



موضوع	اصلاح موادی از آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به همراه متن کامل آیین نامه مذکور
شماره: 100/49481/9000 تاریخ: 1404/9/10	موضوع: اصلاح موادی از آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول به همراه متن کامل آیین نامه مذکور جناب آقای دکتر اکبریور رئیس محترم هیأت مدیره و مدیرعامل روزنامه رسمی کشور به پیوست رونوشت نامه شماره 1000/24156/9000 مورخ 1404/8/28 منضم به ابلاغیه صادره از جانب معاون اول محترم قوه قضائیه در خصوص اصلاح موادی از آیین نامه ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، به انضمام تصویر آیین نامه مبحث عنه مثبت به شماره 100/16736/9000 مورخ 1403/7/21، به منظور ملاحظه و درج مراتب در روزنامه رسمی وفق مقررات مربوطه، به حضورتان ارسال می گردد. مدیرکل دبیرخانه قوه قضائیه - مسعود ستایشی اصلاح موادی از آیین نامه ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول الف - در ماده 8 عبارت «سقف حق التحریر دفترخانه» حذف می شود. ب - ماده 10 به شرح زیر اصلاح می شود: ماده 10 - طرفین پیش نویس قرارداد مکلفند حداکثر ظرف مدت پنج روز پس از درج پیش نویس قرارداد در سامانه، جهت انجام اقدامات لازم به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند. در این صورت سردفتر ضمن ثبت حضور طرفین، سند رسمی قرارداد را تنظیم و در سامانه ثبت می کند. در صورت عدم تأیید سردفتر مبنی بر مراجعه در مهلت مقرر، پیش نویس قرارداد از سامانه حذف و به طرفین اعلام می شود. تبصره - قبل از انقضای این مهلت نیز هر یک از طرفین پیش نویس قرارداد می تواند 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 نماید. در این صورت نیز حذف پیش نویس از طریق سامانه به طرفین اعلام می شود. ج - ماده 13 به شرح زیر اصلاح می شود: ماده 13-پیش نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر، فاقد آثار حقوقی قرارداد است. دلالت معاملات املاک مکلفند این امر را به طرفین معامله تفهیم نموده و از هرگونه وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن معامله امتناع نمایند. در غیر این صورت، مشمول ضمانت اجرای ماده (11) قانون می شوند. د- ماده 15 به شرح زیر اصلاح می شود: فصل سوم - نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه ماده 15-تصریح موارد زیر در قراردادهای یکسان الزامی است: 1. 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؛ 2. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (1) قانون توسط منتقل الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی؛ 3. 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؛ 4. امکان توافق طرفین برای در رهن قرار دادن موضوع معامله به نفع فروشنده تا ایفاء تعهد خریدار دایر بر پرداخت کامل ثمن معامله و فک خودکار رهن با پرداخت کامل ثمن؛ ه- ماده 16 به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره 3 به این ماده الحاق می شود: 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، طبق قانون و مقررات مربوط، صورت می پذیرد: 1. در قراردادهای غیرمعوض؛ 2. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است؛ 3. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها غیر اصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است؛ 4. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها اشخاص حقیقی زیر 18 سال باشند؛ 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 ذیصلاح 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.

ماده 13- پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است. دلالت معاملات املاک مکلفند این امر را به طرفین معامله تفهیم و از هرگونه وساطت برای تبادل عوضین یا پرداخت ثمن معامله امتناع نمایند. در غیر این صورت، مشمول ضمانت اجرای ماده (11) قانون می‌شوند.

د- ماده 15 به شرح زیر اصلاح می‌شود:

فصل سوم - نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

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

1. الزام طرفین به مراجعه به دفاتر اسناد رسمی پس از ثبت قرارداد در سامانه به‌منظور ادامه فرایند و رفع محدودیت موضوع بند (2) این ماده، حداکثر ظرف سه ماه از ثبت قرارداد در سامانه
2. ممنوعیت ثبت هرگونه عمل حقوقی موضوع ماده (1) قانون توسط منتقل‌الیه یا متعهدله تا زمان مراجعه به دفتر اسناد رسمی
3. 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
4. امکان توافق طرفین برای در رهن قرار دادن موضوع معامله به نفع فروشنده تا ایفای تعهد خریدار دایر بر پرداخت کامل ثمن معامله و فک خودکار رهن با پرداخت کامل ثمن

ه- ماده 16 به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به‌عنوان تبصره 3 به این ماده الحاق می‌شود:

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

1. در قراردادهای غیرمعوض
2. در مواردی که موضوع معامله در بازداشت است
3. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها غیر اصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است
4. در قراردادهایی که طرفین معامله یا یکی از آنها اشخاص حقیقی زیر 18 سال باشند

تبصره 1- سازمان مکلف است به‌منظور 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 ذیصلاح 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- 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 به‌نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تأیید مرتهن در سامانه امکان‌پذیر باشد.

