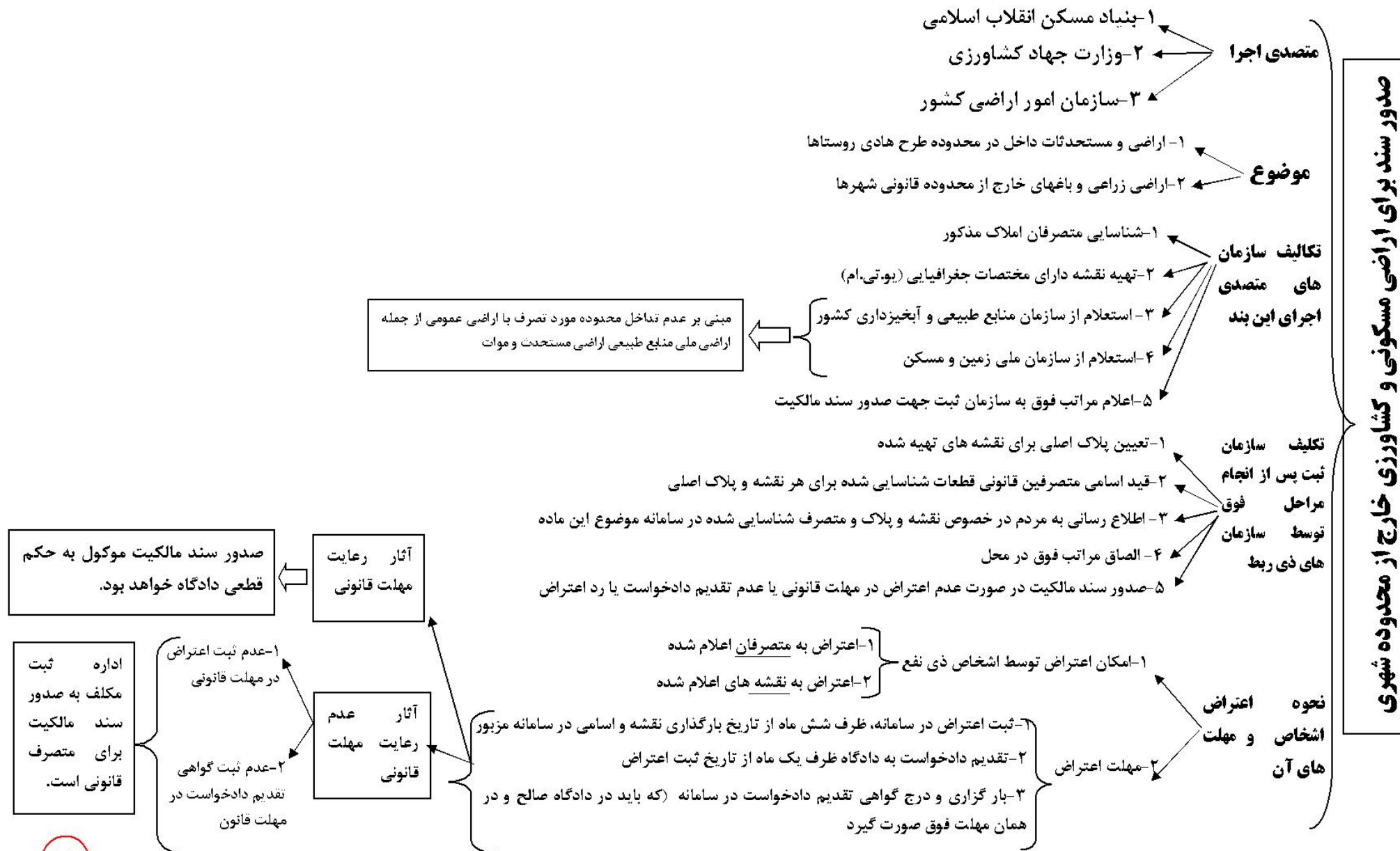






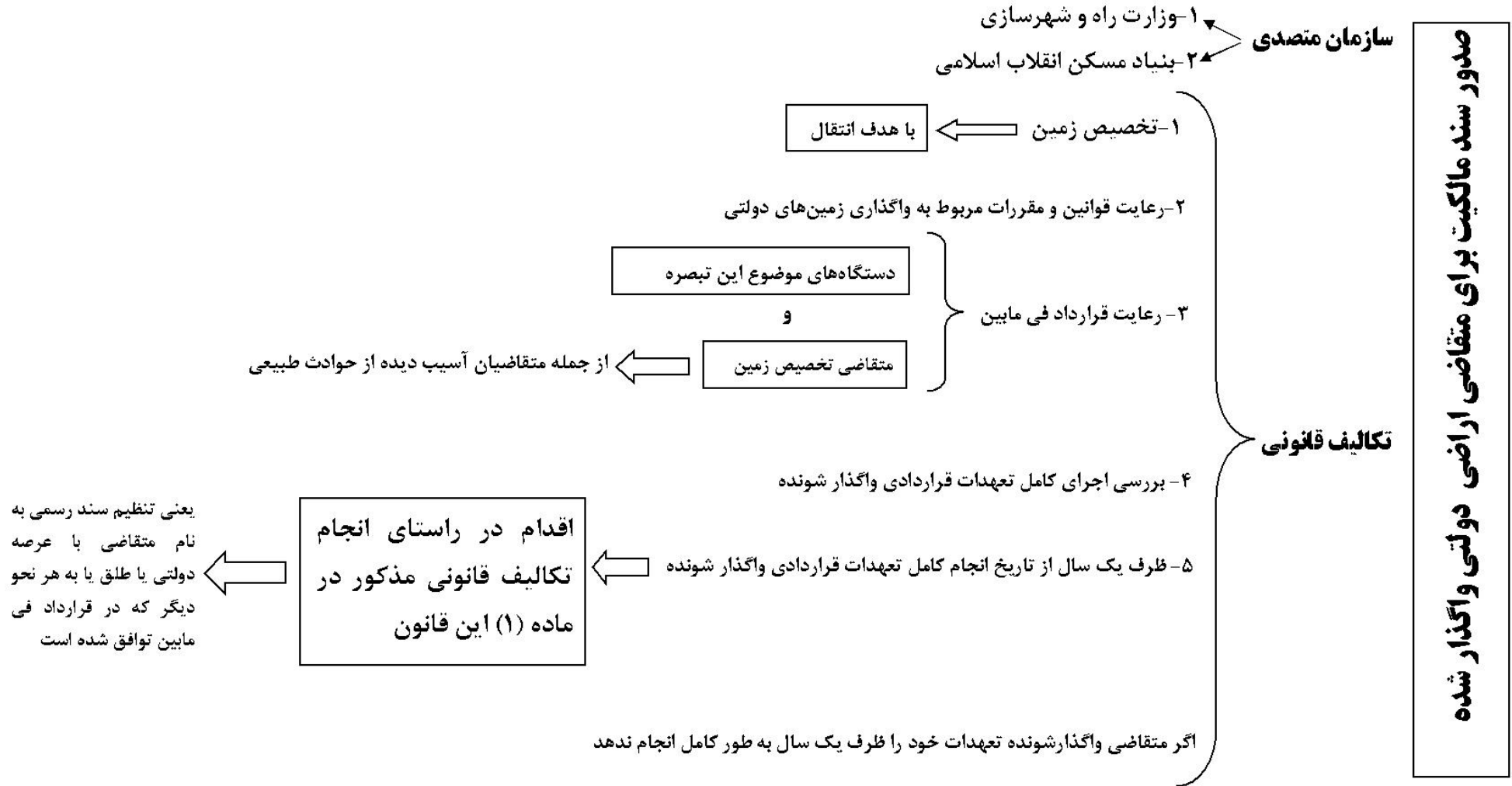
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک استان گیلان

