

ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱ سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی



عدم ثبت = فاقد اعتبار و غیرقابل استماع

مراجع قضایی/دآوری: دستگاه‌های اجرایی: عدم پذیرش
غیرمسموع
ابطال سند، خلع ید، الزام به تنظیم سند و...
استثنا: فقط دعوای استرداد عوضین مسموع است (مشروط به احراز تبادل - تبصره ۶)

ثبت شده = مالکیت رسمی

مالک رسمی شناخته می‌شود
فقط شخصی مالک است که ملک به نام او در دفتر املاک ثبت شده باشد

نکات مهم و تبصره‌ها

تبصره ۲ و ۳: وکالت و ارث

هزینه وکالت بلاعزل انتقال = سند رسمی انتقال (تا ۹ ماه بدون مالیات مجدد)
گواهی حصر وراثت: بارگذاری آنی در سامانه توسط مرجع صدور

تبصره ۱: فسخ و شروط

حق فسخ → ۱۵ روز اظهارنامه → ۱۵ روز طرح دعوا (مسموع است)
• سامانه مانع انتقال در صورت شرط عدم انتقال می‌شود.
• انتقال قبل از ثبت فسخ = در حکم تلف (رجوع به قیمت روز)، مگر منتقل الیه حق فسخ داشته باشد (استرداد عین)

تبصره ۵: دعوای اسناد قدیمی

اسناد عادی قبل از قانون: فقط در صورت احراز قطعیت طبق آیین‌نامه رئیس قوه قضائیه قابل استماع است

تبصره ۴: اسناد حدنگار جدید

املاک با سند حدنگار جدید: اجرای فوری قانون از تاریخ صدور سند (حتی قبل از راه اندازی سامانه اصلی)

تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول



تکلیف دفاتر اسناد رسمی: ثبت قراردادهای خصوصی املاک

به درخواست طرفین، اسنادی مانند قولنامه، مبیعه‌نامه، تعهد به بیع و امثال آن تنظیم و ثبت می‌شود.



محتوای الزامی سند (باید درج شود):

مبلغ دقیق ثمن
مورد توافق

شرایط پرداخت
(اقساط و زمان)

شرایط انحلال، فسخ
یا اسقاط

مأخذ محاسبه هزینه‌ها (عوارض و وجوه قانونی):

حق الثبت

حق التحریر

هزینه دادرسی



تابع ارزش معاملاتی

بر اساس تبصره (۳) ماده (۶۴)
قانون مالیات‌های مستقیم



تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

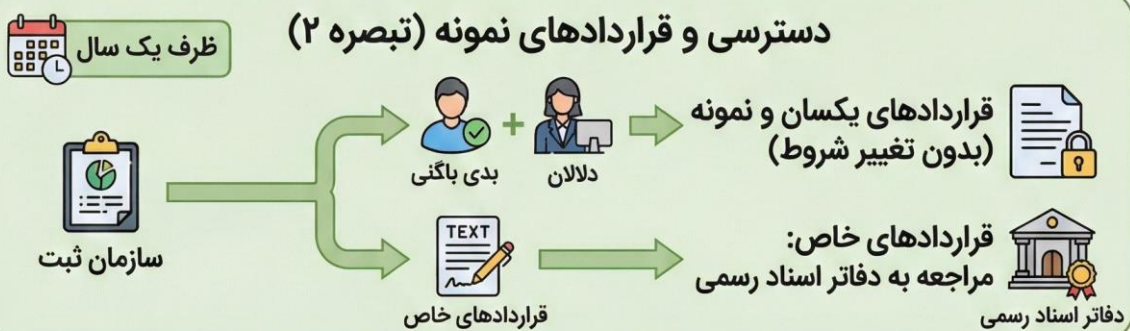
تکلیف دلالتان و فرآیند ثبت (ماده ۳)



ضوابط تعرفه دلالتان (تبصره ۱)



دسترسی و قراردادهای نمونه (تبصره ۲)

