





مشمول آخرین قوانین حوزه املاک



قانون الزام به ثبت
رسمي معاملات
اموال غير منقول

ماده ۱:

یکسال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام 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 از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعاوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۱۲/۱۴ پذیرفته نمی شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور فقط شخصی مالک ملک، شناخته می شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان» نامیده می شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

تبصره ۱:

دعوای تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول، در مواردی که ثبت فسخ مستلزم رای مرجع قضایی یا داوری است، مشروط بر اینکه ظرف پانزده روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال و ظرف پانزده روز بعد از آن نسبت به طرح دعوای تنفیذ فسخ اقدام شود، مسموع است هرچند فسخ ثبت نشده باشد.

سامانه ثبت الکترونیک اسناد باید به گونه ای طراحی گردد که اگر طرفین قرارداد شرط کنند منتقل^۱ الیه تا پایان مهلت اعمال حق فسخ یا موعده پرداخت ثمن و یا تا موعده دیگری که مورد توافق طرفین بوده حق انجام اعمال حقوقی موضوع این ماده را ندارد، امکان انتقال مورد معامله، در مهلت تعیین شده فراهم نباشد.

در هر حال چنانچه منتقل^۱ الیه، مورد معامله را قبل از ثبت فسخ یا انفساخ به شخص ثالثی به صورت رسمی منتقل کرده باشد و در عمل حقوقی بعدی، وی حق فسخ نداشته باشد و یا معامله، اقاله نشده باشد، این انتقال در حکم تلف مورد معامله بوده و اعمال حق فسخ یا انفساخ موجب انحلال قرارداد بعدی نیست که در این صورت دارنده حق فسخ مزبور به قیمت روز مال غیرمنقول، به منتقل^۱ الیه مذکور رجوع خواهد کرد.



چنانچه منتقل الیه حق فسخ داشته باشد یا به هر نحو عین مال به ملکیت وی درآمده باشد، عین مال به انتقال دهنده اول (دارنده حق فسخ) مسترد میگردد.

تبصره ۲:

میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه، اموال مذکور منتقل شود، سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

تبصره ۳:

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.

تبصره ۴:

مفاد این ماده در خصوص اموال غیرمنقولی که پس از لازم الاجراشدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود، از تاریخ صدور سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

تبصره ۵ :

دعاوی مربوط به مستندات اعمال حقوقی موضوع این ماده (و نیز ملکیت و حق) که قبل از لازم الاجراء شدن این قانون محقق شده و به ثبت نرسیده، در صورتی قابل استماع است که قطعیت این مستندات مطابق آیین نامه ای که به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد و به تشخیص وی محرز باشد.

تبصره ۶ :

مرجع قضائی در دعوی استرداد عوض یا عوضین اعمال حقوقی ثبت نشده موضوع این ماده، در صورت احراز تسلیم عوض یا تبادل عوضین، حکم به استرداد خواهد داد و در صورت عدم احراز، دعوا را رد می-کند.

ماده ۲:

دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط مورد نظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۰۴/۳۱ (ارزش معاملاتی) می باشد.

ماده ۳:

دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت



الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.

تبصره ۱:

تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی باید با رعایت ضوابط و معیارهای زیر ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران تعیین شود:

۱- تعرفه بر اساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم تعیین شود.

۲- میانگین سالانه حجم پیش نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.

۳- مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.

در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی حتی با توافق طرفین معامله یا هر یک از آنها تحت هر عنوان از جمله حق التحریر یا حق الزحمه درج پیش نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده، ممنوع است و متخلف با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی به جزای نقدی معادل سه برابر مبلغ دریافتی محکوم می شود.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

تبصره ۲:

سازمان مکلف است ظرف یک سال از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند، می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۳:

انجام هرگونه عمل حقوقی فی مابین متعاملین صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

ماده ۴:

دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل و انتقال راجع به عین (عرضه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرفعلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به أخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند.

تبصره ۱:



در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

تبصره ۲:

وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم را به صورت آنی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید، در غیر این صورت سردفتر، مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند.

ماده ۵:

سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف یک سال از لازم الاجراشدن این قانون، با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام آنی میزان بدهی شخص واگذارکننده ملک در خصوص ملک مورد معامله، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۰۴/۰۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل الیه و سردفتر هیچ مسؤولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال دهنده ملک نیست.

ماده ۶:

کلیه دستگاههای اجرائی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف یک سال پس از لازم الاجراشدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به صورت آنی اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به منزله جواز انجام معامله



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می شود.

تبصره ۱:

مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۹/۰۹/۰۷ محکوم می شوند.

تبصره ۲:

در مورد نقل و انتقال املاک واقع در پلاکهای ثبتی اصلی که مفاد ماده (۳) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳/۱۱/۱۲ در آن پلاک اصلی به صورت کامل اجرا نگردیده است، حسب مورد، مهلت اعلام نظر وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی حداکثر یک ماه است.

ماده ۷:

دفتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حسابهایی که نزد خزانه داری کل کشور معین می شود واریز نمایند.

آیین نامه اجرائی این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون بوسیله سازمان با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۸:

مراجع قضائی، کمیسیون ها، شوراها و سایر مراجع ذی صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور ابنیه و املاک و اراضی تعیین شده اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هر گونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی



را با ذکر مختصات جغرافیایی موضوع رأی، از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را آنی در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده موجب محکومیت به یکی از مجازات های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ می شود.

تبصره :

چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده، خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۹:

هر یک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که به مفاد اسناد رسمی از جمله موضوع ماده (۱) این قانون ترتیب اثر ندهند، به یکی از مجازات های تعزیری درجه شش موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی محکوم می شوند و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است.

ماده ۱۰:

سازمان مکلف است، ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون، سامانه ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیررسمی» جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین، مالکیت منافع بیش از دوسال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیرمنقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند، ایجاد نماید.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوی مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند. پس از مهلت مزبور هیچ ادعائی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور، ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.

با وجود این، مدعی مذکور می تواند برای مطالبه قیمت مال غیرمنقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالمناً نسبت به بارگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند، یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ماقبل خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوی مطالبه قیمت روز مال غیرمنقول را در این موارد بپذیرند. راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.

تبصره ۱:

درج ادعاها و مستندات آن در سامانه موضوع این ماده منوط به درج پلاک ثبتی و نقشه دارای مشخصات جغرافیایی (یو.تی. ام) ابنیه، اراضی و املاک موضوع ادعا پس از احراز هویت (از طریق سامانه ثنای قوه قضائیه) می باشد. در صورت درج

مشخصات جغرافیایی و عدم درج پلاک ثبتی، سازمان موظف است براساس نقشه حاوی مشخصات جغرافیایی، پلاک ثبتی را مشخص کند.

تبصره ۲:

رسیدگی به ادعا های ثبت شده در سامانه که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هستند، به استثنای موارد مذکور در تبصره (۳) این ماده، بر اساس قوانین مذکور صورت گرفته و حسب مورد، منوط به استعلام از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی است. پس از انقضای مواعد مذکور در این ماده، تقاضای جدید صرفاً در صورتی پذیرفته می شود که هیچ ادعائی توسط اشخاص ثالث در سامانه موضوع این ماده در خصوص ملک مورد ادعا و نیز هیچ معامله رسمی ناقل مالکیتی در خصوص پلاک ثبتی مذکور در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت نشده باشد، در غیر این صورت تقاضا توسط هیأت های موضوع قوانین مذکور پذیرفته نمی شود. در صورتی که کلیه ادعاهای ثبت شده قبلی رد شوند، تقاضای جدید به موجب قوانین مذکور قابل پذیرش است.

تبصره ۳:

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی کشور) مکلفند حسب مورد در خصوص اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها و اراضی زراعی و باغهای خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یوتی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. سازمان موظف است نقشه های مذکور را در هر پلاک اصلی منضم به اسامی متصرفین قانونی قطعات شناسایی شده، جهت اطلاع مردم در سامانه موضوع این ماده، درج و نیز در محل الصاق نماید. در صورتی که اشخاص ذی نفع، به نقشه مذکور یا متصرفان اعلام شده اعتراض داشته باشند باید ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری، اعتراض خود را در سامانه ثبت نمایند. معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج نماید. در این صورت صدور سند مالکیت، موکول به حکم قطعی دادگاه خواهد بود. در صورتی که اعتراض در مهلت قانونی واصل نگردد یا معترض، گواهی تقدیم دادخواست را ارائه نکند، اداره ثبت محل، مکلف به صدور سند مالکیت برای متصرف قانونی است.

تبصره ۴:

وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از تخصیص زمین با هدف انتقال با رعایت قوانین و مقررات مربوط به واگذاری زمینهای دولتی و رعایت قرارداد فی مابین دستگاههای موضوع این تبصره و متقاضی تخصیص زمین از جمله متقاضیان آسیب دیده از حوادث طبیعی، ظرف یک سال از تاریخ انجام کامل تعهدات قراردادی و اگذارشونده جهت انجام تکالیف قانونی مذکور در ماده (۱) این قانون اقدام نمایند.

تبصره ۵:

شخصی که با علم به عدم استحقاق رأساً یا توسط دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده نماید، به جزای نقدی معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت روز ملک محکوم خواهد شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا

تبانی برای بردن یا انتقال مال غیر نیز واقع شود، مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور، به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می شود.

تبصره ۶:

چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون های ماده (۹۹) و ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری ها، بخشداری ها و دهیاری ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه های قسمت های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد، میزان و علت جریمه قسمتهای اختصاصی و همچنین قسمتهای مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری ها نمی باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمتهای مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمتهای مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد. در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد.

تبصره ۷:

چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعائی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر صرفاً پس از تسویه بدهی های مذکور امکان پذیر است. بستانکار حق دریافت طلب خود به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالانه قیمتی بانک مرکزی جز در مواردی که عرفاً تغییرات جزئی در ارزش پول ایجاد شده باشد را دارد.

تبصره ۸:

کلیه دستگاههای اجرائی و واحدهای مذکور در ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند، حداکثر تا دو سال پس از راه اندازی سامانه موضوع این ماده، در خصوص اموال غیرمنقول عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات، خالصه، مستحدث و ساحلی که مطابق قانون متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران بوده و تصدی آن اراضی بر عهده آنان است و هنوز سند رسمی آنها صادر نگردیده است، ادعاها و مدارک مربوط را در سامانه موضوع این ماده ثبت نمایند. عدم ثبت ادعا و مدارک در این سامانه، نافی

مالکیت دستگاهها و واحدهای مذکور نیست. مقامات و کارکنان متخلف از حکم این تبصره به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم می شوند. مفاد این تبصره نسبت به سازمان اوقاف و امور خیریه در خصوص موقوفات عام غیرمنقول و دستگاههای زیر نظر ولی فقیه درخصوص اموال غیرمنقول در اختیار آنان از جمله مجهول المالک، بلاصاحب، ارث بلاوارث، اعراضی، رهاشده، اموال غیرمنقول غائبین مفقودالاثر، اموال غیرمنقول حاصل از تخمیس و خروج از ذمه و اجرای اصل (۴۹) قانون اساسی جاری است. آیین نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجراشدن این قانون به پیشنهاد وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۹:

سازمان مکلف است، در اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی که تا زمان ابلاغ این قانون دارای تصرفات مفروز و قانونی بوده و با تأیید وزارت جهاد کشاورزی دارای بهره برداری کشاورزی باشد و متقاضی أخذ سند مالکیت، خود یا افراد تحت تکفل وی، مالک هیچ یک از اراضی کشاورزی مجاور نباشد، با هر مساحتی سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حد نگاری موضوع این تبصره، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور، مشمول قانون جلوگیری از خردشدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۵/۱۱/۲۱ مجمع تشخیص مصلحت نظام می شود و تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون در خصوص اراضی با کاربری کشاورزی منوط به أخذ تأییدیه از وزارت جهاد کشاورزی مبنی بر حفظ کاربری و بهره-برداری کشاورزی است.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

تنظیم سند اعمال حقوقی مزبور به صورت مشاع در اراضی کشاورزی تنها در موارد زیر مجاز است:

۱- مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی، کمتر از مساحت حد نصاب باشد، مشروط به آنکه عمل حقوقی صرفاً راجع به تمام سهم مشاع و به طرفیت تنها یک شخص باشد.

۲- مالکیت مالک، مشاع و تمام مساحت سهم مشاع مالک از کل زمین کشاورزی بالاتر از حد نصاب باشد مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۳- مالکیت مالک، مفروز و عمل حقوقی منجر به ایجاد سهم مشاع شود، مشروط به آنکه در نتیجه عمل حقوقی، هیچ سهم مشاعی از کل ملک با مساحت پایین تر از حد نصاب ایجاد نگردد.

۴- چنانچه انتقال سهم مشاع از یک قطعه واحد به شریک همان قطعه باشد. سازمان امور اراضی کشور مکلف است ظرف یکسال از لازم الاجرا شدن این قانون کلیه سوابق لازم اعم از نقشه ها و مستندات مربوط به اجرای این تبصره را در اختیار سازمان قرار دهد. از تاریخ راه اندازی سامانه موضوع این ماده ارائه هر گونه خدمات توسط وزارت جهاد کشاورزی و سایر دستگاههای ذیربط منوط به ارائه تاییدیه سازمان مبنی بر انجام اقدامات مذکور در این ماده جهت اخذ سند رسمی یا ارائه سند حدنگاری کشاورزی توسط متقاضی است.

تبصره ۱۰:

اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده، با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند، در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می شوند.

این سامانه باید به گونه ای طراحی شود که به طور صریح، در زمان انجام عمل حقوقی، عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن، به منتقل الیه اعلام و در سامانه درج شود:

۱- کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده (شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت) انجام شده باشد.

۲- ادعای ثبت شده در سامانه، توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

۳- ادعای ثبت شده در سامانه، درخصوص مال غیرمنقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴- پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون، به منتقل الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین نامه اجرائی این تبصره ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد .



