آیین نامه اجرایی تبصره 3 ماده 14 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

نوع سند: قوانین ـ شماره: 59880 ـ تاریخ: 1403/8/20

آیین نامه اجرایی تبصره 3 ماده 14 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

آیین‌نامه اجرایی تبصره 3 ماده 14 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت ابلاغ شد.

«آیین‌نامه اجرایی تبصره 3 ماده 14 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول (موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)» با شماره 59880 در تاریخ 1404/04/22 توسط معاون اول رئیس‌جمهور ابلاغ شد.

هیئت وزیران در جلسه 1404/2/7 به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع نامه شماره 9000/19843/1000 مورخ 1403/8/20 قوه قضائیه و با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و به استناد تبصره (3) ماده (14) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401 آیین‌نامه اجرایی ماده یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی تبصره (3) ماده (14) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

موضوع: مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت

ماده 1

ماده 1- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

1- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب 1401 ؛

2- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

3- مرجع صدور پروانه: هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد؛ از قبیل شهرداری‌ها دهیاری‌ها، سازمان‌های مناطق آزاد تجاری – صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت‌های عمران شهرهای جدید شرکت‌های شهرک‌های صنعتی مراجع موضوع ماده (10) آیین‌نامه استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب‌نامه شماره 31636 ات 47097 ه مورخ 11391/2/20؛

4- نقشه معماری تأییدشده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور پروانه ساختمان و مطابق این آیین‌نامه ثبت و صادر می‌کند و حاوی حداقل مشخصات «سطح اشغال مجاز»، «تعداد طبقات»، «تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه و پارکینگ‌ها و انباری‌ها» و «نوع سازه طبق درخواست مالک از قبیل سازه فلزی، بِتُنی و مصالح بنّایی» است و مبنای ثبت تقسیم‌نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان خواهد بود. نقشه معماری تأیید شده همان دستور نقشه موضوع ماده (14) قانون است؛

5- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (1) قانون؛

6- سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب 1401؛

7- تقسیم‌نامه: سند رسمی که در سامانه ثبت و میزان سهم هر یک از مالکان مشاعی در هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده مطابق با آن و توسط مالکان تعیین می‌شود. همچنین سایر قطعات اختصاصی اعم از توفقگاه پارکینگ و انباری هر یک از واحدها توسط مالکان با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب 1343 با اصلاحات بعدی و آیین‌نامه اجرایی آن مشخص می‌شود.

8- مستندات ساختمانی: دستور نقشه موضوع بند (19-1-2) مبحث دوم مقررات ملی ساختمان ایران، نقشه معماری تأیید شده، پروانه ساختمان، گواهی عدم خلاف و گواهی پایان کار عملیاتی ساختمانی.

ماده 2

ماده 2- مرجع صدور پروانه مکلف است نقشه معماری تأیید شده را که بر اساس ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری و استعلامات لازم جهت صدور پروانه ساختمان تهیه شده، با تعیین نوع کاربری هر یک از واحدهای نقشه مذکور ثبت، صادر و به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری کند. نقشه مذکور مجوزی برای ساخت محسوب نمی‌شود.

تبصره

تبصره- مرجع صدور پروانه مکلف است در صدور پروانه ساختمان نقشه معماری تأیید شده را با رعایت ماده (23) این آیین‌نامه ملاک اقدام قرار دهد؛ مگر آنکه متقاضی به نحو دیگری تقاضا کند.

ماده 3

ماده 3- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که امکان ثبت برخط و آنی مستندات ساختمانی و همچنین اقلام اطلاعاتی آن به صورت ساختار یافته توسط مرجع صدور پروانه از طریق سامانه پنجره واحد فراهم باشد. سازمان تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه برای ثبت اطلاعات مذکور در سامانه پنجره واحد مکلف است امکان ثبت آنها را برای مراجع مذکور به صورت مستقیم فراهم کند.