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

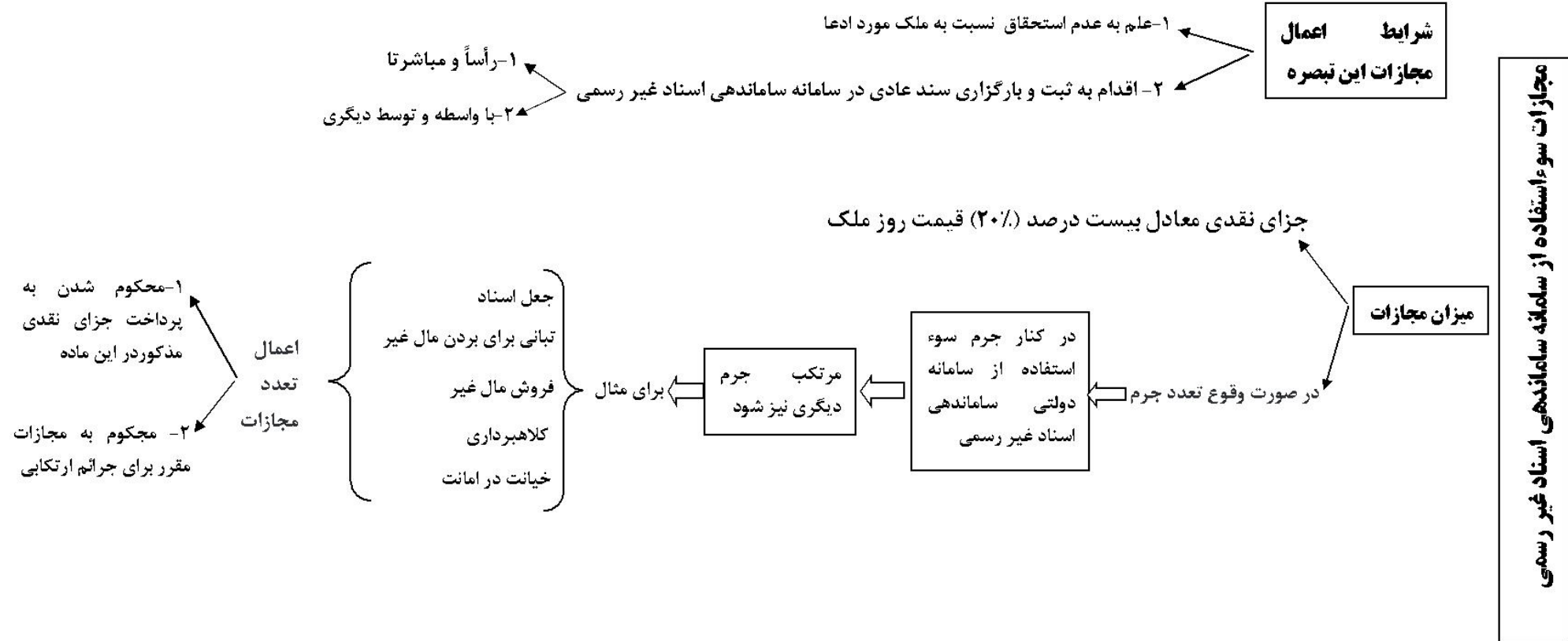




تبصره ۴ ماده ۱۰- صدور سند مالکیت برای اراضی که به موجب قوانین به اشخاص حقیقی واگذار می شوند مانند اراضی که به متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی تملیک می گردد