تبصره 3- در صورتی که امکان احراز میزان و حدود وکالت و شرایط وکالت از طریق سامانه با استفاده از وکالت‌نامه نمونه و یکسان فراهم باشد، ثبت قرارداد یکسان برای وکیل با رعایت قوانین و مقررات امکان‌پذیر است. سازمان مکلف است زیرساخت لازم برای این امر را فراهم نماید.

و- بند 2 ماده 23 به شرح زیر اصلاح می‌شود:

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:

1. حق فسخ ناشی از عدم پرداخت تمام یا بخشی از ثمن بیع یا ودیعه اجاره و امثال آن در قرارداد یکسان شرط شده باشد
2. پرداخت وجوه مذکور در بند (1) بر اساس توافق طرفین صرفاً از طریق ذکرشده در ماده (21) این آیین‌نامه باشد
3. وجوه مرتبط با قرارداد در سررسید تعیین‌شده بر اساس تأیید سامانه پرداخت نشده باشد
4. مهلت جدیدی برای پرداخت وجوه مذکور در بند (1) توسط طرفین در سامانه ثبت نشده باشد
5. وجوه مرتبط با قرارداد که بر اساس مفاد قرارداد یکسان باید قبل از اعمال حق فسخ مسترد شود، به حساب امانی واسط موضوع ماده (21) آیین‌نامه عودت داده شده باشد

تبصره 1- سازمان مکلف است سامانه را به‌نحوی 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 به‌نحوی طراحی کند که بدون نیاز به رسیدگی قضایی و به‌صورت خودکار، مراتب فسخ عمل حقوقی و حسب مورد منتفی شدن تعهدات یا اعاده حقوق به انتقال‌دهنده حقوق در دفتر الکترونیک املاک ثبت شود.

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 ذی‌نفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکرشده در ماده (22) آیین‌نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال‌دهنده فراهم می‌سازد.

تبصره 3- چنانچه اعمال حق فسخ ثبت نشود و منتقل‌الیه تعهدات سررسیدشده را پرداخت کند، ثبت اعمال حق فسخ از طریق سازوکار این ماده امکان‌پذیر نخواهد بود.

ز- ماده 27 به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده 27- سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوها موضوع ماده (26) آیین‌نامه یا به صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضاشده را بدون مراجعه ایشان حسب مورد تأیید، تنظیم یا ثبت نماید.

ی- یک ماده به عنوان ماده 30 به آیین‌نامه الحاق می‌شود.

ماده 30 - دستورالعمل‌های لازم جهت اجرای این آیین‌نامه توسط سازمان تهیه و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

این اصلاحیه در اجرای تفویض اختیار موضوع نامه شماره 100/39338/9000 مورخ 1403/07/15 و نامه شماره 100/46444/9000 مورخ 1404/08/26 ریاست محترم قوه قضائیه، در تاریخ 1404/08/27 به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

معاون اول قوه قضائیه - حمزه خلیلی
1403/07/21

شماره 100/16736/9000

آیین‌نامه ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول
در اجرای ماده (3) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی که در تاریخ 1403/02/26 در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین‌نامه موضوع ماده (3) قانون مذکور به شرح مواد آتی است.

فصل اول - اصطلاحات و اختصارات

ماده 1 - اصطلاحات و اختصارات به کاررفته در این آیین‌نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401/09/06 مجلس شورای اسلامی

ب - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

پ - 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 پیش‌نویس‌های قرارداد موضوع ماده (3) قانون در آن درج می‌شود.

ت - دفتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضائیه موضوع ماده (1) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب 1354 با اصلاحات و الحاقات بعدی

ث - 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.

ج - پیش‌نویس قرارداد: پیش‌نویس موضوع ماده (3) قانون که متنی است مشتمل بر مواردی از قبیل داده‌های مربوط به هویت و 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 آیین‌نامه به دفتر اسناد رسمی منعکس می‌شود؛

چ - 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.