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی
معاملات اموال غیرمنقول

تبصره ۱۱:

آیین نامه اجرائی این ماده و تبصره های (۱) و (۲) آن ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد. همچنین آیین نامه های اجرائی تبصره های (۳)، (۴) و (۶) این ماده ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۱:

دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی) نمی توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه ای معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت شش ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالتی دریافتی و جریمه ای معادل شش برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

ماده ۱۲:

ساعت کار دفاتر اسناد رسمی با توجه به مقتضیات هر محل و حجم معاملات به گونه ای که کمتر از (۴۴) ساعت در هفته نباشد و به طور متعارف در طول ساعات روز برای ثبت معاملات در دسترس باشند، توسط سازمان تعیین می شود.

ماده ۱۳:

در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، با رعایت قواعد ضمان قهری مسؤول جبران خسارات وارده به زیان دیده است. سازمان موظف است در صورت تقاضای طرفین معاملات موضوع ماده (۱)



این قانون با أخذ حق بیمه از طرفین معامله نقل و انتقال مالکیت، مسؤولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکتهای بیمه، بیمه نماید.

این امر، با رعایت قواعد ضمان قهری مانع مراجعه حسب مورد شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به او است، نمی باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۴:

سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.

سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه های یکتای مذکور خواهد بود.

تبصره ۱:

مراجع صادرکننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.



عنوان فصل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

تبصره ۲:

سازمان مکلف است، ظرف شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

تبصره ۳:

آیین نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۵:

از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، ماده (۷۳) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی و ماده (۶۲) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب ۱۳۹۵/۱۱/۱۰ با اصلاحات و الحاقات بعدی، نسخ و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می شود:

«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.»

۲- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می شود:

«۳- متن پروانه ساختمانی صادرشده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد»

۳- در بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و در بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و در ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد (۲۰) و (۲۱) حذف می شوند.

قانون فوق مشتمل بر پانزده ماده و بیست و هشت تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی، تصویب و در تاریخ ۲۶/۲/۱۴۰۳ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره های (۱)، (۴)، (۵) و (۶) آن، ماده (۳) و تبصره (۳) آن، ماده (۱۰) و تبصره های (۲)، (۷)، (۸)، (۹) و (۱۰) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شد.



قانون جهش تولید
مسکن

بخش اول - تأمین منابع مالی برای ساخت مسکن

ماده ۱:

دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی مستند به مطالعات «طرح جامع مسکن»، در مناطق شهری و روستایی تأمین نماید و به نحوی برنامه ریزی و اقدام کند تا در چهارسال نخست اجرای این قانون، سالانه به طور متوسط حداقل یک میلیون واحد مسکونی در کشور برای متقاضیان واجد شرایط بر اساس قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵ و آیین نامه های مربوطه عرضه گردد.

ماده ۲:

«شورای عالی مسکن» به منظور برنامه ریزی، سیاستگذاری اجرائی، نظارت و ایجاد هماهنگی بین دستگاههای اجرائی در حوزه مسکن، با ترکیب زیر تشکیل می شود:

۱- رئیس جمهور (رئیس شورا)

۲- معاون اول رئیس جمهور (نائب رئیس)

۳- وزیر راه و شهرسازی (دبیر شورا)

۴- وزیر نیرو

۵- وزیر کشور

۶- وزیر صنعت، معدن و تجارت

۷- وزیر امور اقتصادی و دارایی

۸- وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی

۹- وزیر جهاد کشاورزی

۱۰- وزیر نفت



۱۱- رئیس کل بانک مرکزی

۱۲- رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور

۱۳- رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۱۴- یک نفر از اعضای کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی به پیشنهاد

کمیسیون و انتخاب مجلس (به عنوان ناظر)

تبصره ۱:

وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر تا سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون، «طرح جامع مسکن» را بازنگری نماید و به تصویب شورای عالی مسکن برساند.

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی متناسب با منابع در اختیار صندوق ملی مسکن شیوه نامه نحوه بهره مندی پلکانی خانوارهای متقاضی استفاده از یک یا چند مورد از حمایت های موضوع این قانون را بر اساس دهک بندی درآمدی سازگار شده با هزینه های زندگی در مناطق مختلف کشور

بر مبنای اطلاعات پایگاه رفاه ایرانیان و با اولویت خانوارهای دارای حداقل سه فرزند زیر بیست و پنج سال در دهکهای پایین درآمدی، خانوارهای تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و رزمندگان معسر تهیه کند و به تصویب شورای عالی مسکن برساند.

تبصره ۲:

جلسات این شورا در غیاب رئیس شورا، به ریاست معاون اول رئیس جمهور برگزار و مصوبات آن توسط رئیس جمهور ابلاغ می گردد.

تبصره ۳:

دبیر شورا حسب مورد و متناسب با موضوعات جلسه مجاز است نسبت به دعوت از سایر اشخاص حقیقی و حقوقی غیر عضو جهت حضور بدون حق رأی در جلسه شورا اقدام نماید.

ماده ۳:

«صندوق ملی مسکن» به منظور ایجاد هم افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجمیع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون، حداکثر تا سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون تشکیل می گردد. منابع این صندوق از محل منابع حاصل از واگذاری زمین های موضوع این قانون و منابع وصولی مربوط به اجاره ۹۹ ساله، مالیات های مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان، منابع پیش بینی شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی، منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر، اقساط برگشتی صندوق پس انداز مسکن یکم در هر سال، کمک های خیرین و سایر منابعی که در اساسنامه صندوق پیش بینی می گردد، تأمین می شود و به مصارف صندوق از جمله یارانه سود تسهیلات، تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمان، هزینه های تأمین و انتقال زیرساخت و مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات روبنایی و کاربری های غیر انتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) در توسعه شهری ایجاد شده مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن برای طرح (پروژه) های مسکونی موضوع این قانون اختصاص می یابد.



اموال و دارایی های این صندوق متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران است. صندوق در وزارت راه و شهرسازی مستقر است و در تهران و در هیچ یک از شهرها شعبه دیگری ندارد. ارکان صندوق شامل هیأت امناء و هیأت عامل است.

الف - هیأت امناء

۱- ترکیب اعضای هیأت امناء به عنوان بالاترین رکن صندوق عبارتند از:

۱-۱- وزیر راه و شهرسازی (رئیس هیأت امنای صندوق)

۲-۱- وزیر کشور

۳-۱- وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی

۴-۱- وزیر امور اقتصادی و دارایی

۵-۱- رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور

۶-۱- رئیس کل بانک مرکزی

۷-۱- یک نفر از اعضای کمیسیون عمران و یک نفر از اعضای کمیسیون برنامه و بودجه و محاسبات به پیشنهاد کمیسیون و انتخاب مجلس شورای اسلامی (به عنوان ناظر)

۸-۱- رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

۲- جلسات هیأت امناء حداقل سالی دوبار تشکیل می شود و جلسات با حداقل حضور دوسوم اعضاء رسمیت می یابد و تصمیمات آن با حداقل پنج رأی اتخاذ می گردد.

۳- دبیرخانه هیأت امناء در وزارت راه و شهرسازی مستقر است.

ب - هیأت عامل

۱- هیأت عامل مرکب از پنج نفر از افراد معتقد و ملتزم به مذهب رسمی کشور، صاحب نظر، با تجربه، امین، مورد وثوق و خوش نام در امور اقتصاد مسکن، حقوقی، مالی، بانکی، عمرانی و برنامه ریزی با حداقل ده سال سابقه مرتبط و مدرک تحصیلی حداقل کارشناسی ارشد به پیشنهاد وزیر راه و شهرسازی، توسط هیأت امناء انتخاب و با حکم رئیس هیأت امناء برای مدت چهارسال منصوب می شوند.

۲- برکناری و قبول استعفای اعضای هیأت عامل مشروط به تأیید دوسوم اعضای صاحب رأی هیأت امناء می باشد.

۳- رئیس هیأت عامل که بالاترین مقام اجرائی صندوق است از بین اعضای هیأت عامل توسط هیأت امناء، انتخاب و با حکم رئیس هیأت امناء منصوب می شود.
تبصره ۱:

دیوان محاسبات کشور و سازمان حسابرسی کشور مکلفند مصارف هزینه کرد این صندوق را هر شش ماه یک بار به کمیسیون های عمران و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی گزارش نمایند.

تبصره ۲:

اساسنامه این صندوق در چهارچوب اصل هشتاد و پنجم (۸۵) قانون اساسی مشتمل بر اهداف، کارکردها و وظایف صندوق، منابع و مصارف صندوق، وظایف هیأت امناء، هیأت عامل و سایر موارد حداکثر تا دو ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون، به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران می رسد.

تبصره ۳:

تا زمان تشکیل و استقرار این صندوق، «حساب ملی مسکن» به نام وزارت راه و شهرسازی نزد خزانه-داری کل کشور تشکیل می شود و منابع این حساب در



راستای اهداف و موضوع صندوق، با دستور وزیر راه و شهرسازی قابل برداشت است. بلافاصله پس از تشکیل صندوق، کلیه وجوه حساب مذکور پس از گردش خزانه داری کل کشور به صندوق منتقل می گردد.

تبصره ۴:

بدهی بانک مسکن به بانک مرکزی بابت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر به حساب بدهی دولت به بانک مرکزی منتقل می شود و این مبلغ به عنوان منابع صندوق منظور می گردد.

تبصره ۵:

صورت های مالی صندوق شامل جزئیات منابع و مصارف صندوق باید جهت اطلاع عموم به صورت حداقل فصلی بر تارنمای وزارت راه و شهرسازی منتشر گردد.

تبصره ۶:

پس از لازم الاجراء شدن این قانون، هرگونه اختصاص بودجه، کمک و یارانه دولتی در بخش مسکن صرفاً از طریق این صندوق امکان پذیر است.

تبصره ۷: کلیه حسابهای صندوق صرفاً نزد بانک مسکن افتتاح می شود.

تبصره ۸:

در سال ۱۴۰۰، مازاد بر مبالغ تعیین شده پایه های مالیاتی مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان در بودجه سال ۱۴۰۰ کل کشور و از سال ۱۴۰۱ کلیه مبالغ دریافتی از این ماده به صندوق تعلق می گیرد.

ماده ۴:

بانکها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از



حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد (۳.۶۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.

تبصره ۱:

بانکهای تخصصی به تشخیص بانک مرکزی، به غیر از بانک مسکن از شمول احکام این ماده مستثنی هستند.

تبصره ۲:

تسهیلات فوق بر اساس نیاز سالانه مسکن در طرحها و برنامه های اعلام شده وزارت راه و شهرسازی پرداخت می شود. در صورت ترکیب منابع بانک عامل با منابع صندوق ملی مسکن، نرخ سود تسهیلات بر اساس نسبت مشارکت منابع صندوق ملی مسکن با بانک عامل و بر اساس نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار، محاسبه می گردد.

تبصره ۳:

تسهیلات مربوط به ساخت واحدهای این قانون پس از دوره مشارکت به فروش اقساطی تبدیل و تعهدات آن به خریدار منتقل می شود. مجموع دوران مشارکت و فروش اقساطی، بیست ساله می باشد. در صورتی که افزایش طول دوره ساخت ناشی از قصور و کوتاهی سازنده باشد، سود دوران مشارکت مدت زمان افزایش یافته با تأیید وزارت راه و شهرسازی بر عهده سازنده می باشد.

تبصره ۴:

بانکها و مؤسسات اعتباری در صورت پرداخت تسهیلات موضوع این ماده مجاز به انتشار اوراق رهنی موضوع ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن در چهارچوب مقررات بانک مرکزی و سازمان بورس و اوراق بهادار هستند.



تبصره ۵ :

سازمان امور مالیاتی کشور موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانکها و مؤسسات اعتباری مستنکف، اخذ و به خزانه داری کل کشور واریز نماید. این مبلغ صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می شود.

ماده ۵ :

وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی، نسبت به تأسیس، توسعه و تسهیل مقررات فعالیت صندوق های سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴/۹/۱ برای تأمین مالی ساخت و اجاره واحدهای مسکونی از طریق جذب سرمایه بخش خصوصی اقدام نماید.

تبصره ۱:

انتقال زمین های بخش دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی دستگاههای مشمول ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵، انتقال واحدهای مسکونی از صندوق به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری نهائی این صندوق ها و اجاره املاک و مستغلات توسط شرکتهای سرمایه گذاری از مالیات معاف است.

تبصره ۲:

زمین های موضوع این قانون می تواند در قالب این صندوق ها قابل تخصیص به طرح(پروژه)های ساخت باشد.



تبصره ۳:

انتقال واحدهای مسکونی ساخته شده فاقد متقاضی از بین دارندگان نهائی واحدهای سرمایه گذاری، به صندوق های مدیریت دارایی موضوع قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران و عرضه واحدهای صندوق های مذکور در بازار سرمایه جهت تأمین منابع جدید برای صندوق ملی مسکن بلامانع است.

تبصره ۴:

دارندگان واحدهای سرمایه گذاری صندوق های موضوع این ماده در اولویت واگذاری واحدهای ساختمانی قرار دارند. آیین نامه اجرائی این ماده ظرف دو ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی و سازمان بورس و اوراق بهادار تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۶:

به منظور تأمین مالی برنامه های حمایتی مسکن، وزارت راه و شهرسازی از طریق صندوق ملی مسکن می تواند یارانه سود انتشار اوراق تأمین مالی بخش مسکن نظیر اوراق رهنی مذکور در تبصره (۴) ماده (۴) این قانون، اوراق خرید دین و سایر اوراق تأمین مالی بخش مسکن موضوع قانون اوراق بهادار را از محل منابع صندوق ملی مسکن پرداخت نماید.

بخش دوم - تأمین زمین

ماده ۷:

وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید. عقد اجاره برای سال اول حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می



گردد و این رقم برای سالهای آینده تا ۹۹ سال، سالانه به میزان پانزده درصد (۱۵٪) افزایش می یابد.

ماده ۸:

شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و مراجع ذی صلاح تغییر کاربری اراضی در استان ها، مکلفند حسب اعلام وزارت راه و شهرسازی نسبت به بررسی و تعیین تکلیف خارج از نوبت پرونده های ارسالی ظرف حداکثر دوماه (یک ماه مراجع ذی ربط استان ها و یک ماه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران) پس از تاریخ وصول، اقدام نمایند.