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

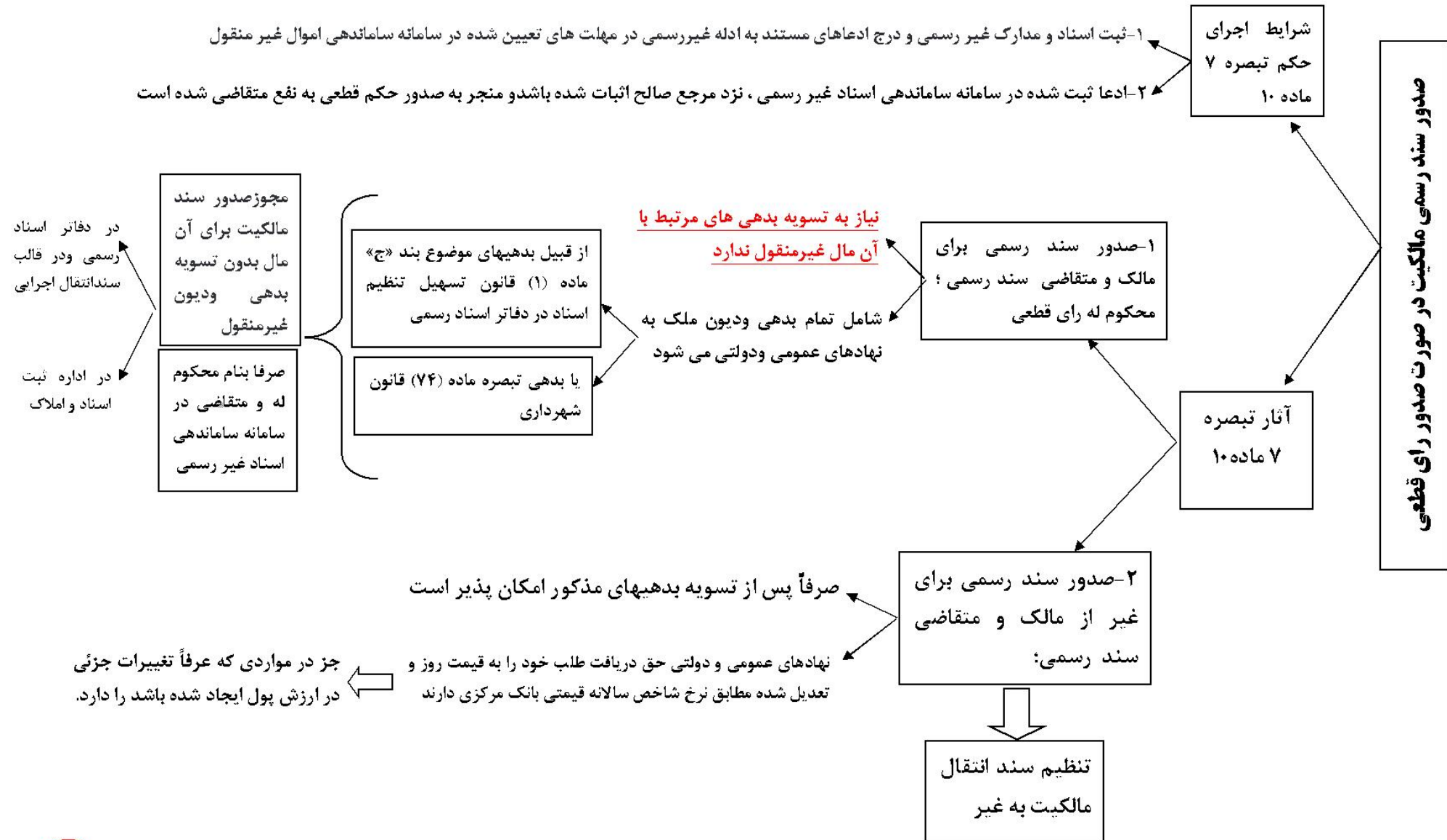




تبصره ۶ ماده ۱۰: صدور سند رسمی برای واحد آپارتمانی که پایان کار ندارند و حتی دارای جریمه یا حکم تخریب هستند



