



## فهرست

|    |  |
|----|--|
| ۵  | ▪ آیین‌نامه اجرائی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام...                 |
| ۹  | ▪ آیین‌نامه اجرائی تبصره (۸) ماده (۱۰) قانون الزام...                |
| ۱۷ | ▪ آیین‌نامه اجرائی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام...                |
| ۱۷ | فصل اول- تعاریف اختصارات و کلیات                                     |
| ۱۹ | فصل دوم- فرآیند شناسایی متصرف  |
| ۲۳ | فصل سوم- تهیه نقشه   |
| ۲۹ | فصل چهارم- فرآیند صدور سند   |
| ۳۵ | فصل پنجم- هماهنگی و نظارت  |
| ۳۷ | فصل ششم- سایر مقررات   |
| ۴۰ | ▪ آیین‌نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام...                      |
| ۴۰ | فصل اول: اصطلاحات و اختصارات   |
| ۴۱ | فصل دوم: اشخاص مشمول   |
| ۴۱ | فصل سوم: الزامات انجام اعمال حقوقی در سامانه                         |
| ۴۳ | فصل چهارم: نحوه انجام عمل حقوقی در سامانه                            |
| ۴۶ | فصل پنجم: سایر مقررات  |
| ۴۸ | ▪ آیین‌نامه اجرائی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام...                |
| ۵۸ | ▪ آیین‌نامه اجرائی ماده (۱۰) قانون الزام... و تبصره‌های (۱) و (۲) آن |
| ۵۸ | فصل اول- تعاریف و اختصارات   |
| ۶۰ | فصل دوم- تکالیف سازمان و نحوه ایجاد و راه‌اندازی سامانه              |
| ۶۴ | فصل سوم- تکالیف مدعی و نحوه درج ادعا و اقدام                         |
| ۷۱ | فصل چهارم- ادعای مشمول قانون تعیین تکلیف و قانون ساماندهی            |
| ۷۳ | فصل پنجم- سایر مقررات  |

---

۷۴ آیین‌نامه اجرائی ماده (۷) قانون الزام...

---

۷۷ آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام...

۷۷ فصل اول- اصطلاحات و اختصارات

فصل دوم- نحوه ارتباط دلالت معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش‌نویس قرارداد و تقسیم اسناد  
۷۹

۸۲ فصل سوم- نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه

۸۵ فصل چهارم- نحوه انتقال وجوه مرتبط با قرارداد و فسخ هوشمند قرارداد

۸۹ فصل پنجم- سایر مقررات

---

دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق

۹۴ سکویهای موضوع ماده (۲۶) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام...

۹۴ فصل اول: تعاریف

۹۶ فصل دوم: نحوه اعطای دسترسی به سکوها

۹۹ فصل سوم: فرایندهای مرتبط با انجام معامله در سکو

۱۰۹ فصل چهارم: شرایط فعالیت سکوها

۱۱۳ فصل پنجم: سایر مقررات

---

دستورالعمل اجرائی و سند راهنمای ماده (۸) قانون الزام... و بند (ب) ماده

۱۱۶ (۱۱۴) قانون برنامه هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران

---

۱۲۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول



## آیین‌نامه اجرائی تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

(موضوع تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک)

مصوب ۱۴۰۴/۷/۲ هیئت وزیران<sup>۱</sup>

ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

- ۱- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۲۰۱۴۰۱.
- ۲- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۳- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد، موضوع ماده (۱) قانون.

۴- دلالت معاملات املاک: اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی که با اخذ مجوزهای قانونی لازم، در مقابل تعرفه مشخص، واسطه انجام معاملات راجع به اموال غیرمنقول می‌باشند.

۵- تعرفه: میزان حق دلالتی دلالت معاملات املاک که با رعایت مقررات این آیین‌نامه تعیین می‌شود.

ماده ۲- تعرفه دلالت معاملات املاک به طریق مذکور در این آیین‌نامه تعیین و

---

۱. هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۷/۲ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت، معدن و تجارت و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و تبصره (۱) ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین‌نامه اجرائی تبصره یادشده را تصویب کرد.

۲. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است را در صفحه ۱۲۳ ببینید.

مسئول کارگروه)، معاون امور املاک و کاداستر سازمان، نماینده تام‌الاختیار وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بالاترین مقام دستگاه مشمول مربوط تشکیل می‌شود.

**تبصره ۱-** دبیرخانه کارگروه در وزارت مستقر و تصمیمات کارگروه که با اکثریت آراء اتخاذ خواهد شد برای دستگاه مشمول و سازمان لازم‌الاجرا است.

**تبصره ۲-** چنانچه مطابق بررسی کارگروه، عدم صدور سند مالکیت اموال مشمول ناشی از اختلاف بین دستگاه‌های مشمول باشد، موضوع جهت رفع اختلاف به مراجع ذی‌صلاح ارجاع و پیگیری خواهد شد.

**ماده ۱۱-** در ارتباط با اموال غیرمنقول دولت در صورت عدم انجام تکلیف مقرر در این آیین‌نامه مبنی بر ثبت محدوده ملک ظرف مهلت مقرر در سادا، وزارت می‌تواند نسبت به صدور گواهی به نام دولت جمهوری اسلامی ایران با نمایندگی وزارت به‌عنوان امین اموال اقدام کند.