ماده ۹:

سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور مکلف است اراضی ملی مورد نیاز تأمین مسکن و خدمات عمومی پشتیبان، واقع در محدوده و حریم شهرها و همچنین اراضی مورد نیاز وزارت راه و شهرسازی برای طرحهای مصوب شهرک سازی در خارج از حریم شهرها را حداکثر ظرف دوماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تحویل وزارت راه و شهرسازی نماید.

تبصره ۱:

وزارتخانه های نیرو، نفت، راه و شهرسازی و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند زیرساخت های لازم در حوزه وظایف ذاتی خود را در این اراضی فراهم نمایند.

تبصره ۲:

اراضی کشاورزی حاصل خیز (درجه ۱ و ۲)، جنگلهای طبیعی و دست کاشت، بیشه های طبیعی، نهالستان ها، پارکها و ذخیره گاههای جنگلی و مرتعی، عرصه های ذخیره ژنتیکی، ایستگاههای تولید بذر، حوضه های آبخیز زوجی، محدوده ایستگاههای پایش و اندازه گیری آبخیزداری، بستر و حریم رودخانه ها و انهار،

چراگاهها و راههای مسیر کوچ ایل نشین ها و مناطق چهارگانه محیطزیستی نمی تواند برای ساخت مسکن مورد استفاده قرار گیرد.

ماده ۱۰:

کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات و دستگاههای دولتی و همچنین شرکتهایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چهارچوب مکان یابی موضوع ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن قرار می گیرند (به استثنای اراضی تبصره (۲) ماده (۹) این قانون)، ظرف دوماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی اقدام نمایند.

تبصره ۱:

چنانچه دستگاههای موضوع این ماده ظرف دوماه از تاریخ درخواست وزارت راه و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام نکنند، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت راه و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده، اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت راه و شهرسازی صادر نمایند.

تبصره ۲:

زمین های متعلق به وزارت جهاد کشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که بر اساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی مصوب ۱۳۷۹/۱۰/۶ و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیأت وزیران امکان فروش آنها میسر می گردد، لازم



است قبل از ارجاع موضوع به هیأت وزیران، به تأیید وزارت راه و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری اراضی جهت احداث و تولید مسکن برسد.

ماده ۱۱:

سازمان ملی زمین و مسکن مکلف است زمینهای مستعد توسعه شهری با اولویت شهرهای در حال تهیه طرح جامع شهری را شناسایی و مقدمات الحاق آنها به شهرها را فراهم نماید.

ماده ۱۲:

وزارت راه و شهرسازی موظف است به منظور تأمین زمین مورد نیاز این قانون، استفاده از اراضی درون شهری در بافت فرسوده و سکونتگاههای غیررسمی، اراضی متصل به بافت شهری و اراضی دستگاوها را در اولویت قرار دهد.

تبصره :

وزارت راه و شهرسازی موظف است ضمن استفاده از ظرفیت های توسعه اراضی موضوع این قانون، ظرف یک سال نسبت به باز پس گیری آن دسته از اراضی واگذار شده قبلی که مطابق مفاد قرارداد احداث نشده است، اقدام نماید. متخلفین از اجرای این حکم به انفصال از خدمات دولتی و عمومی محکوم می گردند. آیین نامه اجرائی این ماده ظرف دو ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

بخش سوم - تأمین مصالح ساختمانی

ماده ۱۳:

وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است به منظور پوشش خطرپذیری (ریسک) ساخت مسکن، امکان پیش خرید و سایر ابزارهای پوشش خطرپذیری خرید مصالح ساختمانی (صرفاً فولاد و سیمان) را در بورس کالا فراهم نماید.

تبصره ۱:

وزارتخانه های راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت مکلفند آیین نامه مربوط به نحوه تأمین مصالح ساختمانی (فولاد و سیمان) را برای طرحهای مسکن حمایتی (با حذف واسطه ها) تهیه نمایند و به تصویب هیأت وزیران برسانند.

تبصره ۲:

وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است امکان خرید مصالح ساختمانی از بورس را برای سازندگان مسکن حمایتی با معرفی وزارت راه و شهرسازی فراهم نماید.

بخش چهارم - تأمین خدمات ساختمانی

ماده ۱۴:

هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان کار ساختمان کلیه برنامه های حمایتی وزارت راه و شهرسازی با سی درصد (۳۰٪) تخفیف، محاسبه و دریافت می شود.

ماده ۱۵:

وزارت راه و شهرسازی با اعمال سیاست های تشویقی، مهندسين داوطلب برای ارائه خدمات فنی مهندسی را در طرحهای حمایتی تأمین مسکن معرفی می نماید.
تبصره:

مددجویان، معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر با معرفی کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح (سازمان امور رزمندگان) از طریق وزارت راه و شهرسازی از پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی برای یک بار (یک واحد مسکونی) معاف هستند و هزینه آن از محل منابع صندوق ملی مسکن، تأمین و در وجه سازمان نظام مهندسی ساختمان واریز می گردد.



ماده ۱۶:

وزارتخانه های نیرو، نفت و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند برای کلیه واحدهای مسکونی برنامه های حمایتی مسکن، صرفاً حق انشعاب دریافت کنند و حق دریافت هیچ مبلغ دیگری تحت هر عنوان را ندارند.
بخش پنجم - سایر موارد

ماده ۱۷:

سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است مالیات آماده سازی، محوطه سازی، زیربنایی و روبنایی و ساخت مسکن کلیه برنامه های حمایتی مسکن را معادل ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال به ازای هر واحد مسکونی، محاسبه نماید.

ماده ۱۸:

در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاههای مشاوران املاک توسط بنگاهها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاههای مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و أخذ شناسه (کد) رهگیری بدون أخذ هزینه الزامی است.
تبصره:

وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را به صورت رایگان به وزارت راه و شهرسازی منتقل نماید.

ماده ۱۹:

وزارت راه و شهرسازی مکلف است هر سه ماه یک بار نسبت به انتشار عمومی و ارائه گزارش عملکرد مکتوب و رسمی در خصوص اجرای مفاد این قانون به کمیسیون عمران مجلس شورای اسلامی اقدام نماید.

ماده ۲۰:

وزارت راه و شهرسازی مکلف است در تهیه دستورالعمل طراحی و ساخت طرح (پروژه) های مسکن حمایتی، تحقق هویت و فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی - ایرانی را صیانت کند و الزامات زیست محیطی، بهره وری انرژی، پدافند غیرعامل، پایداری، ارتقای کیفیت، استحکام و ایمنی در برابر حوادث طبیعی و غیرمترقبه را با استفاده از روشهای مناسب از جمله صنعتی سازی مسکن رعایت نماید.

تبصره:

وزارت راه و شهرسازی مکلف است ظرف سه ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون، با همکاری مرکز مدیریت حوزه های علمیه، شاخصهای تحقق هویت و فرهنگ و سبک زندگی غنی اسلامی - ایرانی را تدوین نماید.

ماده ۲۱:

کلیه دستگاههای موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه به استثنای وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی موظفند تمامی املاک و مستغلات در اختیار خود را حداکثر سه ماه پس از تصویب این قانون در سامانه اموال و دارایی های دولت (سادا) ثبت نمایند. همچنین کلیه دستگاههای دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی موظفند اطلاعات مربوط به هرگونه معامله و اجاره اراضی تحت اختیار خود را در قالبهای مختلف، به همراه جزئیات مربوط به معامله (از جمله شرایط، قیمت و فرد دریافت کننده) در سامانه ملی املاک و اسکان، اعلام عمومی



نمایند. تخلف از اجرای این حکم مشمول یکی از مجازات های درجه پنج موضوع ماده (۱۹) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۳/۲/۱ (به استثنای حبس) می شود. کلیه دستگاههای موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه ششم توسعه به استثنای وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی مکلفند ظرف شش ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون برای دریافت سند رسمی مالکیت اراضی در اختیار خود که فاقد سند رسمی تک برگ می باشد از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مطابق مقررات مربوط اقدام نمایند، در غیر این صورت متخلف به انفصال از خدمات دولتی و عمومی از شش ماه تا دو سال محکوم می گردد.

ماده ۲۲:

زمان بندی های قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و محدودیت احکام آن به چهارچوب برنامه های پنجساله گذشته، اصلاح و محدودیت زمان های مذکور حذف می گردد.

ماده ۲۳:

وزارت کشور موظف است با همکاری وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، ترتیبی اتخاذ نماید تا در مراحل صدور پروانه تا صدور سند تفکیکی و کلیه مراحل کارشناسی و نظارتی مسکن، چه به صورت انبوه سازی و چه مشارکتی یا انفرادی، هیچگونه اقدام موازی و مکرر اعم از رأساً و یا با ارجاع به یکدیگر انجام نشده و هر مرحله تنها یک بار توسط شهرداری و یا سازمان نظام مهندسی و یا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، صورت پذیرد.

ماده ۲۴:

به منظور توسعه فضاهای مذهبی - فرهنگی و بهره گیری بهینه از اماکن مذهبی و تثبیت جایگاه مسجد به عنوان اصلی ترین پایگاه عبادی، تربیتی، سیاسی، اجتماعی و فرهنگی، اقدامات زیر انجام می شود:

- ۱- وزارت راه و شهرسازی و سازمان اوقاف و امور خیریه موظفند نسبت به تعیین مقیاس (نرم) سرانه مساجد در مناطق مختلف اقدام نمایند.
- ۲- وزارت راه و شهرسازی، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری ها موظفند در طراحی و اجرای طرحهای جامع تفصیلی شهری و هادی روستایی و شهرکها و شهرهای جدیدالاحداث، اراضی مناسب برای احداث مساجد و خانه عالم در جوار مساجد جهت استفاده امام جماعت همان مسجد پیش بینی کنند و پس از آماده سازی بدون دریافت هزینه و با حفظ مالکیت عمومی در اختیار متقاضیان احداث مساجد قرار دهند. مساجد، مصلی ها، اماکن صرفاً مذهبی اقلیت های دینی مصرح در قانون اساسی و حوزه های علمیه شامل مراکز آموزشی، پژوهشی و اداری از پرداخت هزینه های حق انشعاب آب، برق، گاز و فاضلاب و عوارض ساخت و ساز فقط برای فضای اصلی معاف می باشند.
- ۳- مالکان مجتمع های تجاری، اداری و خدماتی جدیدالاحداث موظفند نمازخانه مناسبی را در اماکن مذکور احداث نمایند. دستورالعمل این بند شامل تعداد واحدهای این مجتمع ها و مکان احداث در چهارچوب نقشه های مصوب به تصویب شورای عالی شهرسازی و معماری می رسد.
- ۴- سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور و شهرداری ها موظفند نسبت به احداث یا اختصاص فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه در بوستان های ملی و بوستان های شهری اقدام کنند.



- ۵ - کلیه دستگاههای اجرائی، مراکز آموزشی، بیمارستان ها و مراکز درمانی، مجموعه های ورزشی، مجتمع های رفاهی، تفریحی و مجتمع های تجاری اعم از دولتی یا غیردولتی، موظفند نسبت به احداث یا اختصاص و نگهداری فضای کافی و مناسب برای مسجد یا نمازخانه اقدام نمایند .
- ۶ - وزارتخانه های راه و شهرسازی و نفت موظفند تمهیدات و اقدامات لازم را جهت احداث مسجد و نمازخانه در پایانه های مسافربری و جایگاههای عرضه سوخت بین شهری و همچنین نگهداری و مدیریت مساجد و نمازخانه های مذکور از طریق بخش غیردولتی به عمل آورند .
- ۷ - وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی مکلف است به منظور ارتقای کارکرد فرهنگی و هنری مساجد، برقراری عدالت فرهنگی و ترویج فرهنگ اسلامی و جذب جوانان و نوجوانان به مساجد، با رعایت موازین اسلامی ترتیبی اتخاذ نماید تا کلیه مساجد شهری و روستاهای بالای هزار نفر جمعیت از کانون های فرهنگی و هنری بر اساس بودجه سنواتی برخوردار گردند .

ماده ۲۵:

وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح امکان اجرای این قانون را در طرح (پروژه) های مسکن کارکنان و بازنشستگان نیروهای مسلح فراهم نماید .

تبصره ۱:

نحوه اجرای این ماده به موجب دستورالعملی است که توسط وزارتخانه های راه و شهرسازی و دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح تهیه و ابلاغ می شود .

تبصره ۲:

نیروهای مسلح می توانند از اراضی در اختیار مازاد بر نیاز خود و با رعایت مقررات مربوط، برای اجرای این ماده استفاده نمایند .



قانون ساماندهی
بازار زمین، مسکن
و اجاره بها

ماده ۱:

متن زیر به انتهای تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می گردد:

«موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می شود:

الف - درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره ای که می پردازند، مشمول صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف می گردد.

ب - در صورت انعقاد قرارداد بلندمدت اجاره واحد مسکونی و عدم فسخ قرارداد در طول دوره، درآمد اجاره برای قرارداد دوساله مشمول هفتاد درصد (۷۰٪) تخفیف و برای قرارداد سه سال و بیشتر مشمول صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف می گردد.

ج - در صورت اجاره واحد مسکونی به خانوار دارای سه فرزند و بیشتر، خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و یا سه دهک پایین درآمدی بر اساس تأییدیه وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی، مشمول صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف می گردد.

د - واحدهایی که میزان اجاره بهای آنها حداقل پانزده درصد (۱۵٪) کمتر از ارزش اجاره منطقه ای موضوع ماده (۸) قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» باشد از پنجاه درصد (۵۰٪) تخفیف مالیات بر درآمد اجاره برخوردار می شوند.

آیین نامه اجرائی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی تدوین می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.»



ماده ۲:

در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می شود:

تبصره ۵:

شهرداری های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آنها را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند. وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اطلاعات دریافتی را صحت سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی کشور معرفی کند.

صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه های خالی شناسایی شده توسط شهرداری ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات در قالب بودجه سنواتی صرفاً جهت احیای بافتهای فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ واریز می شود.

آیین نامه اجرائی این تبصره توسط وزارت کشور با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این حکم تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۳:

متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات های مستقیم اضافه می گردد:

۱- کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری ها و مراجع صدور پروانه های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با حفظ حریم خصوصی اشخاص و رعایت محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این حکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی محرز شده است را حسب مورد به هیأت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می کنند، معرفی کند.

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیر-مجموعه های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند.

استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه-های فوق الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.

در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می پذیرد. «

ماده ۴:

متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات های مستقیم اضافه می گردد:

«بانکها و دستگاههای اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع رسانی موضوع این بند به مشتریان و مراجعان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»

ماده ۵:

یک تبصره به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات های مستقیم به شرح ذیل الحاق می -گردد:

تبصره ۹:

۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه های خود شود.

۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه، حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی تخلیه، مطالبه اجور معوقه و مطالبه اجرت المثل مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، موجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی کشور اعلام نماید.

کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون و قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، در حکم اجاره است.



۳- در صورت انعقاد قرارداد توسط مشاورین املاک، عدم ثبت قرارداد یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، علاوه بر مسؤولیت قانونی ناشی از عدم ثبت اطلاعات، مصداق کتمان درآمد و جریمه های متعلق به آن موضوع ماده (۱۹۲) این قانون و جریمه های عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۶۱) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی می باشد و سازمان تعزیرات حکومتی مکلف به برخورد با متخلفان است. در مرتبه دوم تخلف، مجوز مشاور املاک متخلف، باطل می گردد.

۴- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که برخلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، اقدام آنها به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۵) قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام محسوب می شود و محکوم به جریمه ای معادل یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار ایران منتهی به اسفند سال قبل افزایش می یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یک سال تعلیق فعالیت، شده و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت آنها ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می شوند.

ماده ۶:

ماده (۲) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶ به شرح ذیل اصلاح می گردد:

ماده ۲- در کلیه قراردادهای اجاره باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض الحسنه، تصریح و در سامانه های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد) رهگیری شود.

ماده ۷:

در استان هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) تا صد درصد (۱۰۰٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید.

همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد) رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد اجاره، میزان اجاره بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره بهای کشف شده موضوع ماده (۸) این قانون یا حداکثر ده درصد (۱۰٪) بیشتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می شود. تا زمان شکل گیری سامانه موضوع ماده (۸) این قانون، ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم مبنای تعیین اجاره بها می باشد.



در صورتی که میزان اجاره بهای مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات-های مستقیم باشد، طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود.

سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره ۱:

در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره بهای یک ماه (مشمول بر مبلغ اجاره بها و اجاره بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه)، محکوم می شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف ها و معافیت های مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم نمی گردد.

تبصره ۲:

بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره نامه دو سال گذشته می باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاههای مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان

امور مالیاتی کشور از طریق اتصال بر خط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می باشند.

متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

تبصره ۳:

حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مبیعه نامه ها درج می شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاههای کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

ماده ۸:

وزارت راه و شهرسازی مکلف است با همکاری وزارت کشور، شهرداری ها، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان امور مالیاتی کشور ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، با بهره گیری از ظرفیت سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور با اولویت استفاده از فناوری های نوین نظیر هوش مصنوعی و در نظر گرفتن ملاکهایی از جمله موقعیت جغرافیایی، سن بنا، طبقه، تراکم، مصالح ساختمانی، فاصله از خدمات رفاهی، آموزشی و معاملات انجام شده مشابه، اقدام به کشف بازه قیمت و اجاره بها به صورت منطقه ای با اولویت کاربری مسکونی در کلان شهرها نماید. این



اطلاعات باید به صورت برخط و رایگان در اختیار عموم مردم قرارگیرد. آیین نامه اجرائی این ماده مشتمل بر چهارچوب مشارکت دستگاہهای همکار ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۹:

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانکهای عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروههای جمعیتی آسیب پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه هیأت عالی بانک مرکزی که در سال لازم الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، مراکز استان ها یک میلیارد و پانصد میلیون (۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، سایر شهرها یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و روستاها چهارصد میلیون (۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تعیین می شود، از سال ۱۴۰۴ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران) افزایش می یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانکهای عامل به عنوان تکلیف موضوع ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ محسوب می شود.

ماده ۱۰:

در راستای اجرای مواد (۱) و (۱۸) قانون جهش تولید مسکن و همچنین مواد (۱۰)، (۱۱) و (۱۵) قانون تجارت الکترونیکی مصوب ۱۳۸۲/۱۰/۱۷، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، دسترسی های برخط برای استعلامات ثبتی و ثبت هرگونه سند رسمی را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای سامانه های «ملی املاک و اسکان کشور» و «ثبت

معاملات املاک و مستغلات کشور « وزارت راه و شهرسازی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی به منظور ثبت غیرحضوری سند توسط متعاملین و با رعایت اصل محرمانگی فراهم کند.

اجرای این ماده از جهت شرایط و ضوابط حاکم با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی انجام می شود.

تبصره ۱:

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن های مرتبط با قراردادهای را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۲:

در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۱) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره



(۱) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیر حضوری بررسی می شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیر مالی از طریق سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد انجام می شود.

تبصره ۳:

چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.

تبصره ۴:

در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۵:

وزارت راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و

سامانه الکترونیک ثبت اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند و با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره ۶:

سابقه رضایت مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

ماده ۱۱:

بیمه مرکزی پس از لازم الاجرا شدن این قانون موظف است ظرف شش ماه مقررات ناظر بر ارائه اختیاری بیمه ملک در زمان اجاره را تهیه و جهت اقدام به شرکتهای بیمه ابلاغ نماید.

ماده ۱۲:

ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره های آن به شرح ذیل اصلاح می شود:

ماده ۱۵:

دو سال پس از لازم الاجرا شدن این ماده، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت، دارای تمامی شرایط زیر:

الف - تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۲۵/۱ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب - اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرحهای جامع و تفصیلی را نداشته باشد.



ج - به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخهای ذیل می گردد:

- ۱ - سال اول و دوم (پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال)، معادل دو درصد (۲٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،
 - ۲ - علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل چهار درصد (۴٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،
 - ۳ - علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل شش درصد (۶٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.
- تبصره ۱:

عوارض موضوع این ماده برای کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی غیردولتی و دولتی اعم از اشخاص موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵/۲/۱۴ که دارای بیش از پنج هکتار زمین موضوع این ماده در هر شهر یا شهرک باشند، پس از سه سال از لازم الاجرا شدن این ماده، نسبت به کل اراضی با نرخ چهاردرصد (۴٪) ارزش روز زمین به-ازای هر سال در زمان اخذ اعمال می شود.

تبصره ۲:

موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

- الف - اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن مانع قانونی
- ب - اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت

جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروههای ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ج - اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د - در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ه - خانوار یک یا دو یا چند نفره به شرح جدول ذیل بند «و» این ماده و - خانوار دارای چهار فرزند زیر بیست سال، خانوار دارای سه فرزند و بیشتر موضوع ماده (۴) قانون حمایت از خانواده و جوانی جمعیت مصوب ۱۴۰۰/۷/۲۴ و ایثارگران و خانواده های شهدا و خانوار تحت پوشش کمیته امداد امام خمینی (ره) و سازمان بهزیستی کشور و سایر خانواده های ناتوان مالی واقع در دهکهای (۱)، (۲) و (۳) درآمدی (حسب اعلام وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی) به شرح جدول ذیل:

منطقه شهری

حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «ه» این ماده (مترمربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می باشند)

حداکثر میزان مساحت زمین مستثنی از پرداخت عوارض خانوار موضوع بند «و» این ماده (مترمربع) (نسبت به مازاد مشمول عوارض می باشند)

شهر تهران ۲۰۰ - ۲۵۰

شهرهای دارای بیش از یک میلیون نفر جمعیت (به جز تهران)

۲۵۰-۳۵۰

شهرهای دارای ۵۰۰ هزار تا یک میلیون نفر جمعیت



۳۰۰-۴۰۰

شهرهای دارای ۱۰۰ هزار تا ۵۰۰ هزار نفر جمعیت

۴۰۰-۵۰۰

ز - اراضی موقوفه

تبصره ۳:

شهرداری ها موظفند ظرف شش ماه از لازم الاجرا شدن این ماده، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه های ماهواره ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش ماه یک بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کنند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی، داده های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

تبصره ۴:

شهرداری ها موظفند در صورت تعلق عوارض موضوع این ماده، تا انتهای تیر سال بعد با درج اطلاعات دقیق محدوده جغرافیایی نسبت به صدور برگه عوارض اقدام نمایند و به طرق ممکن به اطلاع مالک یا مالکین برسانند. مالکان این قبیل اراضی مکلفند عوارض مزبور را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۰.۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت، محاسبه و اخذ می شود.

تبصره ۵:

صدور مجوز بهره برداری و ثبت هرگونه نقل و انتقال املاک مشمول این ماده که عوارض متعلق به آنها (حتی در صورت عدم شناسایی مالک یا مالکین) پرداخت نشده باشد، مشروط به تعیین تکلیف عوارض متعلق به آن ملک می باشد.

تبصره ۶:

هفتاد درصد (۷۰٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری های محل اخذ تعلق می گیرد و شهرداری ها مکلفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیر ساخت های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول نظارت بر هزینه کرد این منابع است. همچنین شهرداری ها مکلفند سی درصد (۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن نزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص یابد. وزارت راه و شهرسازی مکلف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره بها به گروههای جمعیتی آسیب پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، صرف نماید.

تبصره ۷:

ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق «جمع قیمت خرید مندرج در صورتحساب الکترونیکی» با «حاصلضرب این قیمت در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران»، محاسبه می شود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم، ملاک قرار می گیرد.

تبصره ۸:



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می باشد. نمایندگان خارج از دستگاههای عضو کمیسیون مذکور، باید دارای شروط وثاقت و امانت باشند.

ماده ۱۳:

در راستای کاهش التهابات بازار مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته بازی واحدهای در حال احداث کلیه طرحهای حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن که مطابق ماده (۷) قانون جهش تولید مسکن به صورت اجاره ۹۹ ساله واگذار می شود، متقاضیان این طرحها در قرارداد واگذاری، به صورت قید قرارداد و به نحو سلب حق، ملزم می شوند تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کنتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرحهای حمایتی تأمین مسکن)، نداشته باشند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط و قیود فوق است و معاملاتی که بدون رعایت شروط و قیود مذکور در این ماده انجام می شود، در هیچ یک از ادارات و محاکم پذیرفته نمی شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرحهای حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می کند.

دستورالعمل این ماده مشتمل بر موارد اجرائی از قبیل تعیین متولیان اجرائی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرائی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف دو ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۴:

شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاههای مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. درآمدهای حاصل به خزانه داری کل کشور واریز می شود و پنجاه درصد (۵۰٪) از آن جهت ساماندهی بنگاههای مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (۵۰٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می گیرد.

ماده ۱۵:

وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخصهای میزان رضایتمندی مشتریان، گزارش های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشارعمومی در دوره های سه ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید



تصدی گری صنف
مشاورین املاک و
نمایشگاه داران
خودرو

مقدمه؛

همزمان با توسعه گستره شهری و افزایش و تراکم جمعیت انسان ها در شهرهای بزرگ، نیاز و ضرورت ایجاد برخی از نهادهای خدمات اجتماعی احساس می شد. هرچه گستره شهرها و جمعیت آنها بیشتر می شد به تبع متقاضی این خدمات هم بیشتر و ضرورت و نیاز وجود آن واحدهای خدماتی بیشتر به نظر می رسید. یکی از این نیازها که منجر به ایجاد واحدهای خدماتی واسطه گری مثل بنگاه های املاک و خودرو شد نیاز هر شهروندی به مسکن و خودرو بود که با توجه به توسعه گستره شهری می طلبید که محل هایی جهت ارائه اطلاعات بازار مسکن و خودرو ایجاد شود که هم اطلاعات املاک مالکین را داشته باشند و هم اطلاعات نیازهای عموم مردم به مسکن متناسب با بودجه و طبقه فرهنگی و اجتماعی مردم. وقتی متصدی باشد که هر دوی این اطلاعات را داشته باشد قطعاً متقاضیان هر دو خواسته در کمترین زمان ممکن نیازشان بر طرف می شود.

ضرورت ایجاد بنگاه های املاک و خودرو

تسریع و تسهیل انجام معاملات و برطرف کردن نیاز دو طرف قرارداد های بیع و اجاره است که ضرورت ایجاد بنگاه های معاملاتی را ایجاب می کند. از یک طرف اهمیت و ارزش مسکن و سرپناه عموم جامعه به خصوص خانواده ها، یافتن یک واحد مسکونی متناسب با شان و فرهنگ خانواده ها در سطح شهرهایی با این گستردگی و تراکم جمعیت را کاری بسیار سخت می کرد. از طرف دیگر به دلیل گستره بزرگ شهری فاصله بین محل کار پدر و مادر خانواده یا فاصله بین مدرسه و دانشگاه بچه ها با محل سکونت آنها ضرورت وجود حداقل یک وسیله نقلیه مناسب برای تردد خانواده ها و آحاد جامعه با محل کار یا تحصیل و... را بیشتر ایجاب می کرد.



اگر قرار می شد یک متقاضی مسکن جهت یافتن ملک یا خودرو مورد نظر خود در سطح شهر بگردد تا ملک یا خودروی مورد نظر خود را پیدا کند کسی نمی داند چند روز و یا شاید چند ماه می بایست جهت یافتن ملک یا خودروی مورد نظر خود وقت و سرمایه و انرژی صرف کند اما امروزه مردم با مراجعه به دفاتر مشاورین املاک یا نمایشگاه داران خودرو می توانند ظرف چند ساعت مسکن یا خودرو مورد نظر خود را یافته و خرید کنند.

