

آیین نامه ماده 3 قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول

فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه - سوم

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 دلالت 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 نمی باشد، ولی برای رفع محدودیت های موضوع بند (2) ماده (15) آیین نامه 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 تأیید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضاییه توسط سازمان در سامانه بارگذاری می شود.

تبصره 3

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

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 استعمال 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 استعمال 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.