

شماره: ۹۲.۸۹.۵.۹

تاریخ: ۹۴.۷.۵

پوسته:



"شیوه نامه تنظیم اسناد رسمی با قابلیت صدور الکترونیک خلاصه معاملات"

پیرو دستور العمل شماره ۹۲/۱۰۷۶۲۶ مورخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۳ موضوع "نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)" و با توجه به تکالیف قانونی مقرر در مواد ۲۱ و ۲۲ قانون ثبت اسناد و املاک و به منظور تحقق بند «و» ماده ۴۶ و بند «م» ماده ۲۱۱ قانون برنامه پنج ساله توسعه جمهوری اسلامی ایران و بند ج ماده ۱۲ قانون ارتقاء سلامت نظام اداری و مقابله با مفاسد و در جهت تکمیل فرایند ثبت الکترونیک اسناد، نظر به اینکه سامانه ثبت الکترونیک اسناد رسمی قابلیت تنظیم خودکار خلاصه معاملات اراضی و املاک و ارسال بر خط آن را به واحدهای ثبتی پیدا نموده است؛ لذا واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی مکلفند به شرح زیر اقدام نمایند:

۱- دفاتر اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۹۳/۶/۱۰ برای تنظیم اسناد مربوط به اراضی و املاک، پاسخ استعلام دریافتی از واحد ثبتی را دقیقاً بررسی و در صورت احراز انطباق پاسخ استعلام با سند مالکیت صادره و عدم مغایرت بین اقلام اطلاعاتی پاسخ استعلام و سند مالکیت، با رعایت نکات زیر مبادرت به تنظیم سند نمایند و پس از تکمیل متن سند، شروط مندرج در سند نیز در قسمت پیش بینی شده قید شود.

۲- در رابطه با اسنادی که به صورت سهمی مورد انتقال واقع می شود، دفاتر مکلفند مورد معامله را بررسی و میزان سهم مورد معامله را مشخص و در قسمت سهم متعاملین درج نمایند. در صورتی که سهام جزء و کل به صورت دقیق درج شود و در قسمت سهم بندی عبارت «حسب سهم» اضافه شود، میزان سهام مورد معامله از طریق سیستم محاسبه خواهد شد.

۳- با توجه به اینکه در صورت مغایرت پاسخ استعلام با سند مالکیت امکان تنظیم سند در سامانه وجود ندارد لذا در صورتی که پاسخ استعلام دارای نقص بوده و یا مغایرتی با سند مالکیت داشته باشد دفاتر از تنظیم سند خودداری و مالک را جهت اصلاح سند مالکیت به واحد ثبتی راهنمایی نمایند.

۴- هر گاه مورد معامله متضمنات ملک (تظیر پارکینگ و انباری) باشد سردفتر با مراجعه به قسمت «مشخصات مورد معامله» انتقال متضم را انتخاب و پس از تعیین واحدی که مورد معامله باید به آن الحاق شود، مبادرت به تنظیم سند می نماید.

۵- در صورتی که سردفتر قصد تنظیم سند رهنی مازاد را داشته باشد لازم است در قسمت مورد معامله بدو نوع مازاد را انتخاب و سپس مبادرت به تنظیم سند نماید.

۶- در رابطه با اسنادی که قبل از ۹۳/۶/۱۰ پرونده آنها در سامانه تشکیل شده و به مرحله اخذ شناسه یکتا نرسیده است، لازم است با کپی برداری از پرونده ثبتی نسبت به تشکیل پرونده جدید اقدام شود.

۷- اسنادی که قبل از تاریخ فوق پرونده آنها در سامانه تشکیل و شناسه یکتا اخذ شده، لکن تاکنون موفق به تأیید نهایی سند نشده اند، خلاصه معامله آنها طبق روال سابق تنظیم و ارسال شود.

۸- با توجه به اینکه برای اسنادی که در قسمت «سایر اسناد» تنظیم می شود خلاصه معامله صادر نمی شود، بنابراین از تنظیم اسنادی که مطابق قانون نیاز به صدور خلاصه معامله دارد در قسمت «سایر اسناد» خودداری شود زیرا با اجرای این مرحله امکان اصلاح مجدد سند وجود ندارد. لذا سران دفاتر اسناد رسمی مکلفند نهایت دقت را در این خصوص معمول نمایند.



۹- با توجه به اینکه صرفاً جهت املاک ثبت شده خلاصه معامله الکترونیک تنظیم و ارسال می شود بنابراین خلاصه معامله املاک ثبت نشده گماکان به شیوه سابق به واحدهای ثبتی ارسال خواهد شد.

۱۰- با توجه به اینکه پس از تنظیم سند اراضی و املاک ثبت شده و امضای متعاملین و تایید نهایی آن توسط سردفتر در سامانه ثبت الکترونیک، خلاصه معامله به صورت خودکار و برخط صادر و به واحد ثبتی ارسال می گردد بنابراین دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از تنظیم سند و انضاء متعاملین حداکثر ظرف پنج روز میادرت به تایید نهایی سند نمایند.
بدیهی است بعد از انقضاء مهلت مذکور امکان ارسال خلاصه معامله از طریق سیستم مقدور نخواهد بود.

احمد توپسرگانی
معاون رئیس قوه قضائیه و
رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور