آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

نوع سند: قوانین ـ شماره: 100/39388/9000

آیین‌نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ابلاغ شد.

ابلاغ شد. این آیین‌نامه مشتمل بر 29 ماده و 14 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 قوه قضاییه، در تاریخ 1403/7/18 به تصویب معاون اول قوه قضاییه رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

نحوه ارتباط دلالان معاملات املاک با سامانه کاتب جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد، نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه و سایر مقررات مربوط به اجرای قانون از جمله مفاد این آیین‌نامه است.

در اجرای ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/9/6 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/2/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین‌نامه موضوع ماده (3) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

فصل اول ـ اصطلاحات و اختصارات

ماده 1

ماده 1- اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف ـ قانون : قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب1401/9/6 مجلس شورای اسلامی.

ب ـ سازمان : سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

پـ سامانه : سامانه ثبت الکترونیک اسناد که توسط سازمان ایجاد شده است و اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش نویس‌های قرارداد موضوع ماده (3) قانون در آن درج می‌شود.

تـ دفاتر اسناد رسمی : واحدهای وابسته به قوه قضاییه موضوع ماده (1) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب 1354 با اصلاحات و الحاقات بعدی.

ثـ دلالان معاملات املاک : شامل مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات موضوع قانون می‌باشند.

جـ پیش‌نویس قرارداد : پیش نویس موضوع ماده (3) 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 دلالان معاملات املاک در سامانه درج و به منظور تنظیم و ثبت، مطابق مقررات این آیین نامه به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود.

چـ قراردادهای یکسان : عبارتند از نمونه‌های متحدالشکل مشتمل بر اقلام اطلاعاتی و غیرقابل ویرایش (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی)، در مورد اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون.

حـ 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 دلالان معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می‌شود.

خـ 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 دلالان معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد

ماده 2

ماده 2- سازمان مکلف است به منظور درج پیشنویس قرارداد توسط دلالان معاملات املاک در سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آن‌ها فراهم نماید.

ماده 3

ماده 3- سازمان مکلف است پیش نویس قراردادها را با امکان کاهش یا افزایش شروط پیش نویس قراردادی به منظور استفاده دلالان معاملات املاک تهیه و در سامانه بارگذاری نماید.

ماده 4

ماده 4- سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم زمان با درج پیش نویس قرارداد، دلالان 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 دلالان معاملات املاک قرار داده می‌شود.

ماده 5

ماده 5- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک اجازه درج پیش نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

ماده 6

ماده 6- وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است امکان استعلام هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک و پاسخ به استعلامات را به صورت برخط و آنی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

ماده 7

ماده 7- دلالان معاملات املاک مکلفند مطابق مقررات این آیین‌نامه پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین و تصدیق الکترونیکی آنان نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد بر اساس نمونه‌ای که سازمان در اختیار آنان قرار می‌دهد، اقدام نمایند. در هر حال پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، مراتب جهت تنظیم سند

رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می‌شود. این امر مانع مراجعه مستقیم اصحاب معامله به دفاتر اسناد رسمی برای انعقاد قرارداد نمی‌باشد.

ماده 8

ماده 8- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که پس از درج پیش‌نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش‌نویس قرارداد به دفاتر اسناد رسمی بر اساس شاخص‌هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی، محل تهیه پیش‌نویس قرارداد و سقف حق‌التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رییس سازمان می‌رسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق‌التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی‌نفعان به صورت الکترونیکی به دفترخانه دیگری هدایت می‌شوند. این امر مانع مراجعه مستقیم اشخاص به دفاتر اسناد رسمی مورد توافق مشروط به عدم تکمیل سقف مقرر آن‌ها نمی‌باشد.

ماده 9

ماده 9- 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 درج هرگونه 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

تبصره- سازمان مکلف است پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش نویس قرارداد» که حاوی مشخصات طرفین و پلاک ثبتی موضوع پیش‌نویس قرارداد، مشخصات دفتر اسناد رسمی تعیین شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (10) و (13) این آیین‌نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

ماده 10

ماده 10- طرفین پیش نویس 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، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام میشود.

تبصره

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

ماده 11

ماده 11- سردفتر اسناد رسمی که پیش نویس 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 12

ماده 12 - 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 مصوب1310 و اصلاحات بعدی و سایر قوانین و مقررات صورت میگیرد.

ماده 13

ماده 13- پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

ماده 14

ماده 14- در اجرای تبصره (2) ماده (3) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آنی و شبانه روزی برای دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی به منظور استعلامات مربوط از جمله «امکان انجام معامله» و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) 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 1

تبصره 1- ثبت اعمال حقوقی در قالب قراردادهای یکسان در سامانه، نیازمند مراجعه به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد، ولی برای رفع محدودیت‌های موضوع بند (2) ماده (15) آیین‌نامه مراجعه به دفاتر اسناد رسمی الزامی است.

تبصره 2

تبصره 2- قراردادهای یکسان توسط سازمان با همکاری معاونت راهبردی قوه قضاییه، تهیه و پس از تایید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضاییه توسط سازمان در سامانه بارگذاری می‌شود.

تبصره 3

تبصره 3- در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع المعامله 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 15

ماده 15- تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است:

الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه، به منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (2) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه.

ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (1) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی.

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 16

ماده 16- در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (2) ماده (3) قانون امکان پذیر نبوده و ثبت عمل حقوقی صرفاً توسط دفاتر اسناد رسمی صورت می‌پذیرد:

در قراردادهای غیرمعوض.

در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است.

در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن‌ها غیراصیل نظیر، ولی، وصی، وکیل و قیم است.

در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آن‌ها اشخاص حقیقی زیر 18 سال باشند.

تبصره 1

تبصره 1- سازمان مکلف است به منظور استفاده اشخاص حقوقی از امکان تبصره (2) ماده (3) قانون برای انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون، امکان استعلام برخط و آنی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی صلاح (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 (2) ماده (3) قانون استفاده کنند.

تبصره 2

تبصره 2- سازمان مکلف است در مواردی که مال غیرمنقول موضوع قرارداد یکسان در رهن است و انجام اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون نیاز به اذن مرتهن دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تایید مرتهن در سامانه امکان پذیر باشد.

ماده 17

ماده 17- طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه، می‌بایست با رعایت ضوابط ماده (8) این آیین نامه، 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 18

ماده 18- 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 19

ماده 19- 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 (2) ماده (15) آیین نامه 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 20

ماده 20- سازمان مکلف است در خصوص قراردادهای یکسان موضوع تبصره (2) ماده (3) قانون، سامانه را به نحوی طراحی نماید که در زمان انجام اعمال حقوقی، حق الثبت، 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 21

ماده 21- 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 (واسط) 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 1

تبصره 1- 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 2

تبصره 2- وجوه مرتبط با قرارداد شامل ثمن قرارداد، مبلغ ودیعه قرارداد اجاره، حقوق دولتی، اجاره بهای پرداختی بابت املاک وقفی، حق التحریر و هرگونه وجه به نفع اشخاص ثالث است.

ماده 22

ماده 22- 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:

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.

پرداخت هر وجه مرتبط با قرارداد متناظر یک قبض الکترونیکی و به مقصد حساب متعهد له انجام شود.

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.

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

ماده 23

ماده 23- 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:

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

پرداخت وجوه مذکور در بند (1) بر اساس توافق طرفین، صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (22) این آیین نامه باشد.

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

مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (1)، توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد.

وجوه مرتبط با قرارداد که براساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی (واسط) موضوع ماده (22) آیین نامه، عودت داده شده باشد.

تبصره 1

تبصره 1- 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 می‌تواند 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 2

تبصره 2- در راستای اجرای بند (5) 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 (22) آیین‌نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می‌سازد.

تبصره 3

تبصره 3- 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 24

ماده 24- 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 می‌تواند ظرف حداکثر 15 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 می‌تواند 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 دعوای اعلام بطلان فسخ اقدام نماید. در صورت صدور حکم دایر بر بطلان فسخ، عملیات اجرایی اعاده و مراتب در دفتر الکترونیک املاک منعکس می‌شود. 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 دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (2) ماده (01) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب 1403 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

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

فصل پنجم- سایر مقررات

ماده 25

ماده 25– سازمان مکلف است خلاص‌های از مفاد اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون را که از هر طریق از قبیل ماده (2) و تبصره (2) ماده (3) قانون در سامانه ثبت می‌شود، حسب مورد در دفتر الکترونیک املاک یا پرونده ثبتی ملک، درج و در استعلام‌های ثبتی بعدی مراجع قضایی، اداری و ... منعکس و منتقل الیه، حقوق انتقالی را معرفی نماید.

تبصره

تبصره - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی نماید که حسب مورد امکان درج یا ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون مطابق نمونه قراردادهای مواد 2 و 3 و تبصره ذیل ماده 3 برای دفاتر اسناد رسمی، اشخاص حقیقی، حقوقی و دلالان معاملات املاک فراهم گردد. کلیه اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون چنانچه در سامانه ثبت نشود مشمول ضمانت اجرای ماده (1) قانون است.

ماده 26

ماده 26 – سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی دسترسی‌های لازم برای اجرای ماده (3) قانون و تبصره (2) آن را از طریق سکوهای دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز، برای دلالان معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

ماده 27

ماده 27 – سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوهای موضوع ماده (27) آیین نامه 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 28

ماده 28 – اسناد موضوع تبصره (4) ماده (1) قانون ناظر به تمامی اسناد مالکیت حدنگاری است، اعم از آن که بدوا یا در نتیجه انتقال قهری یا قراردادی و یا به هر علت دیگری بعد از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون صادر شده باشد.

ماده 29

ماده 29 – 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 (3) و (8) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب 1403 صرفا 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 وشهرسازی ارائه نماید. وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای ماده (10) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب1403 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 آیین نامه 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 قضاییه طی ابلاغیه شماره 100/39388/9000 مورخ 1403/7/15، در تاریخ 1403/7/18 به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم الاجراست.

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