

آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

نوع سند: قوانین

آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی

در 21 ماده و 15 تبصره به تصویب رئیس قوه قضاییه رسیده است.

در اجرای تکالیف مقرر در مواد 15 و 17 و 18 قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 20 آذرماه 1390 مجلس شورای اسلامی، آیین نامه اجرایی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأت ها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه کرد وجوه قانونی، در 21 ماده و 15 تبصره در تاریخ 25 تیرماه 1391 به تصویب رئیس قوه قضاییه رسیده است. موادی از این آیین نامه در سال های بعد اطلاع شد.

ماده 1

ماده 1 - در این آیین نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می رود:

1 - قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 20/ 9/ 1390 مجلس شورای اسلامی.

2 - آیین نامه: آیین نامه اجرائی مذکور.

3 - هیات: هیات یا هیات های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

4 - کارشناس: نماینده و نقشه بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می گردد.

5 - دبیر هیات: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیرکل ثبت استان به عنوان دبیر هیات تعیین می گردد.

6 - واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان.

7 - دستگاه صاحب زمین: موسسات و نهادهای عمومی غیردولتی که مالک یا متولی ملک می باشد.

8 - ملک جاری: ملکی که اظهارنامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده، اما تا کنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

9 - بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیات و دبیرخانه موضوع این قانون

10 - هیات نظارت: هیات موضوع ماده 6 قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک، مصوب 1351/ 10/ 18.

ماده 2

ماده 2 - مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأت ها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیرکل ثبت استان از بین استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و متخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می گردد.

ماده 3

ماده 3 - در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیات دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیات های مذکور مهیا گردد. مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضای هیأت ها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده 4

ماده 4 - متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می نماید.

تبصره 1

تبصره 1 - متقاضی در صورت تمایل می‌توان جهت تکمیل فرم تقاضانامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیات‌ها اقدام نمایند.

تبصره 2

تبصره 2 - متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده 5

ماده 5 - دبیرخانه درخواست‌های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می‌نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت 20 روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف 20 روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت 3 ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله 20 روز به متقاضی اعلام می‌نماید. متقاضی مکلف است ظرف 30 روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می‌گردد.

تبصره

تبصره- در خصوص درخواست‌هایی که از طریق دفترخانه ارسال می‌شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیات، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفترخانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده 6

ماده 6 – دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده‌ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیات ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی‌باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانک‌های دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره 1

تبصره 1 – چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیردولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیات ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیات مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیردولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیات با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رای به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره 2

تبصره 2 – در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیات مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیات ارائه نماید.

تبصره 3

تبصره 3 – هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک‌های زیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیات موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیات ارسال نماید.

ماده 7

ماده 7 – نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده 147 اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده اند ولی تا کنون پرونده آن‌ها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه

مكلف است ضوابط مقرر در ماده 5 آیین نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده 8

ماده 8 - هیات در ساعت غیراداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می‌یابد و پس از بررسی مدارک و دلائل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می‌نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیات قرار ارجاع به کارشناس منتخب را صادر می‌نماید. در صورتی که هیات تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رأی به رد درخواست متقاضی صادر می‌کند.

تبصره

تبصره - در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیات می‌تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین مآخذ شش‌دانگ با رعایت سایر مقررات رأی به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده 9

ماده 9 - در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیات برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده 10

ماده 10 - کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت 20 روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم

مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیات تسلیم نماید.

تبصره 1

تبصره 1 - در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیات ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیات کارشناسی اعلام نماید. هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره 2

تبصره 2 - عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند، نخواهد بود.

تبصره 3

تبصره 3 - در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیات می تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید نظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره 4

تبصره 4 - چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مساحمه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیات مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور

ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیات معرفی می‌نماید.

ماده 11

ماده 11 - نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان پذیر نمی‌باشد کارشناس یا هیات کارشناسی موظف است با رعایت ماده 4 قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیات گزارش نماید.

تبصره

تبصره- در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد، کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیات تسلیم می‌نماید.

ماده 12

ماده 12 - دبیر هیات مکلف است نسبت به پرونده‌هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیات ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیات موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت‌ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیات ارسال می‌نماید.

ماده 13

ماده 13 - دبیر هیات مکلف است کلیه آراء صادره از هیات رادر بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده 3 قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است با رعایت ماده 13 قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تعیین حدود، آگهی نوبتی و تعیین حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تعیین حدود، ندارد، آگهی تعیین حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده 3 لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده 14

ماده 14 - صدور سند مالکیت منوط به تائید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه‌های متعلقه می‌باشد. در خصوص املاک جاری پس از تائید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده 15

ماده 15 - کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت‌های عمومی و فقدان پیشینه سوء واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف - دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته‌های حقوق یا نقشه برداری با داشتن حداقل 2 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 4 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب - دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل 5 سال سابقه کار و سایر رشته‌ها با داشتن حداقل 7 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج - دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل 10 سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده 16

ماده 16 - چنانچه آراء هیات‌ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات تا قبل از ثبت ملک در دفتر املاک می‌تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده 17

ماده 17 - میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز گردد:

الف (اصلاحی 1400/05/23): دستمزد کارشناسی ساختمان‌ها و تأسیسات:

1 - تا 200 مترمربع مقطوعاً 600/ 000 ریال

2 - بیش از 200 مترمربع تا 500 مترمربع مقطوعاً 800/ 000 ریال

3 - بیش از 500 مترمربع تا 1000 مترمربع مقطوعاً 1/ 000/ 000 ریال

4 - مازاد بر 1000 مترمربع به ازای هر مترمربع 800 ریال (حداکثر 18 میلیون ریال)

ب (اصلاحی 1400/05/23) - دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق‌های زراعی:

1 - تا یک هکتار 1/ 000/ 000 ریال

2 - در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازای هر هکتار مازاد، 15 درصد به دستمزد اضافه می‌شود و حداکثر 8 میلیون ریال است.

تبصره

تبصره- در صورتی که حسب تشخیص هیات انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده 18

ماده 18 - هیات حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده 19

ماده 19 (اصلاحی 1400/05/23) - در اجرای تبصره ماده 17 قانون و به منظور ایجاد زیر ساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیات و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه‌ای اخذ و به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می‌شود.

الف - حق الزحمه هر یک از اعضای هیأت‌های حل اختلاف به ازای هر رای 150/ 000 ریال

ب - حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازای هر پرونده 20 هزار ریال

ماده 20

ماده 20 (اصلاحی 1400/05/23) - از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ 900/ 000 ریال از محل وجوه موضوع تبصره ماده 17 قانون به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می شود.

تبصره 1

تبصره 1 (اصلاحی 1400/05/23) - وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت به صورت علی الحساب تلقی می گردد.

تبصره 2

تبصره 2 (اصلاحی 1400/05/23) - حق الزحمه اعضاء و دبیر هیات پس از صدور رای قابل پرداخت می باشد.

تبصره 3

تبصره 3 (الحاقی 1400/05/23) - تعرفه هزینه های مندرج در بندهای الف و ب مواد 17 و 19 و ماده 20 آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی در سال های آتی هر ساله متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی از سوی مرجع ذیربط توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور افزایش می یابد.

ماده 21

ماده 21 - در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانی که موجودی حساب آن ها تکافوی پرداخت های مقرر را نمی نماید و نیز تامین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده اند و همچنین تامین و

ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمان‌ها و سایر هزینه‌های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه مآخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیات‌ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.