فلسفه وجودی بنگاه های معاملاتی املاک و خودرو

جهت صرفه جویی در وقت و تسریع و تسهیل در تامین این دو نیاز ضروری جامعه نهادهای خدماتی همچون صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران عرضه خودرو ایجاد شد.

همچنین از یک طرف به دلیل اهمیت و قیمت و ارزش مالی و مسائل فنی که می بایست در زمان خرید این دو نیاز ضروری (مسکن و خودرو) مد نظر باشد مردم عادی که در این زمینه تخصص و تجربه خاصی ندارند نیازمند وجود یک فرد خبره یا متخصص در کنار خود در زمان انجام معامله هستند.

از طرف دیگر به دلیل اینکه نقل و انتقال اموال مستلزم وجود یک عقد یا قرارداد مستحکم، متقن و مقوم است ضرورت وجود آن فرد خبره یا متخصص در کنار متبایعین که با علم و آگاهی و استیلا به مسائل حقوقی و مسائل فنی ساختمان در صنف مشاورین املاک و آشنایی با مسائل فنی مکانیکی صافکاری و رنگ و بدنه خودرو که می تواند حافظ منافع و حقوق طرفین عقود و قراردادهای باشد بیشتر ضروری به نظر می رسد.

وجود نهادهایی مثل صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران اتومبیل مختص و منحصر به کشور یا فرهنگ خاصی نیست بلکه بر اساس آنچه که گفته شد فلسفه وجودی و ضرورت ایجاد این دو نهاد در همه کشورهای جهان با هر ایدئولوژی و فرهنگی مشترک و در راستای تسهیل و تسریع در تامین مسکن و وسیله ایاب و ذهاب آنها است که جزء نیازهای اولیه هر شهروندی شده است.

ضرورت مکتوب کردن عقود و قراردادها

در فرهنگ غنی ایرانی اسلامی کشور ما که بر گرفته از مکارم اخلاقی و شریعت مقدس اسلامی است در آیات متعدد قرآن کریم از جمله آیه ۲۸۲ سوره بقره تاکید بر مکتوب کردن عقود و قراردادها و وفاداری و پایبندی به تعهدات و گرفتن شاهد معتبر در زمان انعقاد عقود و تکریم و مصونیت نگارنده و تنظیم کننده عقود و قراردادها شده است.

در قوانین موضوعه کشور ما نیز در قانون تجارت باب دلالتی ضمن احصاء تکالیف و مسئولیت واسطه های عقود شاهد تکریم و مصونیت حقوقی واسطه و نگارنده عقود و قراردادها هستیم.

لذا با دقت نظر در آیات الهی و قوانین موضوعه کشور علاوه بر سابقه و قدمت این مشاغل می توانیم به جایگاه و اهمیت و ضرورت وجود این مشاغل در جامعه پی برده و مسئولیت متصدیان این مشاغل را در حفظ شان و منزلت اجتماعی شغل و حرفه و صنفشان متوجه شد.

هر چند در جامعه در همه صنوف و مشاغل انسان های مثبت و منفی وجود دارد و قطعاً این موضوع در مشاغل واسطه گری هم مشاهده می شود و گاهی در عالم طنز یا نمایش های تلویزیونی و سینمایی مشاورین املاک یا نمایشگاه داران خودرو



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

را با زاویه دید مناسبی نگاه نمی کنند اما در عالم واقع هیچ شهروند عاقلی حاضر نیست ملک یا خودرو خود را خارج از یک بنگاه معاملات املاکی یا خودرویی معامله کند چون اجرت مشاور املاکی یا نمایشگاه دار را به چشم هزینه نمی بیند بلکه آنرا سرمایه گذاری کوچکی می داند که سرمایه بزرگتر او همچون ملک یا خودروی گران قیمتش که گاهی کل سرمایه عمر افراد است تامین و بیمه می کند .

وضعیت سلامت عملکرد مشاورین املاک در سطح کشور

آمار آخرین بازرسی سراسری کشوری در صنف مشاورین املاک خود به خوبی مویید و مثبت امانتداری و صحت عملکرد این صنف است.

به گزارش خبرنگار اقتصادی خبرگزاری فارس، بر اساس به روزترین اطلاعات طرح بازرسی از مشاوران املاک تا هفتم مرداد سال ۱۴۰۲ تعداد ۳۴ هزار و ۷۹۹ دفتر مشاور املاک مورد بازرسی قرار گرفت و از این تعداد فقط ۲ هزار و ۶۷۴ بنگاه متخلف شناسایی شد .

این ارقام مبین این موضوع است که در صنفی با این جمعیت و گستردگی کمتر از ۸ درصد تخلف مشاهده شده که اکثر این تخلفات در واقع از واحد های صنفی غیر مجازه بروز داده شده است و اکثریت بیش از ۹۲ درصدی مشاورین املاک کشور عملکردی مثبت و در چارچوب قوانین داشتند.

لذا می طلبد هم مشاورین املاک و نمایشگاه داران با سابقه و هم متقاضیان جدید این اصناف ضمن وقوف بر جایگاه خطیر و پر اهمیت واسطه گری گران ترین و با ارزش ترین سرمایه های مردم در قالب اموال غیر منقول و اموال منقول ضمن صیانت از مرتبه امانتداری خود در راستای صیانت و اعتلای این جایگاه کلیه مساعی خود را مصروف دارند .

فصل اول ؛

ماهیت شغلی مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

بسیاری از افراد به جایگاه شغلی و منزلت اجتماعی مشاورین املاک و نمایشگاه داران واقف نیستند و گاهی این مشاغل را کاذب غیر ضروری و سوداگری تصور می کنند اما همانگونه که در مقدمه این مقال آمد واسطه و کاتب عقود و قراردادهای هم در قرآن کریم و هم در قوانین موضوعه کشور از جایگاه و مرتبه خاصی برخوردار است که نه تنها مورد حمایت و تکریم شارع مقدس قرار گرفته بلکه در قوانین موضوعه کشور از جمله قانون تجارت نیز مورد حمایت و صیانت واقع شده اند .

در ابتدای آیه ۲۸۲ سوره بقره در قرآن کریم آمده ؛

يَا أَيُّهَا الَّذِينَ آمَنُوا إِذَا تَدَايَيْتُمْ بِدَيْنٍ إِلَىٰ أَجَلٍ مُّسَمًّى فَاكْتُبُوهُ ۚ وَلْيَكْتُب بَيْنَكُمْ
كَاتِبٌ بِالْعَدْلِ

یعنی؛ ای اهل ایمان، چون به قرض و نسیه معامله کنید تا زمانی معین، سند و نوشته در میان باشد، و بایست نویسنده درستکاری معامله میان شما را بنویسد، و نباید کاتب از نوشتن خودداری کند...

همین که مردم مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو را به عنوان نویسنده عقود و قراردادهای خود انتخاب می کنند به فرموده قرآن کریم در واقع مردم نویسنده قراردادهای خود را انسانی درستکار و عادل فرض کرده اند که این خود مسئولیت واسطه و تنظیم کننده قرارداد را برای اثبات صحت فرض درستکاری او صد چندان می کند در بخش پایانی آیه ۲۸۲ سوره بقره آمده؛

وَلَا يُضَارَّ كَاتِبٌ وَلَا شَهِيدٌ ۚ وَإِنْ تَفَلَّلُوا فَإِنَّهُ فُسُوقٌ بِكُمْ ۗ وَاتَّقُوا اللَّهَ ۚ وَيَعْلَمُكُمُ
اللَّهُ ۗ وَاللَّهُ بِكُلِّ شَيْءٍ عَلِيمٌ



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

یعنی ؛ و نبایست به نویسنده و گواه ضرری رسد (و بی اجر مانند)، و اگر چنین کنید نافرمانی کرده‌اید. و از خدا بترسید و خداوند هم به شما تعلیم مصالح امور می‌کند و خدا به همه چیز داناست.

ملاحظه می‌فرمایید خداوند حکیم در قرآن کریم چگونه به نگارنده عقود و قراردادهای عزت می‌دهد و او را از هر ضرری مصون و محفوظ می‌دارد و از طرفین عقد می‌خواهد که اجر و مزد او را پرداخت کنند به جرات می‌تواند گفت برای کمتر شغلی خداوند در کتاب آسمانی اش این چنین حریم و حرمت و صیانتی قائل شده است .

لذا با وجود چنین نظرات لطف و کرامات الهی در قرآن کریم نسبت به شغل کاتب و واسطه عقود و قراردادهای چگونه می‌توان این مشاغل را کاذب و متصدیان آنرا سوداگر خواند .

همچنین در قوانین موضوعه هم ضمن اینکه در ماده ۳۳۵ قانون تجارت آمده؛
[[دلال کسی است که در مقابل اجرت، واسطه‌ی انجام معاملاتی شده یا برای کسی که می‌خواهد معاملاتی نماید طرف معامله پیدا می‌کند]]
ماهیت شغلی مشاورین املاک و نمایشگاه داران را دلالتی و واسطه انجام معاملات مردم دانسته است.

مصونیت و صیانت دلال در مقابل تعهدات طرفین عقد به یکدیگر
در ماده ۳۳۴ قانون تجارت نیز آمده؛

[[دلال، ضامن اعتبار اشخاصی که برای آنها دلالتی می‌کند و ضامن اجرای معاملاتی که به توسط او می‌شود نیست.]]

یعنی قانون هم برای مشاورین املاک و سایر واسطه‌های معاملات در قبال انجام تعهدات طرفین قرارداد ، دلال و واسطه معامله را مصون و محفوظ داشته و هر



کدام از طرفین معامله را ضامن تعهدات خود کرده و دلال را در مقابل تعهدات آنها بری الذمه کرده است .

لذا ملاحظه می فرمایید در قانون هم مثل شرع مقدس ، دلال و واسطه معاملات مورد حمایت و صیانت قانون گذار قرار گرفته پس همانگونه که گفته شد بر اساس قانون ماهیت شغلی مشاورین املاک و نمایشگاه داران اتومبیل، دلالی است . شاید لفظ دلال در ذهن عموم جامعه معنای خوبی را حمل نکند اما آنچه که مهم است ماهیت حقوقی و قانونی این لفظ در قانون است که دلال را واسطه انجام معاملات مردم می داند ضمن اینکه معنای تحت الفظی دلال نیز بسیار خوب و نیکوست ، دلال به معنای رهنما و هدایت کننده است که این معنا از مفهوم اصطلاحی خود در حقوق نیز دور نمانده چرا که دلال در واقع نه تنها واسطه انجام معاملات مردم است بلکه آنها را به انجام درست و قانونمدار معاملات رهنمایی و هدایت می کند .

موضوع معاملات

مال و ملک

علی رغم اینکه موضوع معاملات مال و ملک است شاید تاکنون به طور ویژه به معنا و مفهوم اصطلاحی این دو عنصر اصلی معاملات فکر نکرده باشید.

مال :

هر چیزی که دارای ارزش اقتصادی یا معنوی باشد و مردم حاضر باشند برای تصاحب و تملک آن وجه و ثمن پرداخت کنند مال نامیده می شود .



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

در اصطلاح عموم شاید، دو لفظ مال و دارایی به یک معنا در نظر گرفته بشوند، اما در معنای دقیق حقوقی، اینگونه نیست و دارایی، مفهوم گستره تری نسبت به مال دارد.

مال، فقط بخش مثبت دارایی را شامل می شود، مثلاً داشتن خانه یا اتومبیل، اما دارایی، شامل یک بخش منفی نیز بوده که شامل دیون و بدهی های هر فرد می باشد. در نتیجه، نمی توان این دو مفهوم را یکی دانست.

براساس قانون مدنی و سایر منابع حقوقی و نظرات متخصصین حقوقی، مال باید ۴ ویژگی داشته باشد.

ویژگی های مال

۱_ مال باید منفعت عقلایی داشته باشد

یعنی مال باید سودمند باشد و از نظر عقل، مال، ارزش و منفعت داشته باشد عقلایی یعنی عقلای جامعه برای آن ارزش قایل شوند. بنابراین، چیزی که منفعتی از نظر عقلا ندارد، مال محسوب نمی شود.

۲_ مال باید بتواند یک نیاز مادی یا معنوی را بر طرف کند.

یعنی مال باید این قابلیت را داشته باشد، که بتواند یکی از نیازهای فیزیکی انسان و یا یکی از نیازهای روحی و روانی او را بر طرف سازد. باید به این نکته اشاره شود، که امروزه ویژگی هایی که برای انواع مال در نظر گرفته می شود، ممکن است با گذشته تفاوت پیدا کرده باشند.

در گذشته در خصوص مال، بیشتر، قابلیت مادی و فیزیکی آن، مد نظر بود، اما به مرور زمان و با توسعه جوامع، مال دیگر، محدود به کالا دارای قابلیت فیزیکی نبوده و حتی مواردی جز دسته اموال قرار می گیرد، که کالای مادی نیستند، اما مال محسوب می شوند.

برای مثال، امروزه حق تالیف و حق سر قفلی هم چون، سبب ایجاد آثار و پیامدهای مالی می شوند و افراد از آن سود می برند و نسبت به آن حق مالکیت دارند، مال محسوب می شوند.

۳_ مال باید قابلیت به مالکیت در آمدن داشته باشد،

یعنی مال بتواند به شخص معینی اختصاص یابد و حق مالکیت را ایجاد کند. بنابراین برخی از اموال که مفید و ضروری هستند، اما نمی توانند به شخص خاصی تعلق داشته باشند، مال محسوب نمی شوند، مانند خورشید، هوا و دریاها، آزاد. این اموال به دلیل اینکه برای استفاده همه انسان هستند نمی توانند به کسی تعلق داشته باشند. البته بعضی از اموال وجود دارند، که لزوماً مالک خاصی ندارند، ولی مال محسوب می شوند که شامل مشترکات عمومی، مباحات و اموال مجهول المالک است.

۴_ مال باید مشروع باشد.

مشروع بودن مال به این معنا است که معامله آن نباید از لحاظ شرعی و قانونی، ممنوع و نامشروع باشد؛ مثلاً خرید و فروش مشروبات الکلی و مواد مخدر، ممنوع است. در این حالت، صاحب موارد مذکور، نمی تواند در خصوص آنها طرح شکایت کند. مثلاً هیچ کس نمی تواند طرح شکایت سرقت مواد مخدر یا مشروب الکلی نماید، زیرا بر اساس قانون و شرع، مواد مخدر و مشروب الکلی، مال نیستند. ملک؛

مالی است که تحت سیطره و تصرف صاحب آن است.