تبصره

تبصره- ثبت اطلاعات مذکور در این ماده در سامانه منوط به استعلام اعتبار شناسه ملی مرجع صدور پروانه و سمت صاحب امضای آن از سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور و همچنین احراز هویت شخص صاحب امضاء به صورت الکترونیکی است. سازمان‌های ثبت کننده مراجع صدور پروانه مکلفند در صورت هر گونه تغییرات مدیریتی و هویتی در شخص صاحب امضاء، مراتب را ظرف حداکثر (24) ساعت در سامانه جامع پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی کشور به‌روزرسانی کنند.

ماده 4

ماده 4- پس از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه مراجع مذکور مکلفند نقشه معماری تأیید شده و نیز پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و اقلام اطلاعاتی مربوط و همچنین مهلت اعتبار آنها را پس از صدور، تمدید تغییر و یا ابطال آنها، بلافاصله به صورت ساختار یافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کنند. همچنین مراجع مذکور مکلفند تخلفات ساختمانی رسیدگی شده در مراجع مربوط را بلافاصله پس از اطلاع در سامانه ثبت نمایند.

تبصره 1

تبصره 1- صرفاً مستندات ساختمانی که در سامانه ثبت شده است، حسب مورد در ثبت تقسیم نامه، صدور شناسه یکتا، ثبت اعمال حقوقی راجع به شناسه یکتا و صدور اسناد مالکیت قابل استناد می‌باشد.

تبصره 2

تبصره 2- ثبت مستندات ساختمانی به صورت برخط و آنی در سامانه الزامی است و در صورت تخلف طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد.

ماده 5

ماده 5- مرجع صدور پروانه صرفاً در صورت بارگذاری نقشه معماری تأیید شده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور تغییر و اصلاح هر مستند میباشند.

تبصره

تبصره- دریافت هر گونه وجه خارج از سازوکار مقرر در این ماده دریافت وجه بر خلاف قانون محسوب می‌شود.

ماده 6

ماده 6- سازمان مکلف است امکان ثبت تقسیم نامه را برای مالکان املاک دارای نقشه معماری تأیید شده در سامانه فراهم کند در تقسیم نامه باید قطعات اختصاصی اعم از توفقگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده توسط مالکان با رعایت مقررات مربوط مشخص شود.

تبصره 1

تبصره 1- تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه در صورتی که مراجع مذکور شماره‌گذاری قطعات اختصاصی را انجام نداده باشند مالک یا مالکان می‌توانند با مراجعه به دفاتر اسناد

رسمی در زمان ثبت تقسیم‌نامه نسبت به شماره گذاری قطعات مذکور اقدام کنند.

تبصره 2

تبصره 2- برای ثبت تقسیم‌نامه نیازی به گواهی پایان کار عملیات ساختمان و صورت مجلس تفکیکی نیست.

ماده 7

ماده 7- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت تقسیم‌نامه شناسه یکتا برای هر واحد صادر شود.

تبصره 1

تبصره 1- در صورت درخواست صدور شناسه یکتا توسط مالک یا مالکان بدون تقسیم نامه متقاضیان مکلفند در برگه (فرم) درخواست خود قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه پارکینگ و انباری هر واحد را با رعایت قوانین و مقررات مربوط مشخص کنند و سازمان نیز مکلف است بر همین اساس در خصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.

تبصره 2

تبصره 2- چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد در صورت وجود تقسیم‌نامه مالکیت شناسه‌های یکتا بر اساس آن و در غیر این صورت مشاعی و به همان نسبت مالکیت مالکان در ملک خواهد بود.

تبصره 3

تبصره 3- سازمان مکلف است برای تمامی واحدهای نقشه معماری تأیید شده شناسه یکتا صادر کند و صدور شناسه یکتا صرفاً برای برخی از واحدها مجاز نیست.

ماده 8

ماده 8- سازمان مکلف است شناسه یکتای صادر شده برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده را به صورت برخط و آنی به مرجع صدور پروانه اعلام کند.