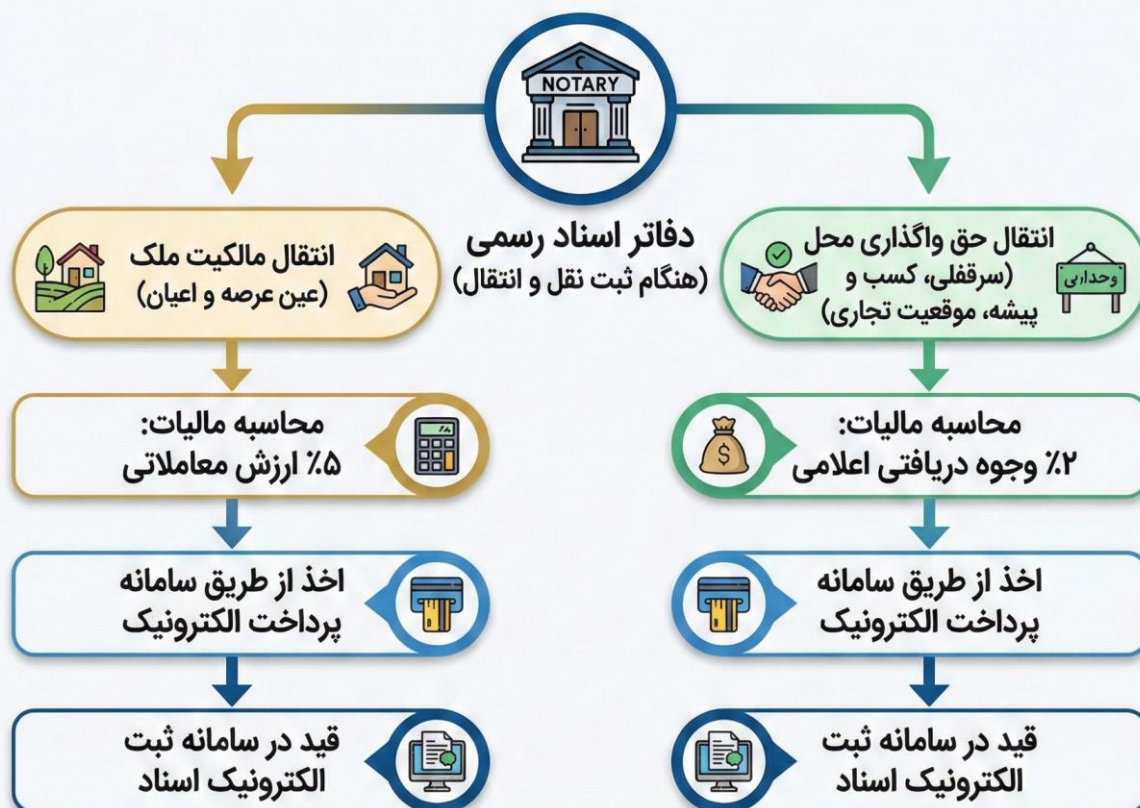


اعتبار اعمال حقوقی (تبصره ۳)

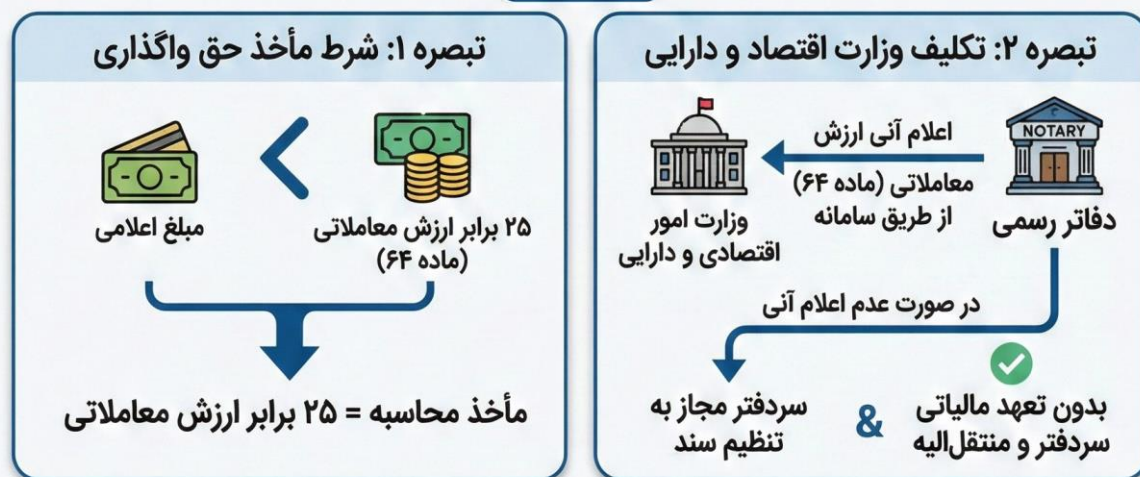
✓ صرفاً در چارچوب مفاد ماده (۱) این قانون معتبر است.

تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

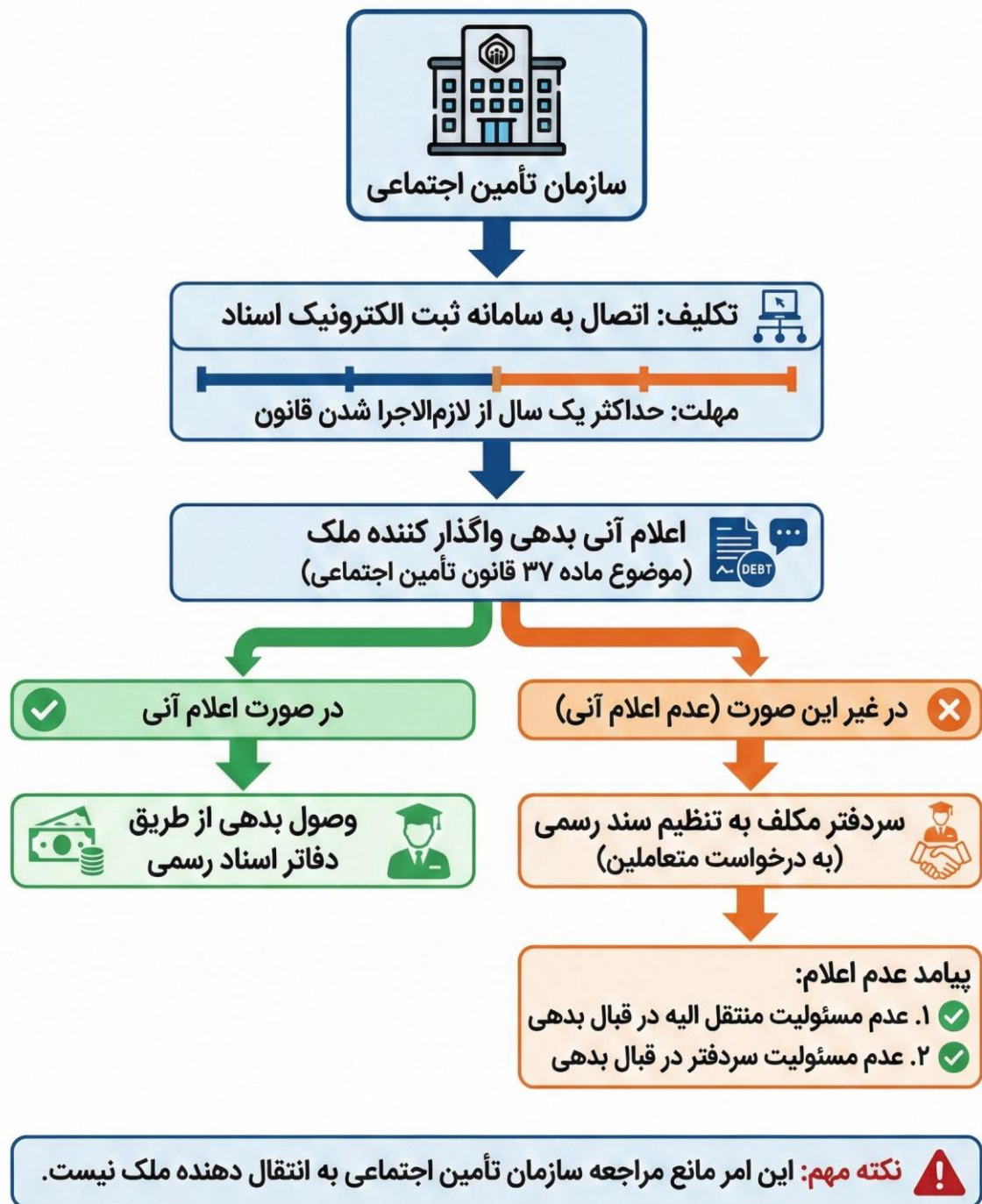


تبصره‌ها

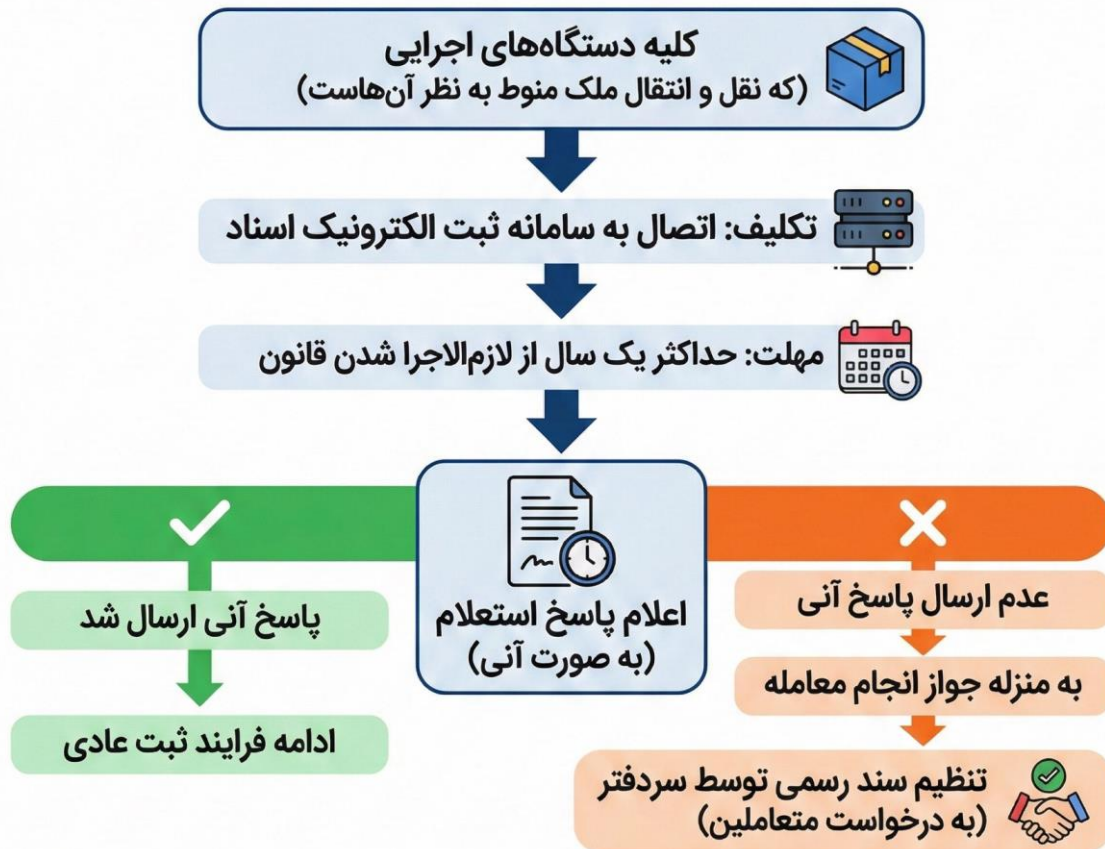


تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول



