

آیین نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول

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

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

ماده 2

ماده 2- 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 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 دلالت 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، دلالت معاملات املاک امکان انجام معامله را اعلام 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 5

ماده 5- 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 6

ماده 6- 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 7

ماده 7- دلالت 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 پیش‌نویس 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 پیش‌نویس قرارداد راجع به هر ملک، منوط به آن باشد که در خصوص آن ملک، پیش‌نویس 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 مصوب 1310 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.