ح - امکان انجام معامله: بررسی و صحت‌سنجی در خصوص داده‌هایی از قبیل هویت طرفین معامله و زنده بودن آن‌ها، اصالت و صحت سند و فقدان محدودیت‌های معامله که به صورت آتی قابل اعلام است و دسترسی آن حسب مورد به طرفین معامله، دفتر اسناد رسمی و دلالان معاملات املاک در قالب الگوهای جداگانه توسط سازمان در سامانه ارائه می‌شود.

خ - وجوه مرتبط با قرارداد: هرگونه وجهی که بنابر حکم قانون یا توافقات طرفین پرداخت آن لازمه ثبت قرارداد است یا در نتیجه ثبت قرارداد یا به‌منظور 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 - سازمان مکلف است به‌منظور درج پیش‌نویس قرارداد توسط دلالان معاملات املاک در سامانه و بررسی امکان انجام معامله، دسترسی لازم به سامانه را برای آنان فراهم نماید.

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

ماده 4 - سازمان مکلف است این امکان را در سامانه فراهم نماید که هم‌زمان با درج پیش‌نویس 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 - سازمان مکلف است سامانه را به‌نحوی طراحی کند که تنها در صورت احراز هویت و اعتبار پروانه دلالان معاملات املاک اجازه درج پیش‌نویس قرارداد برای آنان فراهم شود.

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 آتی برای سازمان در سامانه ایجاد کند.

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

ماده 8 - سازمان مکلف است سامانه را به‌نحوی طراحی کند که پس از درج پیش‌نویس قرارداد در آن، انعکاس پیش‌نویس قرارداد به دفتر اسناد رسمی بر اساس شاخص‌هایی از قبیل محدوده جغرافیایی حوزه ثبتی محل تهیه پیش‌نویس قرارداد و

سقف حق التحریر دفترخانه و مطابق دستورالعملی که به تصویب رئیس سازمان می‌رسد صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق التحریر 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 - 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 - سازمان مکلف است پس از درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه، صرفاً «گواهی درج پیش‌نویس 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، صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

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

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

ماده 11 - سردفتر اسناد رسمی که پیش‌نویس 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 - 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 - پیش‌نویس قرارداد قبل از ثبت در سامانه توسط سردفتر فاقد آثار حقوقی قرارداد است.

فصل سوم - نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

ماده 14 - در اجرای تبصره (2) ماده (3) قانون، سازمان مکلف است نسبت به ایجاد دسترسی به صورت تمام الکترونیکی، آبی و شبانه‌روزی 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 - 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 - قراردادهای یکسان توسط سازمان با همکاری معاونت راهبردی قوه قضائیه تهیه و پس از تأیید معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه، توسط سازمان در سامانه بارگذاری می‌شود.

تبصره 3 - در صورت عدم امکان انجام معامله به دلایلی از قبیل بازداشت مورد معامله و ممنوع‌المعامله بودن هر یک از طرفین، سازمان مکلف است مراتب را با ذکر دلیل از طریق سامانه به اطلاع طرفی که عدم امکان انجام معامله متناسب به وی است، برساند.

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 منتقل‌الیه 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 - در موارد زیر ثبت عمل حقوقی از طریق قراردادهای یکسان موضوع تبصره (2) ماده (3) قانون امکان‌پذیر 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 غیرأصیل نظیر ولی، وصی، وکیل و قیم است.

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

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 آبی سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی را برای انجام اعمال حقوقی مذکور حسب مورد از مراجع ذی‌صلاح، 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 - 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 مرتبه دارد، سامانه را به نحوی طراحی نماید که ثبت قرارداد یکسان در سامانه با تأیید مرتبه در سامانه امکان پذیر باشد.

ماده 17 - طرفین قرارداد یکسان در زمان ثبت قرارداد در سامانه می بایست 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، 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 - طرفین تا قبل از مراجعه به دفتر اسناد رسمی می توانند 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 - 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 تأیید قرارداد خودداری نموده و دلایل عدم تأیید را از طریق سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی به طرفین اعلام می کند.

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 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 - 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 - چنانچه در قراردادهای یکسان، طرفین تمایل نداشته باشند از سازوکار این ماده استفاده کنند، می توانند برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.

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 - 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 متعهدله انجام شود.

3 - 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.