> **تبصره**
>
> تبصره- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که صدور شناسه یکتا به مالک عرصه و در موارد وقفی به سازمان اوقاف و امور خیریه یا متولی وقف نیز اعلام شود.

ماده 9

ماده 9- مرجع صدور پروانه مکلف است پروانه ساختمانی را منضم به شناسه یکتای اعلامی سازمان صادر کند. صدور پروانه ساختمانی صرفاً پس از صدور نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا امکان پذیر است.

> **تبصره**
>
> تبصره- صدور شناسه یکتا و پروانه ساختمانی راجع به املاک مشمول تبصره (4) ماده (10) قانون، حسب مورد منوط به اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با رعایت ضوابط مرتبط خواهد بود.

ماده 10

ماده 10- سازمان مکلف است شناسه یکتا را به نحوی صادر کند که امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به ساختمان و هر یک از واحدها از قبیل نقشه معماری واحد نقشه معماری ساختمان موقعیت واحد و توفقگاه (پارکینگ) و انباری متعلق به آن در ساختمان کاربری واحد مساحت واحد تعداد طبقات ساختمان تعداد کل واحدها و تعداد واحدهای هر طبقه مجموع مساحت اختصاصی کل واحدها مساحت عرصه ساختمان اطلاعات مالک یا مالکان شناسه یکتا و میزان سهم هر یک اطلاعات ثبتی ملک از قبیل پلاک ثبتی و شناسه جام ملک نشانی و شناسه پستی ملک و همچنین سوابق نقل و انتقالات صورت گرفته در مورد آن واحد فراهم باشد.

تبصره

تبصره- مرجع صدور پروانه مکلف است اطلاعات مذکور در این ماده را به‌صورت ساختاریافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کند.

ماده 11

ماده 11- در اجرای تبصره ماده (11) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب 1393 با اصلاحات بعدی آن ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا در خصوص دارندگان اسناد رسمی مالکیت غیر حدنگار منوط به اخذ سند مالکیت حدنگار است.

ماده 12

ماده 12- مالک شناسه یکتا می‌تواند با مراجعه به سامانه با دفاتر اسناد رسمی گواهی مالکیت شناسه یکتا حاوی اطلاعات مذکور در ماده (10) این آیین‌نامه را دریافت کند.

ماده 13

ماده 13- با صدور شناسه یکتا برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تایید شده سازمان مکلف است شناسه‌های مذکور مالکیت و میزان آنها و خلاصه اعمال حقوقی مربوط به هر شناسه را در اسناد مالکیت ملک درج و در دفتر الکترونیک املاک منعکس کند.

ماده 14

ماده 14- مالک یا مالکان هر یک از شناسه‌های یکتا به نسبت مساحت قطعات اختصاصی مندرج در نقشه معماری تأیید شده بر اساس ماده (10) قانون تملک آپارتمان‌ها، مالک ملک مربوط می‌شوند. این امر باید در دفتر الکترونیک املاک و استعلامات ملک منعکس شود.

تبصره

تبصره- در صورتی که نقشه معماری تأیید شده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد. حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که در خصوص آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده جاری است.

ماده 15

ماده 15- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون از قبیل اعمال حقوقی ناقل مالکیت عین و عقد رهن در مورد ملکی که برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده آن شناسه یکتا صادر شده است و همچنین توقیف آن ملک صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است.

ماده 16

ماده 16- سازمان مکلف است در زمان صدور شناسه یکتا کلیه تعهدات رسمی راجع به ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

ماده 17

ماده 17- چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر گردیده در رهن باشد، باید هر یک از شناسه‌های یکتا به همان میزان در رهن قرار گیرد.

ماده 18

ماده 18- انعقاد قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی مستلزم صدور شناسه یکتا است.

ماده 19

ماده 19- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که در قرارداد پیش‌فروشِ تمام یا سهمی از واحد موضوع یک شناسه یکتا، حسب مورد امکان انتقال مالکیت کامل شناسه یکتا یا به میزان سهم مذکور از مالک به

شخصی غیر از پیش خریدار فراهم نباشد.