ماده ۶ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول



تبصره ۱: مجازات متخلفین

مجازات بند «د» ماده ۹ قانون رسیدگی به تخلفات اداری



مقامات و کارکنان متخلف



تبصره ۲: استثنای املاک فاقد کاداستر کامل

مهلت اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی: حداکثر یک ماه

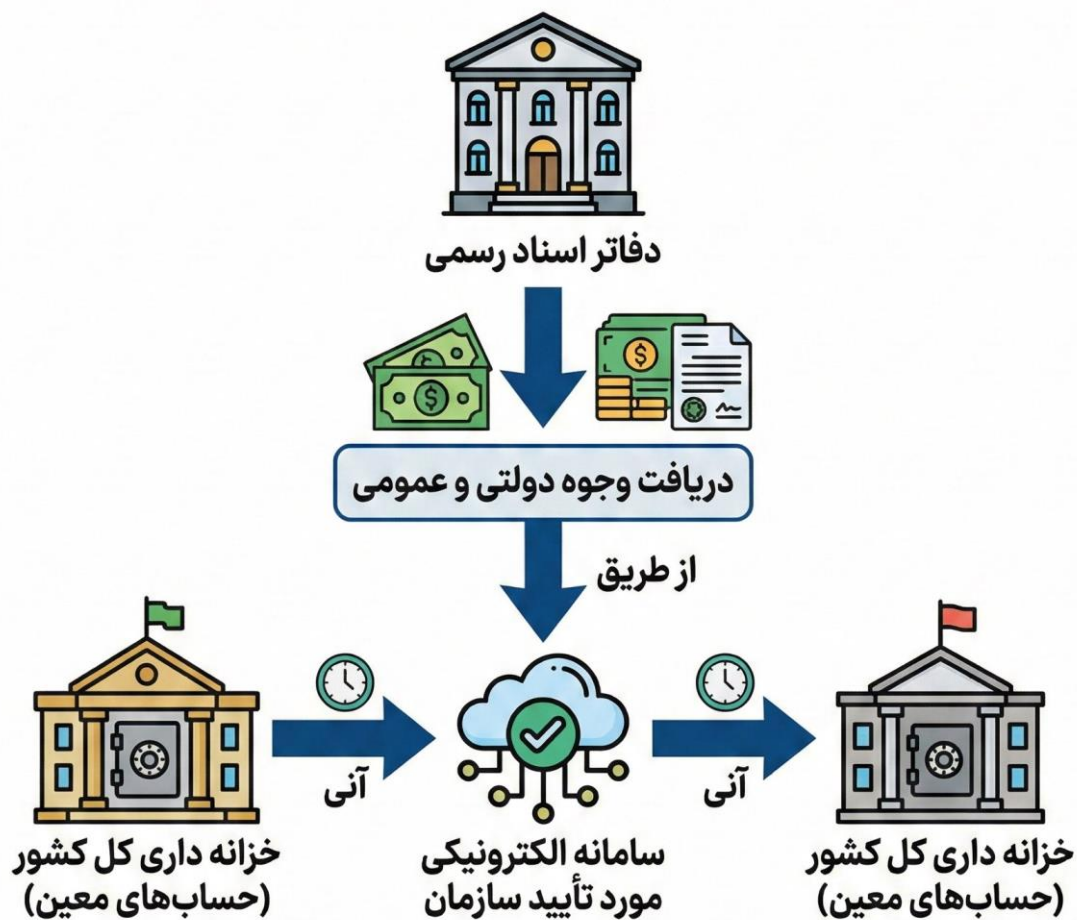


املاک در پلاک‌های ثبتی اصلی که کاداستر کامل اجرا نشده



تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۷ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