4 - پنج روز قبل از سررسید پرداخت، هر قبض الکترونیکی ابلاغیه از طریق سامانه ابلاغ قضایی برای متعهد ارسال شود. 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 ذکر شده در ماده (22) این آیین نامه باشد.

وجوه مرتبط با قرارداد در سررسید تعیین شده بر اساس 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 بر اساس 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 - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با تحقق موارد ذکر شده 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 می تواند 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 - 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 وجهی کند که در اثر فسخ قرارداد باید به ذینفع پرداخت شود. سامانه پس از احراز سیستمی واریز وجوه مذکور از طریق ذکر شده در ماده (22) آیین نامه، امکان اعمال حق فسخ را برای انتقال دهنده فراهم می سازد.

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 - در قراردادهای یکسان معوض از قبیل بیع، صلح و اجاره، حسب مورد، در صورت اعمال حق فسخ مطابق سازوکار ذکر شده در ماده قبل، انتقال‌دهنده موضوع قرارداد می‌تواند ظرف حداکثر 15 روز پس از ثبت فسخ، تقاضای استرداد آن را در سامانه ثبت کند. سازمان موظف است سامانه را به‌نحوی 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 به‌صورت خودکار صادر گردد. دستور صادره توسط سامانه در حکم سند لازم‌الاجرا است. متصرف می‌تواند در مهلت ده‌روزه، تقاضای توقف عملیات اجرایی را از مرجع قضایی ذی‌صلاح درخواست نماید. در صورت صدور دستور توقف عملیات اجرایی، متصرف مکلف است ظرف یک ماه نسبت به طرح دعوی 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 ده‌روزه 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 لازم‌الاجرا شده و از طریق دوایر اجرای ثبت قابلیت اجرا دارد. بانک مرکزی موظف است در راستای تبصره (2) ماده (10) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب 1403، پس از تأیید تحویل یا تخلیه موضوع قرارداد توسط مأمور اجرای ثبت یا انتقال‌دهنده و یا عدم ثبت درخواست استرداد توسط انتقال‌دهنده در مهلت مقرر، وجوه واریزی توسط انتقال‌دهنده را به منتقل‌الیه پرداخت کند. در خصوص قراردادهای یکسان اجاره املاک نیز در صورت انقضای مهلت و عدم تمدید آن، احکام این ماده جاری است. تبصره - اجرای این ماده منوط به درج مفاد آن در قرارداد یکسان است.

فصل پنجم - سایر مقررات

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 غیره منعکس و منتقل‌الیه حقوق انتقالی را معرفی نماید. تبصره - سازمان مکلف است سامانه را به‌نحوی 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 دلالت 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 - سازمان مکلف است با رعایت موازین قانونی، دسترسی‌های لازم برای اجرای ماده (3) قانون و تبصره (2) آن را از طریق سکوی دولتی و همچنین خصوصی دارای مجوز برای دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی فراهم سازد.

ماده 27 - سازمان مکلف است امکان ارائه غیرحضوری خدمات قابل ارائه در دفاتر اسناد رسمی را از طریق سکوی موضوع ماده (27) آیین‌نامه یا به‌صورت مستقیم فراهم نماید. سردفتر مکلف است برای متقاضیان خدمات غیرحضوری، اسناد تقاضا شده را بدون مراجعه ایشان، حسب مورد، تأیید، تنظیم یا ثبت نماید.

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

ماده 29 - سازمان موظف است با رعایت مقررات قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی و با حفظ حریم خصوصی و رعایت محرمانگی و به‌منظور به‌روزرسانی اطلاعات مربوط به املاک، مالکین و ساکنین و کشف بازه قیمت و اجاره‌بها موضوع مواد (3) و (8) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب 1403، صرفاً 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 و شهرسازی ارائه نماید. وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای اجرای ماده (10) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب 1403 و به‌منظور جلوگیری از انجام معاملات معارض و انعکاس در استعلامات، مکلف است اطلاعات قراردادهای اجاره را به‌صورت برخط و آنی به سامانه اعلام کند.

این آیین‌نامه 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 به‌موجب تفویض اختیار از سوی رئیس محترم قوه قضائیه، طی ابلاغیه شماره 100/39388/9000 مورخ 1403/07/15، در تاریخ 1403/07/18 به تصویب رسید و از تاریخ ابلاغ لازم‌الاجراست.

معاون اول قوه قضائیه - حمزه خلیلی