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



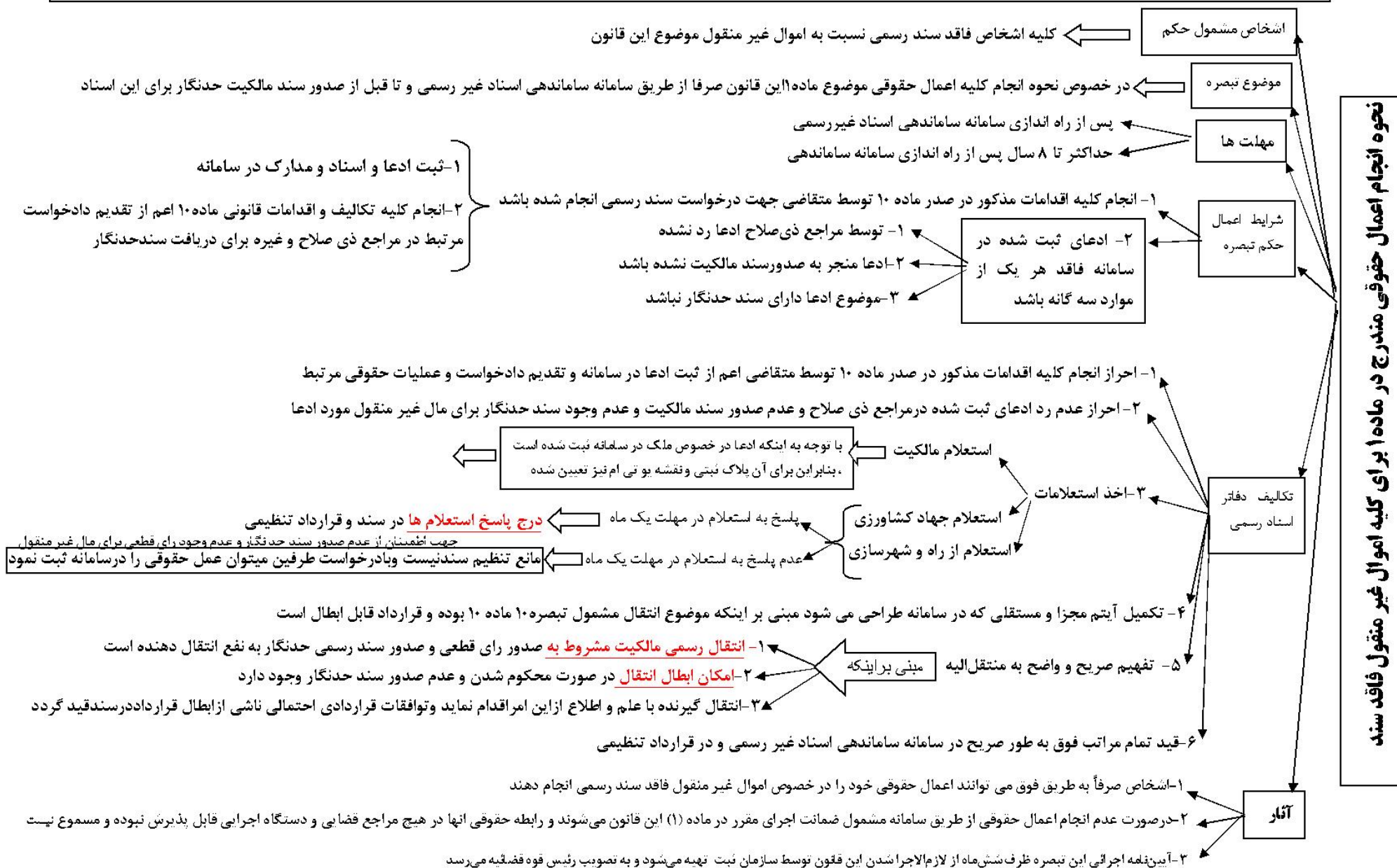


تبصره ۹ ماده ۱۰: صدور سند رسمی مشاع یا مفروز حدنگار برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی



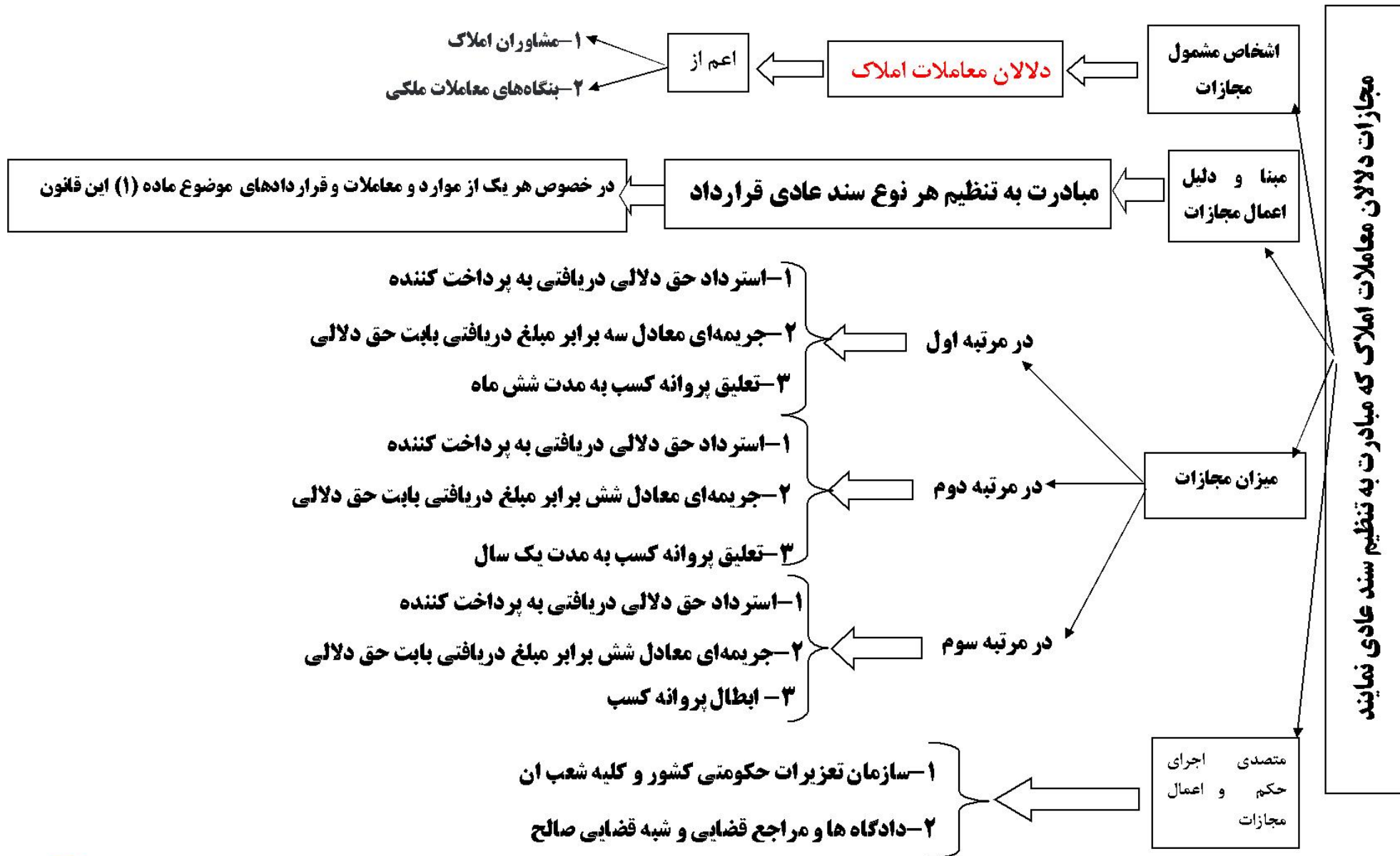


تبصره ۱۰ ماده ۱۰: نحوه انجام اعمال حقوقی مندرج در ماده ۱ برای کلیه اموال غیر منقول فاقد سند، از زمان راه اندازی سامانه تا زمان صدور سند حدنگار