ماده 20

ماده 20 ـ سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با احراز ایفای تعهدات انتقال مالکیت شناسه یکتا بر اساس قرارداد و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار انجام شود. در صورت عدم وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار وصول آنها توسط سردفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.

تبصره 1

تبصره 1- در تعهدات مربوط به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد احراز پرداخت هر یک از اقساط از طریق حساب امانی (واسط) موضوع ماده (21) آیین‌نامه ماده (3) قانون انجام می‌شود.

تبصره 2

تبصره 2- در خصوص سایر تعهدات احراز ایفای هر یک از تعهدات از طریق تأیید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی با داور و یا شخص دارای پروانه نظام مهندسی که طرفین در قرارداد این اجازه را به آنها داده‌اند، انجام می‌شود.

ماده 21

ماده 21- سازمان مکلف است امکان ثبت قرارداد مشارکت در ساخت را قبل از صدور نقشه معماری تأیید شده فراهم کند به نحوی که طرفین بتوانند توافق خود در خصوص تعیین مالکیت واحدهای احتمالی و همچنین تخصیص سایر قطعات اختصاصی از قبیل توقفگاه (پارکینگ) و انباری به هر یک از واحدهایی که شناسه یکتا دریافت خواهند کرد در قالب یک یا چند اولویت در قرارداد مذکور درج کنند. پس از صدور نقشه معماری تأیید شده دریافت شناسه یکتا الزامی است و اولویتی که نقشه معماری تأیید شده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تأیید شده با اولویت‌ها بر عهده مرجع صدور پروانه است؛ مگر اینکه طرفین در قرارداد مشارکت در ساخت به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده 22

ماده 22- ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون در خصوص شناسه یکتا منوط به اخذ گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه با رعایت ماده (6) قانون است.

ماده 23

ماده 23- مراجع صدور پروانه در مورد املاک دارای نقشه معماری تأیید شده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی‌نفعانِ شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تأیید شده و پروانه ساختمان به همراه تعیین وضعیت مالکیت پیشنهادی منطبق بر آن، می‌توانند در خصوص اصلاح موارد مذکور مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام کنند؛ مشروط بر اینکه مصالحه مذکور بر خلاف ضوابط و مقررات شهرسازی نباشد. در صورت صدور نقشه معماری تأیید شده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه سازمان مکلف است مطابق آن اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را بر اساس توافق مالکان و ذی‌نفعان اصلاح کند.

تبصره 1

تبصره 1- هر گونه توافق قانونی میان مالکان و مرجع صدور پروانه که منجر به اصلاح نقشه می‌شود، از حیث اصلاح نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا مشمول حکم این ماده است.

تبصره 2

تبصره 2- مراجع تصویب‌کننده طرح‌های توسعه شهری و روستایی و دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده (5) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب 1351 با اصلاحات بعدی آن و همچنین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانند کمیسیون موضوع مواد (99) و (100) قانون شهرداری‌ها مکلف به استعلام از سازمان در خصوص آخرین وضعیت مالکیت شناسه‌های یکتا و رعایت حقوق تمامی مالکان شناسه‌های یکتا میباشند و باید تغییرات را در اجرای ماده (8) قانون به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری نمایند.

تبصره 3

تبصره 3- مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام راجع به اصلاح پروانه ساختمان صدور گواهی عدم خلاف و یا صدور یا اصلاح گواهی پایان کار عملیات ساختمانی که مستلزم تغییر در نقشه معماری تأیید شده اعم از تعداد طبقات تعداد واحدها و سایر مشخصات نقشه و یا کاربری آن‌ها طبق ضوابط و مقررات مربوط باشد آخرین وضعیت ثبتی و مالکیت شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.

نسخه متنی منتشرشده در دادکتاب نقره‌وانی ـ 1405/08/09