گاهی یک چیزی مال است ولی ملک نیست مثل ماهی آزاد در دریا که داری ارزش اقتصادی است اما چون تحت سیطره و تصرف کسی نیست ملک محسوب نمی شود.



رابطه مال و مالکیت

از نظر منطقی اکثر حقوقدانان رابطه مال و ملک را عموم و خصوص مطلق دانسته اند .

غلبه بر این است که ؛ هر مالی ملک نیست ولی هر ملکی مال است .

فصل دوم ؛

شاخصه های یک مشاور املاک و واسطه معاملات

اولین شاخصه یک مشاور املاک و واسطه انجام معاملات، آشنایی با قوانین حقوقی و قواعد شرعی انجام معاملات و مسائل فنی پیرامون مبیع یا موضوع معامله است .
یک مشاور ملکی خوب باید قبل از هر چیز به وظایف ، مسئولیت ها و تکالیف قانونی خود در قبال طرفین عقد و مسئولیت ها و تکالیف طرفین عقد در قبال یکدیگر و در مقابل مشاور املاک واقف باشد .

اگر مشاور املاک این وظایف و مسئولیت و تکالیف را نداند طرفین عقد هم که به امید مشاور املاک یا واسطه معامله قرارداد خود را منعقد کردند از وظایف مسئولیت ها و تکالیف خود مطلع نخواهند شد لذا یک عقد متزلزل و بی پایه و اساس منعقد خواهد شد که در آن تکالیف و مسئولیت های طرفین عقد و واسطه اصلا مشخص نشده که افراد به آن پایبند و متعهد باقی باشند و بر آن تعهدات باقی بمانند .

هدف غایی و نهایی قانون نظم عمومی و عدالت اجتماعی است که در عقود و قراردادها مسئولیت تبیین و تشریح قوانین و اطلاع از وظایف و تکالیف طرفین عقد و ایجاد حس مسئولیت و پایبندی به تعهدات ناشی از این تکالیف و مسئولیت ها به عهده یک مشاور املاک و واسطه خوب معاملات است که اگر این شاخصه در متصدی وساطت معاملات مردم باشد کمتر معامله ای از محاکم و مراجع قضایی سر در خواهد آورد.

دومین شاخصه یک مشاور املاک یا واسطه معاملات ؛
دومین شاخصه که نه تنها کم اهمیت تر از شاخصه اول نیست شاید مهمترین
شاخصه یک مشاور املاک خوب و واسطه انجام معاملات است مزین بودن او به
مکارم اخلاقی و آداب اجتماعی است .

یک مشاور املاک خوب باید در کمال احترام با استفاده از یک دایره لغات فاخر و
زبان بدن محترمانه با مشتریان خود ارتباط برقرار کند و در کمال امانتداری گفتاری
و رفتاری و از طریق صداقت رابطه بین طرفین عقد را برقرار کند و همچون یک
مشاور صدیق خریدار و فروشنده را از همه ابعاد و زوایای مبیع و ثمن مطلع سازد

مشاور املاک و دلال باید برای املاک و اموال مردم ارزش قائل شود و در نهایت
صداقت و امانتداری در حفاظت و صیانت از سلامت معامله تلاش کند و تا لحظه
آخر معامله که تسلیم و انتقال رسمی مبیع به مشتری و تادیه ثمن به بایع است در
کنار طرفین عقد باشد و معامله را مدیریت کند .

سومین شاخصه مشاور املاک خوب یا واسطه انجام معاملات
سومین شاخصه یک مشاور املاک یا واسطه خوب معاملات آشنایی نسبی فنی با
موضوع معامله است مثلاً اگر شما واسطه انجام معاملات املاک و مسکن هستید با
شاخصه های یک نقشه خوب ساختمان آشنا باشید با مصالح و ابزار و یراق مرغوب
یا نامرغوب به کار رفته در ساختمان آشنا باشید با انواع فونداسیون سازه و سنگ و
نما یک آشنایی نسبی داشته باشید به محله و خیابان ها و تفاوت طبقات فرهنگی
ساکن در مناطق و محله ها مختلف آشنا باشید تا بتوانید در موقع ضرورت بهترین
گزینه متناسب با سرمایه و مشتری و خواسته اجتماعی را به او معرفی کنید .



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

یا یک نمایشگاه دار خودرو با مسائل فنی موتور و بدنه خودرو آشنا باشد تا بتواند همه زوایای فنی مبیع را شناسایی و برای مشتری خود تشریح کند و هم فروشنده را با توجه نقایص خودرو به قیمت کمتر جهت انجام معامله ترغیب کند و هم خریدار با علم و آگاهی به عیب و ایراد خودرو و درج در قرارداد آگاهانه اقدام به خرید کند و سپس از انجام معامله دلال را متهم به اهمال و بی توجهی نکند .

شاخصه چهارم یک مشاور املاک یا واسطه خوب معاملات به روز رسانی اطلاعات و ارتقاء سطح آگاهی و علم خود با شرکت در کلاس های دوره ای و مطالعه کتب و منابع معتبر حقوقی و مرتبط با معاملات مربوطه است . به روز رسانی مشاور املاک فقط محدود به اطلاعات علمی حقوقی و ارتباطات معمولی نیست بلکه باید با استفاده از فن آوری های جدید رایانه ای و الکترونیک عرصه جدیدی از معاملات را پیش روی خود باز کند و علاوه بر فضای فیزیکی و حقیقی از ظرفیت فضای مجازی نیز برای ایجاد ارتباط با مشتری و جذب او استفاده کنو

شاخصه پنجم یک مشاور املاک یا واسطه خوب انجام معاملات ،سند خوانی و تشخیص صحت سند اصلی از اسناد جعلی است و آشنایی و توجه به مختصات اسناد هویتی سجلی افراد و طرفین معامله همچنین اسناد ثبتی املاک و اموال است . چون یکی از مسئولیت های مهم مشاورین املاک که در ادامه به آن اشاره خواهیم کرد تأیید صحت مدارک و مستندات طرفین و موضوع معامله است .



فصل سوم ؛

وظایف و مسئولیت های یک مشاور املاک یا واسطه خوب معاملات

بر اساس ماده ۳۳۷ قانون تجارت

[[دلال باید در نهایت صحت و از روی صداقت طرفین معامله را از جزئیات راجعه به معاملات مطلع سازد ولو این که دلالی را فقط برای یکی از طرفین بکند. دلال در مقابل هر یک از طرفین مسئول تقلب و تقصیرات خود می باشد.]]

همچنین بر اساس ماده ۳۳۸ قانون تجارت

[[دلال نمی تواند عوض یکی از طرفین معامله قبض وجه یا تأدیهی دین نماید و یا آن که تعهدات آنها را به موقع اجرا گذارد مگر این که اجازه نامه مخصوصی داشته باشد.]]

یعنی مشاور املاک یا نمایشگاه دار حق ندارد پول مشتری را در پوز بانکی خود بکشد یا به حساب خود واریز کند یا به جای مشتری به خریدار پول بدهد یا تعهدات یکی از طرفین را نسبت به طرف دیگر انجام دهد مگر اینکه برای هر کدام از موارد فوق اجازه کتبی صریح داشته باشد .
در غیر این صورت مشتری می تواند پول خود را از دلال مطالبه کند و محاکم هم رای به استرداد وجه توسط دلال می دهند .

بر اساس ماده ۳۳۹ قانون تجارت :



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

[[دلال مسئول تمام اشیا و اسنادی است که در ضمن معاملات به او داده شده مگر این که ثابت نماید که ضایع یا تلف شدن اشیا یا اسناد مزبوره مربوط به شخص او نبوده است]]

پس بعد از عقد قرارداد کلیه اسناد معامله از جمله سند پایان کار و افراز نامه باید نزد مشاور املاک باقی بماند و کپی مدارک جهت امور اداری شهرداری و دارایی و اخذ پاسخ استعلامات به مشتری داده شود و اگر ادارات مربوطه اصل مدارک را خواستند مشاور املاک باید خود یا کارگزارش سند یا سایر مدارک را ارائه کند و سپس مسترد دارد و تا پایان معامله و انتقال سند نزد خود نگهدارد .

در ماده ۳۴۰ قانون تجارت آمده ؛

[[در موردی که فروش از روی نمونه باشد دلال باید نمونه مال التجاره را تا موقع ختم معامله نگاه بدارد مگر این که طرفین معامله او را از این قید معاف دارند.]]
مثلا اگر مشاور املاکی به مشتری گفت کلیه امکانات واحدی که در حال معامله است دقیقا شبیه کابینت درب ضد سرقت آیفون کمند درب های سرویس فلان واحد است باید تا روز تحویل ملک فروخته شده واحد نمونه را نگهدارد تا اگر در زمان تحویل اختلاف نظری پیش آمد امکان رجوع به واحد نمونه را داشته باشد و اگر مجبور شد واحد نمونه را بفروشد با خریدار شرط کند که این واحد به عنوان نمونه سایر واحدها به مشتریان عرضه شده و در صورت تقاضا اجازه دهد طرفین حق رجوع و روئیت ملک را داشته باشند.

یکی دیگر از وظایف و مسئولیت های مشاورین املاک احراز هویت شخصی و تصدیق و تأیید امضاء و طرفین قرارداد و تأیید صحت اسناد و نوشتجات معاملات است در ماده ۳۴۲ قانون تجارت آمده؛

[هر گاه معامله به توسط دلال واقع و نوشتجات و اسنادی راجع به آن معامله بین طرفین به توسط او رد و بدل شود در صورتی که امضاها راجع به اشخاصی باشد که به توسط او معامله را کرده اند، دلال ضامن صحت و اعتبار امضاهای نوشتجات و اسناد مزبور است]]

در بخش اخیر ماده که اشعار داشته دلال ضامن صحت و اعتبار امضاها و نوشتجات و اسناد مزبور است یعنی اگر از این حیث ضرری به هر کدام از طرفین معامله وارد شود دلال باید جبران خسارت کند.

این ضمانت جزء معدود مسئولیت های دلال و واسطه انجام معاملات است که باید به آن دقت کند.

از مشاورین املاک و واسطه معاملات چه مسئولیت هایی ساقط شده اما در مورد سایر تعهدات طرفین معامله نسبت به یکدیگر مثل پرداخت اقساط ثمن یا تحویل و تسلیم مبیع و یا انتقال رسمی سند برخلاف آنچه که گاهی مشتریان به مشاورین املاک یا نمایشگاه داران اتومبیل می گویند که ما با شما معامله کردیم و شما رو می شناسیم و از شما شکایت می کنیم دلال و واسطه معامله هیچ مسئولیتی ندارد هرچند اصل مشتری مداری و مدیریت قرارداد می طلبد که تا پایان معامله در کنار مشتری خود باشید و حقوق او را احیاء و احقاق کنید ولی در ماده ۳۴۳ قانون تجارت آمده؛



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

[[دلال، ضامن اعتبار اشخاصی که برای آن‌ها دلالتی می‌کند و ضامن اجرای معاملاتی که به توسط او می‌شود نیست.]]

لذا ملاحظه می‌فرمایید قانون هم مثل شارع مقدس که دلال را تکریم و بری از ضمانت افراد کرده واسطه معاملات را در قبال تعهدات طرفین مبرا نموده است .
در ماده ۳۴۴ ق ت آمده؛

[[دلال در خصوص ارزش یا جنس مال‌التجاره‌ای که مورد معامله بوده مسئول نیست مگر این که ثابت شود تقصیر از جانب او بوده است]]

یکی دیگر از مسئولیت‌هایی که از ذمه مشاورین املاک و سایر واسطه معاملات ساقط شده است ارزش یا قیمت مبیع و جنس معامله است یعنی مشتری یا فروشنده نمی‌توانند بگویند چون دلال گفته قیمت مبیع است یا چون دلال گفته جنس مبیع درجه ۱ بوده من معامله را انجام داده هر چند دلال باید بر اساس اصل امانتداری تا حد امکان مشتری را از همه زوایای مبیع و ثمن مطلع سازد اما مسئول قیمت و جنس آن نیست .

در ماده ۳۴۵ ق ت آمده

[[هر گاه طرفین معامله یا یکی از آن‌ها به اعتبار تعهد شخص دلال معامله نمود دلال ضامن معامله است.]]

به اعتبار تعهد شخص دلال یعنی دلال خود متعهد انجام تعهدات طرف معامله باشد مثلاً به فروشنده بگوید چنانچه خریدار در تاریخ مقرر ثمن معامله را پرداخت نکرد من پرداخت خواهم کرد .

لذا در چنین شرایطی دلال خود با دست خود مصونیتی را که شارع مقدس و قانونگذار در مورد تعهدات طرفین عقد برای او ایجاد کرده بود را نقض می‌کند و



خود را ضامن انجام تعهد طرف معامله می کند که در صورت عدم انجام تعهد ،
متعهد له می تواند جهت انجام تعهد به دلال رجوع کند .

ضمن اینکه بر اساس ماده ۳۴۶ ق ت چنانچه مشاور املاک یا نمایشگاه دار در
ملک یا خودروی مورد معامله شریک باشد باید قبل از انجام معامله این موضوع را
به طرف دیگر معامله بگوید و در قرارداد به صورت کتبی آنرا مندرج کند در غیر
این صورت در صورت ورود خسارت نه تنها دلال محکوم به جبران خسارت می
شود بلکه محکوم به جزای نقدی هم می شود .

لذا در صورت انتفاع در مبیع دلال می بایست این موضوع را در قرار داد به صورت
مکتوب درج و علاوه بر طرف مقابل شهود معامله را نسبت به این موضوع متذکر
شود که در صورت بروز اختلاف شهود منکر این موضوع نشوند .