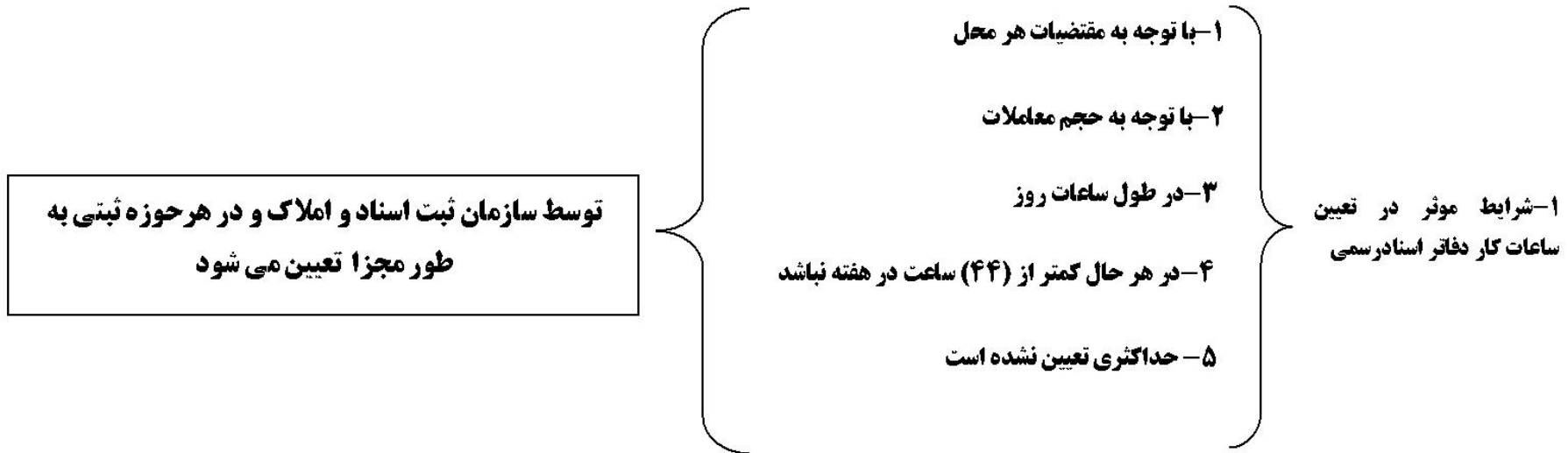


ماده ۱۱: مجازات دلالان معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که مبادرت به تنظیم قولنامه، اجاره نامه و هر نوع سند عادی نمایند