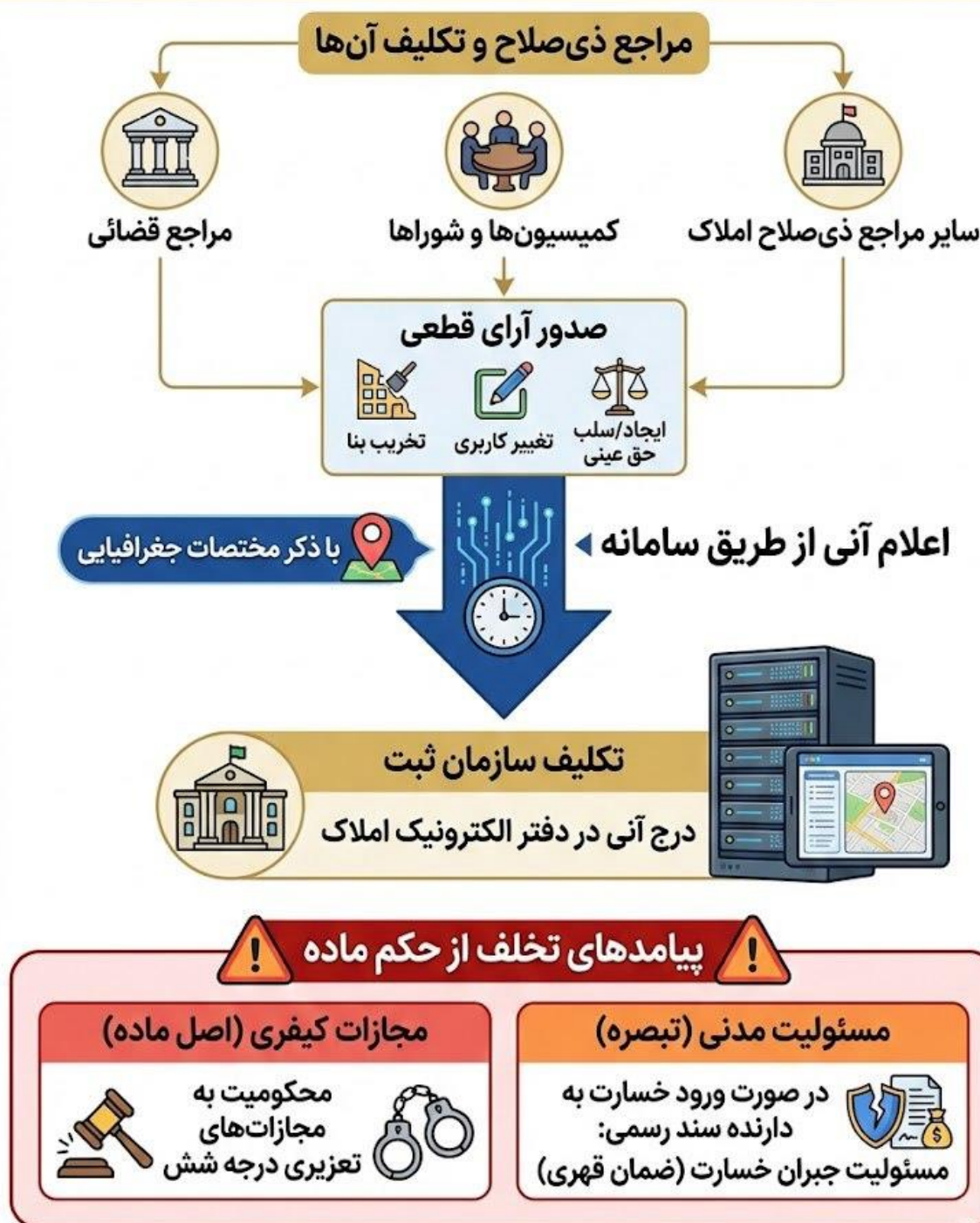


آیین نامه اجرایی



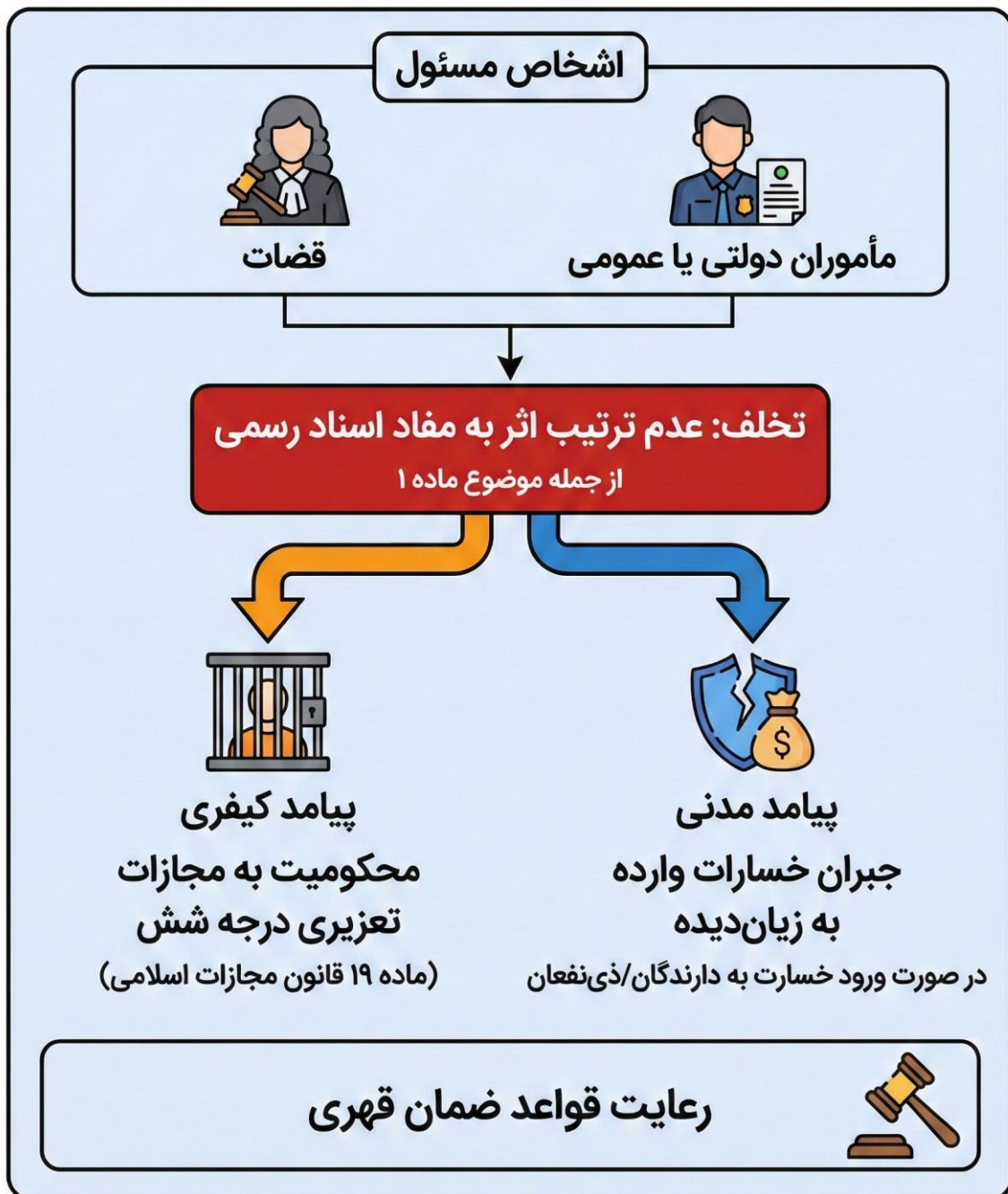
تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۸ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول



تهیه شده توسط "دیارتمان کاربرد هوش مصنوعی، پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۹ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول



تهیه شده توسط "دپارتمان کاربرد هوش مصنوعی پژوهشکده حقوق و قانون ایران"

ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این، قانون سامانه ای را با عنوان «ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت، عین مالکیت منافع بیش از دو سال 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.

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 دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای 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 فوق‌الذکر 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 ابی اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست. با وجود این مدعی مذکور می‌تواند 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 کرده‌اند یا عالمناً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده‌اند یا بد ماقبل خود رجوع کند. دادگاه‌ها مکلفند دعوای 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 می‌گردد.

ماده ۱۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی نمی‌توانند 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، اخیر الذکر به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.

ماده ۱۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: 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 می‌شود.

ماده ۱۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: 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 زبان دیده‌است. 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 نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: 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 شده‌است، 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 امکان‌پذیر 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 شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود.

- تبصره ۱- مراجع صادر کننده 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
- 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 پایانکاری که از مراجع قانونی صادر کننده پروانه ساختمانی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، ثبت شده‌است در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است.

ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

۱۴۰۱/۹/۰۶



قانون
مجلس شورای اسلامی

ایران

۱۴۰۳/۰۲/۱۰

۱۴۰۳/۰۳/۱۳

در حال اجرا

نوع
مرجع تصویب
قلمروی اجرایی
تاریخ تصویب
تاریخ ابلاغ
وضعیت

ن.ب

ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول: از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون، ماده (۱۸۷) قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۹۶/۱۲/۳ 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 برنامه‌های 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 می‌شود:

۱- ماده (۱) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

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 می‌شود.

۲- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده 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 دایری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و در ماده (۲۳) عبارت «یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود. همچنین بند (۱۰) ماده (۲) و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و مواد