ضمن اینکه بر اساس ماده ۳۴۷ ق ت

چنانچه مشاور املاک و نمایشگاه دار خودرو در ملک یا خودرو مورد معامله سهام
یا شریک باشد به صورت تضامنی مسئول اجرای تعهدات قرارداد خواهد بود یعنی
طرف دیگر معامله جهت انجام تعهدات هم می تواند به طرف مقابل خود در
قرارداد جهت انجام تعهدات مراجعه کند و الزام او به انجام تعهدات را بخواهد هم
می تواند جهت انجام تعهدات به دلال رجوع کند



فصل چهارم

اسناد و مدارک مورد نیاز جهت انجام معامله

الف_ اسناد و مدارک مورد نیاز در صنف مشاورین املاک

- ۱_ اصل و کپی شناسنامه و کارت ملی طرفین قرارداد .
- ۲_ اصل و کپی سند مالکیت ملک
- ۳_ اصل و کپی پایان کار و صورت مجلس تفکیکی یا افراز نامه ملک .
- ۴_ کد پستی محل ملک مورد معامله
- ۵_ در صورتی که با وکیل معامله می شود اصل و کپی وکالتنامه رسمی وکیل
- ۶_ اگر مالک فوت کرده باشد برگه حصر وراثت و فرم ۱۹ مالیاتی
- ۷_ اگر در وراثت صغیر یا محجور باشد قییم نامه و اجازه کتبی انجام معاملات قییم از دادستان .

چنانچه قییم بدون اجازه دادستان اموال منقول مولی علیه را بفروشد یا رهن بدهد و دادستان فروش و رهن را تنفیذ نکند معامله باطل است، اگرچه در فروش و رهن مصلحت مولی علیه رعایت شده باشد.

تا اینجا مدارکی را که در زمان جلسه معامله در بنگاه املاک لازم بود گفته شد. اما بعد از انعقاد قرارداد در بنگاه املاک علاوه بر مدارک فوق می بایست به دفترخانه اسناد رسمی مراجعه کرد و برای املاک مسکونی برگه استعلام شهرداری و دارایی در مورد املاک تجاری علاوه بر برگه های استعلام شهرداری و دارایی نیاز به دریافت برگه استعلام بیمه تامین اجتماعی نیز هست که می بایست پاسخ این استعلامات را به دفترخانه اسنادرسمی ارائه کرد تا امکان انتقال سند فراهم شود .

ب_ اسناد و مدارک مورد نیاز در زمان انجام معاملات خودرو .

- ۱_ مدارک شناسایی و هویتی طرفین معامله یعنی اصل و کپی شناسنامه و کارت ملی

۲- برگ سبز

برگ سبز خودرو را نیروی انتظامی به صورت تک‌برگ به نام مالک خودرو صادر و به عنوان سند اصلی مالکیت خودرو تلقی می‌کند.

۳- وکالت نامه

اگر مشخصات فروشنده با مشخصات برگه سبز خودرو مطابقت نداشته باشد به این معنی است که وی مالک خودرو نیست. در این صورت فروشنده باید وکالت تام محضری در امور معامله خودرو از جمله تعویض پلاک و انتقال سند خودرو داشته باشد. اگر مالک خارج از ایران ساکن باشد، وکالت‌نامه حتماً باید مهر تایید وزارت امور خارجه را نیز داشته باشد.

۴- کارت خودرو

یکی دیگر از مدارک لازم برای فروش خودرو کارت خودرو است. کارت خودرو به نام مالک خودرو و در واقع شناسنامه‌ای است که دارای اطلاعاتی مشابه با آنچه که در برگ سبز خودرو آمده، است. نه تنها به هنگام استفاده از خودرو، بلکه برای معامله هم در اختیار داشتن کارت خودرو ضروری است و فروش ماشین بدون کارت ماشین امکان‌پذیر نیست مگر با توافق دو طرف! در صورت مفقود شدن کارت خودرو باید برای دریافت المثنی اقدام کرد.

۵- سند قطعی

برخلاف نیروی انتظامی، قوه قضائیه تنها سند قطعی خودرو را به عنوان سند مالکیت و دارای اعتبار در مراجع و محاکم قضایی به رسمیت می‌شناسد. قوه قضائیه تاکید دارد که بدون این سند هرگز معامله‌ای انجام نشود چرا که خریدار در آینده ممکن است دچار مشکل شود. برای اولین مالک که خودرو از شرکت سازنده خریداری کرده، چنین سندی وجود ندارد. اما برای معامله دوم و پس از آن وجود



تصدی گری صنف مشاورین املاک و نمایشگاه داران خودرو

سند قطعی که با سربرگ قوه قضائیه و در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شده الزامی است.

۶- برگه کمپانی خودرو

این برگه به نوعی فاکتور فروش خودرو است. در برگه کمپانی، نام شرکت سازنده خودرو، قیمت فروش خودرو، نام و مشخصات خریدار و مشخصات خودروی مورد نظر از شماره شاسی، شماره موتور و ... درج شده است. اگر خودرو به صورت لیزینگ خریداری شده باشد، بر روی برگه کمپانی نوشته که سند در رهن کمپانی است به این معنی است که خودرو به صورت لیزینگ از شرکت خریداری شده و مالک تا تسویه حساب کامل با خودروساز، حق فروش ماشین را ندارد. بنابراین فروش خودرو بدون سند کمپانی امکان پذیر نیست و در صورت مفقود شدن باید نسخه المثنی تهیه کنید.

۷- بیمه نامه خودرو

بدون بیمه نامه شخص ثالث، فروش خودرو به لحاظ قانونی ممنوع است. اگر مهلت کوتاهی از اعتبار بیمه نامه باقی مانده است بهتر است آن را پیش از فروش تمدید کنید.

۸. مفاصا حساب عوارض شهرداری

هر خودرو وابسته به نوع کاربری، هر سال باید مقداری عوارض تردد در شهر به شهرداری بدهد. خودروهای باری و تاکسی ها لازم است علاوه بر عوارض مالیات خودرو را هم بپردازند. پرداخت عوارض شهرداری بر عهده فروشنده است و باید تا پایان سال جاری پرداخت شود.

۹- برگه گواهی عدم خلافی

مالک خودرو پیش از فروش باید تمامی جریمه‌هایش را پرداخت کند و برگه عدم خلافی بگیرد. پرداخت خلافی خودرو از طریق مراجعه به پلیس + ۱۰ یا از طریق اینترنتی و پیامک می‌تواند صورت بگیرد. اگر برگه عدم خلافی نداشته باشید، باید در محل تعویض پلاک، خلافی خودرو را بگیرید

۱۰- احراز آدرس محل سکونت

احراز محل سکونت برای تعویض پلاک خودرو الزامی است. متقاضیان دریافت پلاک جدید یا تعویض پلاک خودرو باید مدارک لازم برای مشخص شدن محل سکونت خود را به مرکز تعویض پلاک خودرو ارائه کنند.

در مورد خودروهایی که مالک آنها فوت کرده همه مدارک مستندات و مراحل را برای انجام معامله املاک لازم بود برای معاملات خودرو نیز لازم است از جمله برگه حصر وراثت قیم نامه برای صغرا و محجورین و اجازه دادستانی جهت انجام معامله .

با توجه به اینکه در کلاس‌های حقوقی با انواع عقود و شرایط صحت عقود و قراردادهای و همچنین آثار عقد وی آشنا شده‌اید در ادامه به طرق انحلال و وجه افتراق این طرق می‌پردازیم.

فصل ششم

طرق انحلال عقود و قرار دادها

۱- فسخ

انحلال قرارداد ناشی از شروط ضمن عقد یا اختیارات قانونی است. حق فسخ می‌تواند برای یکی یا هر دو طرف قرارداد یا برای شخص ثالثی باشد که در عقد و قرارداد نقشی نداشته است.



برای اجرای حق فسخ حتماً باید مدت تعیین شود .

فسخ باید به تایید دادگاه برسد

۲- تفاسخ

انحلال خود به خودی عقد را انفساخ یا منفسخ شدن قرارداد می گویند .

۳- انفساخ یا منفسخ شدن

انفساخ یا به حکم قانون است مثل انحلال عقد وکالت پس از فوت یا حجر یکی از طرفین قرارداد یا به شرط معلقی مثل نقد نشدن یکی از چک های قرارداد است که به محض تحقق نیافتن آن شرط، قرارداد به خودی خود منحل می شود.

تفاوت طرق انحلال عقد با یکدیگر

فسخ ایقاع است و با اراده یکی از طرفین عقد یا اراده شخص ثالث محقق می شود اما تفاسخ در واقع نوعی عقد است که با اراده دو طرف عقد محقق می شود که منجر به انحلال عقد اولیه می شود.

فسخ و تفاسخ هر دو انحلال ناشی از اراده است اما در انفساخ اراده طرفین قرارداد نقشی در انحلال عقد ندارد و قرار دادها به خودی خود منحل می شوند .

آیا ابطال نوعی انحلال عقد است ؟

پاسخ ؛ خیر ابطال نوعی انحلال عقد نیست در انحلال عقد قبلاً یک عقد صحیح و سالم صورت گرفته که بعداً یا با توافق اراده اشخاص و یا با تحقق یک شرط معلق عقد منحل می شود اما در ابطال از همان ابتدا عقدی واقع نشده که منحل شود بلکه از همان ابتدا به دلیل فقدان یکی از شرایط صحت عقد اصلاً عقدی واقع نشده که منحل شود .

ملاحظه کردید فعالیت یک مشاور املاک یا نمایشگاه دار خودرو محدود به زمان انعقاد عقد و قرارداد نیست بلکه قبل از انعقاد هرگونه عقد و قراردادی می بایست مورد معامله مسکن یا خودرو را به روئیت خریدار برساند در مرحله بعد پس از پسند مشتری باید مذاکرات طرفین قرارداد را مدیریت کند و با بیان قوانین و مقررات مربوط به انعقاد قرارداد معامله را در جهت قانونی و مشروع خود هدایت کند و با رایزنی بین طرفین نظرات آنها را به انجام معامله نزدیک کند بعد از همه این مراحل تازه وارد اصلی ترین مرحله معامله یعنی انعقاد و کتابت قرارداد می شویم که در زمان انعقاد قرارداد مشاور املاک یا واسطه انجام معامله تازه باید تمام هنر خود را در تنظیم یک قرارداد مستحکم و مبتنی بر قوانین و عرف حاکم بر معاملات بکار گیرد یک مشاور خوب باید تمهیدات لازم را جهت اتفاقات پس از تنظیم قرارداد را نیز در قرارداد تدارک دیده باشد و جهت بالا بردن ضریب امنیت معاملات با درج شروط ضمن عقد ملتزم کننده در راستای حفظ حقوق متبایعین شرایط فسخ یا طرق انحلال قرارداد را نیز پیش بینی کرده باشد تا خدای نکرده حقوق طرفین بر اثر بد عهدی یا عدم پایبندی به تعهدات تضییع نشود.

در نهایت با توجه به کرامت و صیانتی که هم شارع مقدس و هم قانون گذار برای مشاورین املاک و سایر واسطه های معاملات قائل شده اند مسئولیت این افراد را در حفظ شان و منزلتشان صد چندان می کند.

لذا موکدا امانتداری، صداقت در صیانت از حقوق متبایعین و پایبندی به مسئولیت ها و تکالیف و رعایت مکارم اخلاقی به همه پویندگان راه صنف واسطه گری معاملات مردم توصیه می شود تا از آنها نام نیکوی ماندگاری در اذهان عمومی جامعه باقی بماند.



آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در اجرای ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین‌نامه موضوع ماده (۳) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

فصل اول - اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین‌نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۰۹/۰۶ مجلس شورای اسلامی؛

ب - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

پ - سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان ایجاد شده است و اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش‌نویس‌های قرارداد موضوع ماده (۳) قانون در آن درج می‌شود؛

ت - دفاتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضائیه موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

ث - دلالت معاملات املاک: شامل مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالتی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات موضوع قانون می‌باشند؛

ج - پیش‌نویس قرارداد: پیش‌نویس موضوع ماده (۳) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده‌های مربوط به هویت، اقامتگاه طرفین قرارداد، اطلاعات ملک، هویت و اقامتگاه اشخاص دارای سمت از سوی طرفین و نیز شروط و سایر اطلاعات مربوط به قرارداد که بر اساس مذاکرات مقدماتی طرفین توسط دلالت معاملات املاک در سامانه درج و به منظور تنظیم و ثبت، مطابق مقررات این آیین‌نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود؛

چ - قراردادهای یکسان: عبارتند از نمونه‌های متحدالشکل مشتمل بر اقلام اطلاعاتی و غیر قابل ویرایش (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، در مورد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون؛

ح - امکان انجام معامله: بررسی و صحت سنجی در خصوص داده‌هایی از قبیل هویت طرفین معامله و زنده بودن آن‌ها، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت‌های معامله که به صورت آنی قابل اعلام است و دسترسی آن حسب مورد به طرفین معامله، دفاتر اسناد رسمی و دلالت معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می‌شود؛

خ - وجوه مرتبط با قرارداد: هر گونه وجهی که بنابر حکم قانون یا توافقات طرفین پرداخت آن لازمه ثبت قرارداد است یا در نتیجه ثبت قرارداد یا به منظور ثبت فسخ قرارداد پرداخت آن الزامی می‌شود؛



فصل دوم - نحوه ارتباط دلالت معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش نویس قرارداد و تقسیم اسناد

ماده ۲- سازمان مکلف است به منظور درج پیش نویس قرارداد توسط دلالت معاملات املاک در سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آن ها فراهم نماید.

ماده ۳- سازمان مکلف است پیش نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش نویس قراردادی به منظور استفاده دلالت معاملات املاک تهیه و در سامانه بارگذاری نماید.

ماده ۴- سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم زمان با درج پیش نویس قرارداد، دلالت معاملات املاک امکان انجام معامله را استعلام نمایند. امکان انجام معامله توسط سامانه بررسی و صرفاً در قالب پاسخ «آری» یا «خیر» در اختیار طرفین و دلالت معاملات املاک قرار داده می شود.

ماده ۵- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالت معاملات املاک اجازه درج پیش نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

ماده ۶- وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالت معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

ماده ۷- دلالت معاملات املاک مکلفند مطابق مقررات این آیین نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش نویس قرارداد بر اساس نمونه ای که سازمان در اختیار آنان قرار می دهد، اقدام نمایند. در هر حال پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، مراتب جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می شود. این امر مانع مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد نمی باشد.