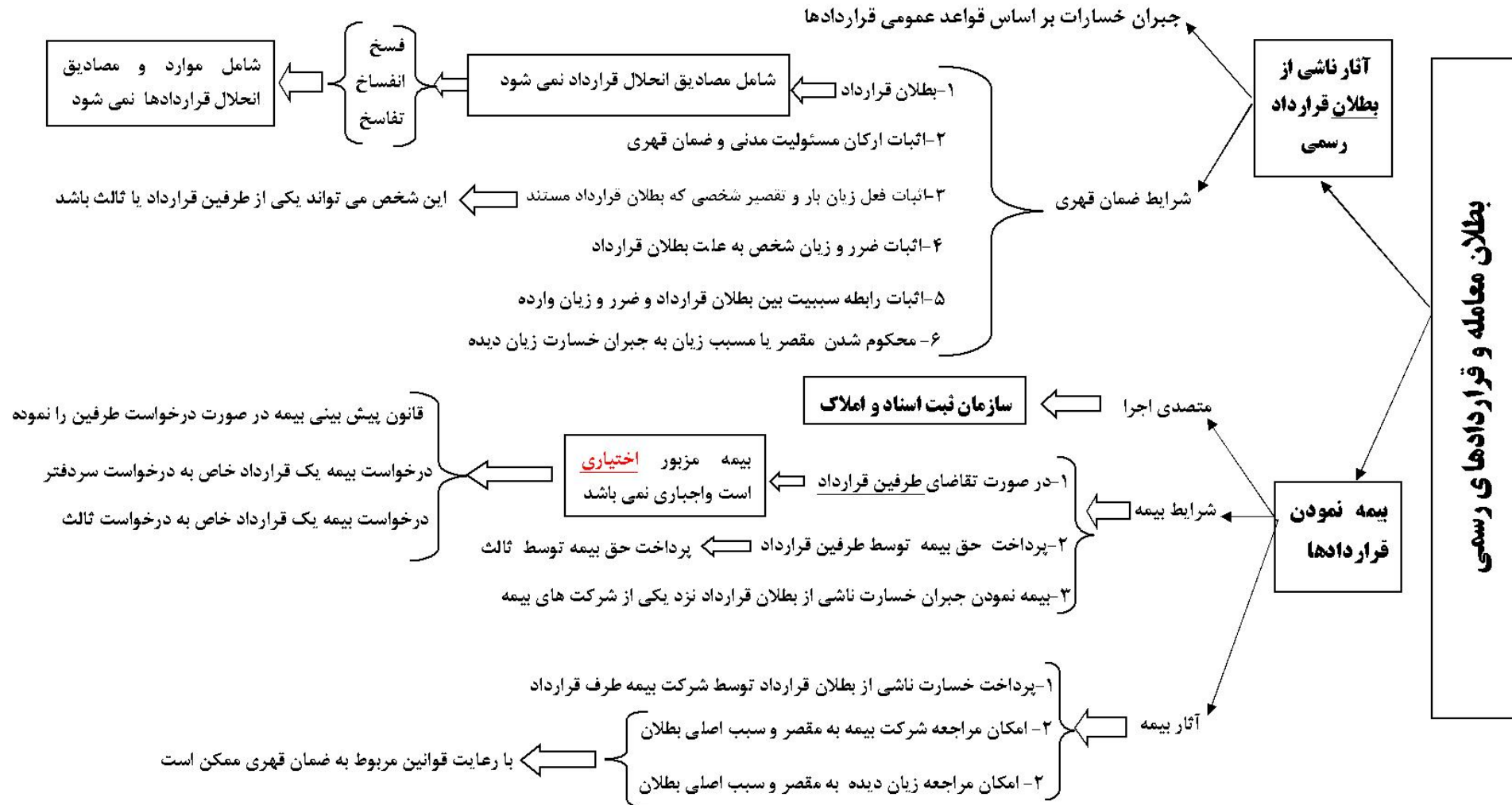




ماده ۱۲- ساعت کار دفاتر اسناد رسمی



ماده ۱۳: جبران خسارت ناشی از بطلان معامله و بیمه نمودن قراردادها 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 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 ۳/۱۳/۱۳۹۶ 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 مأمورین دیگر دولتی که از اعتبار دادن به اسناد ثبت شده استنکاف نمایند

ماده ۹۹ 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- 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
- ۱- یکی از مجازات های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹)
- ۲- جبران خسارات وارده به زبان دیده با رعایت قواعد ضمان قهری

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 دعاوی 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 دعاوی استرداد عوضین هیچ شکایت کیفری یا دعاوی 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

- ماده (۱)
- ماده (۲)
- ماده (۱۴)
- ماده (۲۳)

- ماده (۲)
- ماده (۴)
- ماده (۲۰)
- ماده (۲۱)