ماده ۸- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش نویس قرارداد و سقف حق التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان می رسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن ها نمی باشد.

ماده ۹- سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه و تعیین دفتر اسناد رسمی مراتب به طرفین اعلام شود. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که در هر گونه پیش نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش نویس قرارداد مغایر دیگری در سامانه درج نشده باشد.



تبصره- سازمان مکلف است پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش‌نویس قرارداد» که حاوی مشخصات طرفین و پلاک ثبتی موضوع پیش‌نویس قرارداد، مشخصات دفتر اسناد رسمی تعیین‌شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (۱۰) و (۱۳) این آیین‌نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

ماده ۱۰- طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت، سردفتر مراتب را در سامانه تأیید و ثبت حضور می‌نماید. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش‌نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می‌شود.

تبصره- قبل از انقضای این مهلت نیز، هر یک از طرفین پیش‌نویس قرارداد می‌تواند با مراجعه به سامانه یا دلال معاملات املاک که پیش‌نویس را در سامانه درج نموده است، نسبت به حذف پیش‌نویس قرارداد از سامانه اقدام نمایند. در این صورت نیز حذف پیش‌نویس، از طریق سامانه به طرفین اعلام می‌شود.

ماده ۱۱- سردفتر اسناد رسمی که پیش‌نویس قرارداد به آن دفتر ارسال شده است، مکلف است در اسرع وقت و با انجام تمامی تکالیف قانونی از قبیل استعلامات و سایر اقدامات لازم، مقدمات تنظیم سند را فراهم نماید.

ماده ۱۲- پیش‌نویس قرارداد پس از درج در سامانه، در صورت نیاز مطابق نظر طرفین توسط سردفتر اصلاح و یا با همان شرایط تأیید و با توافق طرفین در سامانه ثبت می‌شود و پس از ثبت در سامانه توسط سردفتر واجد آثار حقوقی قرارداد است. تغییر مندرجات دفتر الکترونیک املاک، بر اساس نوع قرارداد طرفین و مطابق قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت می‌گیرد.

ماده ۱۳- پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

ماده ۱۴- در اجرای تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور استعلامات مربوط از جمله «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون صرفاً در قالب قراردادهای یکسان در سامانه و انعکاس آن در دفتر الکترونیک املاک و در استعلامات بعدی، اقدام نماید. ثبت عمل حقوقی بر اساس این ماده در سامانه منوط به وجود سند رسمی مالکیت برای ملک موضوع قرارداد، احراز هویت متعاملین با امضای الکترونیک و دو نفر شاهد از طریق تصدیق الکترونیک و تأیید امکان انجام معامله توسط سامانه است.

تبصره ۱- ثبت اعمال حقوقی در قالب قراردادهای یکسان در سامانه، نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد ولی برای رفع محدودیت‌های موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین‌نامه مراجعه به دفاتر اسناد رسمی الزامی است.



پیوست: ندارد

تبصره ۲- قراردادهای یکسان توسط سازمان با همکاری معاونت راهبردی قوه قضائیه، تهیه و پس از تایید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه توسط سازمان در سامانه بارگذاری می‌شود.

تبصره ۳- در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع‌المعامله بودن هر یک از طرفین، سازمان مکلف است مراتب را با ذکر دلیل از طریق سامانه به اطلاع طرفی که عدم امکان انجام معامله منتسب به وی است، برساند.

ماده ۱۵- تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

۱. الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (۲) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه؛
۲. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (۱) قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛
۳. تعریف سازوکاری برای الزام تعیین تکلیف قرارداد در صورتی که ظرف شش ماه از موعد مقرر برای مراجعه به دفتر اسناد رسمی طرفین به دفتر اسناد رسمی مراجعه نکنند؛

ماده ۱۶- در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد:

۱. در قراردادهای غیرمعض؛
۲. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛
۳. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها غیراصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛
۴. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها اشخاص حقیقی زیر ۱۸ سال باشند؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (۲) ماده (۳) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی‌صلاح (از جمله بالاترین مقام دستگاه عمومی یا دولتی یا اداره ثبت شرکت‌ها و سامانه پایگاه اشخاص حقوقی) فراهم سازد. اشخاص حقوقی صرفاً پس از ایجاد زیرساخت استعلام یادشده در این تبصره می‌توانند از ظرفیت تبصره (۲) ماده (۳) قانون استفاده کنند.

تبصره ۲- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان‌پذیر باشد.

ماده ۱۷- طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه، می‌بایست با رعایت ضوابط ماده (۸) این آیین‌نامه، دفتر اسناد رسمی و زمانی (در ساعات اداری روزهای غیرتعطیل) را که باید به آن مراجعه شود، را



مشخص و شماره دفتر اسناد رسمی مذکور را در قرارداد درج نمایند. در صورتی که به جهت موانع قانونی ایجاد شده برای دفتر اسناد رسمی امکان ثبت سند در دفتر اسناد رسمی تعیین شده فراهم نشود، سازمان از طریق سامانه دفتر جایگزین را به طرفین معرفی خواهد کرد.

ماده ۱۸- طرفین تا قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی می‌توانند صرفاً پس از توافق، در چارچوب مفاد قرارداد یکسان و با رعایت ضوابط، نسبت به اصلاح زمان پرداخت ثمن، زمان تحویل مورد معامله و زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی اقدام نمایند.

ماده ۱۹- سردفتر مکلف است پس از مراجعه طرفین نسبت به احراز استعلامات قانونی و فقدان محدودیت انجام معامله و اخذ حقوق دولتی و وجوه عمومی وصول نشده، به صورت الکترونیکی اقدام نموده و در صورت احراز فقدان مانع قانونی، خلاصه معامله مزبور را جهت رفع محدودیت موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین‌نامه به صورت برخط و آنی در دفتر الکترونیک املاک منعکس نماید. در صورتی که سردفتر اسناد رسمی فقدان شرایط صحت را در زمان انعقاد قرارداد احراز نماید، از تایید قرارداد خودداری نموده و دلایل عدم تایید را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به طرفین اعلام می‌کند.

ماده ۲۰- سازمان مکلف است در خصوص قراردادهای یکسان موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون، سامانه را به نحوی طراحی نماید که در زمان انجام اعمال حقوقی، حق‌الثبت، مالیات نقل و انتقال اموال غیرمنقول و وجوه و حقوق عمومی و دولتی را پس از اجرایی شدن اعلام برخط و آنی، به متعاملین اعلام و دریافت آن از طریق سامانه توسط سازمان در زمان انجام قرارداد الزامی گردد.

فصل چهارم - نحوه انتقال وجوه مرتبط با قرارداد و فسخ هوشمند قرارداد

ماده ۲۱- به منظور حصول اطمینان طرفین قرارداد نسبت به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد و ثبت قراردادهای موضوع قانون، سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران حساب امانی (واسطه) را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت قرارداد، وجوه مرتبط با قرارداد به طور خودکار و آنی، به حساب متعلق به شخص ذینفع منتقل گردد. استفاده از حساب وکالتی یا سایر طرق پرداخت در شبکه بانکی برای اجرای حکم این ماده بلامانع است.

تبصره ۱- چنانچه در قراردادهای یکسان طرفین تمایل نداشته باشند از سازوکار این ماده استفاده کنند، می‌توانند برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

تبصره ۲- وجوه مرتبط با قرارداد شامل ثمن قرارداد، مبلغ ودیعه قرارداد اجاره، حقوق دولتی، اجاره بهای پرداختی بابت املاک وقفی، حق‌التحریر و هرگونه وجه به نفع اشخاص ثالث است.

ماده ۲۲- سازمان مکلف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، امکان پرداخت و احراز پرداخت وجوه مرتبط با قراردادهای با قابلیت ثبت در سامانه را به نحوی فراهم سازد که:



پیوست: ندارد

۱. برای هر یک از وجوه مرتبط با قرارداد، قبض پرداختی الکترونیکی با شناسه یکتا و حاوی نام متعهد پرداخت، نام متعهدله پرداخت، عنوان تعهد، سررسید زمانی پرداخت، شناسه سند ثبت شده و سایر اقلام اطلاعاتی مورد نیاز صادر شود؛

۲. پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد متناظر یک قبض الکترونیکی و به مقصد حساب متعهدله انجام شود؛

۳. در سررسید زمانی پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد یا هر زمانی که آن وجه پرداخت شود، گزارشی از وضعیت پرداخت به صورت برخط و آنی به سامانه ارسال شود؛

۴. پنج روز قبل از سررسید پرداخت هر قبض الکترونیکی، ابلاغیه از طریق سامانه ابلاغ قضایی برای متعهد ارسال شود.

ماده ۲۳- در قراردادهای یکسان، با تحقق تمام موارد زیر اعمال فسخ صرفاً با ثبت در سامانه انجام شده و ثبت آن نیاز به رسیدگی قضایی ندارد:

۱. حق فسخ، ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد؛

۲. پرداخت وجوه مذکور در بند (۱) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) این آیین نامه باشد؛

۳. وجوه مرتبط با قرارداد، در سررسید تعیین شده براساس تأیید سامانه، پرداخت نشده باشد؛

۴. مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (۱)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد؛

۵. وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسط) موضوع ماده (۲۲) آیین نامه، عودت داده شده باشد؛

تبصره ۱- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکرشده در این ماده، مراتب با ارسال ابلاغیه خودکار از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به بدهکار اطلاع داده شود. پس از ابلاغ قانونی مذکور، دارنده حق فسخ می تواند فسخ قرارداد را بدون نیاز به رسیدگی قضایی در سامانه ثبت کند. سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

تبصره ۲- در راستای اجرای بند (۵) این ماده، سازمان مکلف است در قرارداد یکسان، ثبت فسخ ناشی از عدم پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد را منوط به تودیع وجوهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذی نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکرشده در ماده (۲۲) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.



تبصره ۳- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل الیه تعهدات سررسید شده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق سازوکار این ماده امکان پذیر نخواهد بود.

ماده ۲۴- در قراردادهای یکسان معوض از قبیل بیع، صلح و اجاره حسب مورد در صورت اعمال حق فسخ مطابق سازوکار ذکر شده در ماده قبل، انتقال دهنده موضوع قرارداد می تواند ظرف حداکثر ۱۵ روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با ثبت درخواست بر اساس این ماده، ابلاغیه‌ای برای متصرف از طریق سامانه ابلاغ قضایی ارسال شود و پس از ده روز از تاریخ ابلاغ، دستور استرداد به صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم الاجراست. متصرف می تواند در مهلت ده روزه تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوی اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می شود. در صورتی که در مهلت ده روزه دستور توقف به اداره ثبت واصل نشود یا در مهلت یک ماه گواهی طرح دعوا به اداره ثبت ارائه نشود یا دعوا رد شود، دستور استرداد صادره توسط سامانه، لازم الاجرا شده و از طریق دوائر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ پس از تأیید تحویل یا تخلیه موضوع قرارداد توسط مأمور اجرای ثبت یا انتقال دهنده و یا عدم ثبت درخواست استرداد توسط انتقال دهنده در مهلت مقرر، وجوه واریزی توسط انتقال دهنده را به منتقل الیه پرداخت کند. در خصوص قراردادهای یکسان اجاره املاک نیز، در صورت انقضای مهلت و عدم تمدید آن، احکام این ماده جاری است.

تبصره- اجرای این ماده منوط به درج مفاد آن در قرارداد یکسان است.

فصل پنجم- سایر مقررات

ماده ۲۵- سازمان مکلف است خلاصه‌ای از مفاد اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون را که از هر طریق از قبیل ماده (۲) و تبصره (۲) ماده (۳) قانون در سامانه ثبت می شود، حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک، درج و در استعلام‌های ثبتی بعدی مراجع قضایی، اداری و غیره منعکس و منتقل الیه، حقوق انتقالی را معرفی نماید.

تبصره- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که حسب مورد امکان درج یا ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون مطابق نمونه قراردادهای مواد ۲ و ۳ و تبصره ذیل ماده ۳ برای دفاتر اسناد رسمی، اشخاص حقیقی، حقوقی و دلالت معاملات املاک فراهم گردد. کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون چنانچه در سامانه ثبت نشود مشمول ضمانت اجرای ماده (۱) قانون است.



باسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۳/۰۷/۲۱

شماره: ۹۰۰۰/۱۶۷۳۶/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

ماده ۲۶- سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی دسترسی‌های لازم برای اجرای ماده (۳) قانون و تبصره (۲) آن را از طریق سکوه‌های دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز، برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

ماده ۲۷- سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوه‌های موضوع ماده (۲۷) آیین‌نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تایید، تنظیم یا ثبت نماید.

ماده ۲۸- اسناد موضوع تبصره (۴) ماده (۱) قانون ناظر به تمامی اسناد مالکیت حدنگاری است، اعم از آن که بدو یا در نتیجه انتقال قهری یا قراردادی و یا به هر علت دیگری بعد از تاریخ لازم‌الاجرا شدن قانون صادر شده باشد.

ماده ۲۹- سازمان موظف است با رعایت مقررات قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی و با حفظ حریم خصوصی و رعایت محرمانگی و به منظور به روز رسانی اطلاعات مربوط به املاک، مالکین و ساکنین و کشف بازه قیمت و اجاره بها (موضوع مواد (۳) و (۸) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ صرفاً در چارچوب اطلاعات تصریح شده در مواد مذکور) اطلاعات مربوط به معاملات اموال غیرمنقول را با استفاده از اطلاعات موجود در سامانه و با ایجاد سرویس برخط و آنی به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید. وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ و به منظور جلوگیری از انجام معاملات معارض و انعکاس در استعلامات، مکلف است اطلاعات قراردادهای اجاره را به صورت برخط و آنی به سامانه اعلام کند.

این آیین‌نامه مشتمل بر **بیست و نه ماده** و **چهارده تبصره** توسط سازمان و با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و وزارت راه و شهرسازی تهیه و به موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه طی ابلاغیه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۸۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵، در تاریخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۸ به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

خلیلی
معاون اول قوه قضائیه