**ماده ۱۲ (اصلاحی ۱۴۰۴/۷/۲۷)-** در اجرای ماده (۱۶) قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳<sup>۸</sup>، پرداخت اعتبارات

۸. ماده ۱۶ قانون برنامه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳/۳/۱: «به‌منظور مدیریت دارایی‌ها و ارتقای شفافیت دارایی دستگاه‌های اجرایی اقدامات زیر انجام می‌شود:

الف- با رعایت ماده (۲۱) قانون جهش تولید مسکن و قانون حاکم بر هر دستگاه، دستگاه‌های اجرایی ملزم به ثبت اطلاعات اراضی، املاک و سایر اموال غیرمنقول از جمله انفال و اموال تملیکی که به‌عنوان مالک، بهره‌بردار، متولی و نماینده دولت در اختیار دارند اعم از اینکه مورد بهره‌برداری بوده یا متولی واگذاری باشند (دارای سند مالکیت یا فاقد سند مالکیت، اجاره‌ای، وقفی و حقوق و امتیازات مرتبط با اموال غیرمنقول از جمله حق انتفاع، حق ارتفاق و حق سرقفلی) در سامانه جامع اموال دستگاه‌های اجرایی (سادا)

## آیین‌نامه اجرائی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

(موضوع ساماندهی اسناد غیررسمی به صورت پوششی)

مصوب ۱۴۰۴/۴/۱۸ هیئت وزیران<sup>۱۰</sup>

### فصل اول - تعاریف اختصارات و کلیات

ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- **قانون:** قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛<sup>۱۱</sup>

۲- **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- **جهاد کشاورزی:** مدیریت جهاد کشاورزی شهرستان؛

۴- **بنیاد:** بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

۵- **سامانه:** سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون؛

۶- **سامانه پنجره:** واحد سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط

اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱/۳/۲۴؛

۷- **املاک مشمول:** اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی

۱۰. هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۴/۴/۱۸ به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد تبصره (۱۱) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱، آیین‌نامه اجرائی تبصره (۳) ماده یاد شده را تصویب کرد.

۱۱. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است را در صفحه ۱۲۳ ببینید.

**ماده ۳۰-** چنانچه پس از بررسی سازمان، تمام یا بخشی از قطعات، مطابق ضوابط مذکور در این آیین‌نامه از نقشه واصل شده از جهاد کشاورزی یا بنیاد کسر شود، سازمان قطعات کسر شده را به همراه دلایل کسر آن در سامانه درج و مراتب را از طریق پیامک به متصرف اعلام خواهد نمود.

**ماده ۳۱-** چنانچه بخشی از اراضی نقشه‌برداری شده مطابق استعلام موضوع ماده (۲۲) این آیین‌نامه، به جهت وقوع در اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، از نقشه کسر شده باشد، مدعی مالکیت صرفاً به مرجع صالح برای رسیدگی به آن اعتراض، مانند شعب ویژه اراضی اختلافی موضوع تبصره (۱) ماده (۹) قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹ با اصلاحات بعدی آن<sup>۱۶</sup> و ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها مصوب ۱۳۶۷ با اصلاحات بعدی آن<sup>۱۷</sup> مراجعه می‌کند.

---

۱۶. تبصره ۱ ماده ۹ قانون افزایش بهره‌وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب ۱۳۸۹/۴/۲۳: «اشخاص ذی‌نفع که قبلاً به اعتراض آنان در مراجع ذی‌صلاح اداری و قضائی رسیدگی نشده باشد می‌توانند ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون نسبت به اجراء مقررات اعتراض و آن را در دبیرخانه هیئت موضوع ماده واحده قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۹ شهرستان مربوطه ثبت نمایند و پس از انقضاء مهلت مذکور در این ماده، چنانچه ذی‌نفع، حکم قانونی مبنی بر احراز مالکیت قطعی و نهایی خود (در شعب رسیدگی ویژه‌ای که بدین منظور در مرکز از سوی رئیس قوه قضائیه تعیین و ایجاد می‌شود) دریافت نموده باشد، دولت مکلف است در صورت امکان عین زمین را به وی تحویل داده و یا اگر امکان‌پذیر نباشد و در صورت رضایت مالک، عوض زمین و یا قیمت کارشناسی آن را پرداخت نماید.»

۱۷. ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده (۵۶) قانون حفاظت و

**ماده ۳۲-** در صورتی که متصرف با سایر اشخاص ذی‌نفع به نقشه قطعه، مالکیت متصرف اعلام شده، میزان مالکیت وی، حدود قطعات یا توصیفات منضم به نقشه از جمله حقوق ارتفاقی هر قطعه اعتراضی داشته باشند، مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری در سامانه، اعتراض خود را در سامانه ثبت کنند؛ مگر اینکه عذر موجهی داشته باشد.

**تبصره ۱-** معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج کند.

**تبصره ۲-** چنانچه در خصوص موضوع این ماده، سابقاً پرونده‌ای در محاکم در حال رسیدگی باشد، معترض مکلف است ضمن ثبت اعتراض خود در سامانه در مهلت قانونی، گواهی طرح دعوا را ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، در

---

بهره‌برداری از جنگل‌ها مصوب ۱۳۶۷/۶/۲۲ (اصلاحی ۱۳۸۷/۳/۵): «زارعین صاحب اراضی نسقی و مالکین و صاحبان باغات و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی شهرها و حریم روستاها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی که به اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع کشور مصوب ۱۳۴۶ و اصلاحیه‌های بعدی آن اعتراض داشته باشند می‌توانند به هیئتی مرکب از:

- ۱- مسوول اداره کشاورزی
  - ۲- مسئول اداره جنگلداری
  - ۳- عضو جهاد سازندگی
  - ۴- عضو هیئت واگذاری زمین
  - ۵- یک نفر قاضی دادگستری
  - ۶- بر حسب مورد دو نفر از اعضاء شورای اسلامی روستا یا عشایر محل مربوطه، مراجعه نمایند.
- این هیئت در هر شهرستان زیر نظر وزارت جهاد سازندگی و با حضور حداقل ۵ نفر از ۷ نفر رسمیت یافته و پس از اعلام نظر کارشناسی هیئت رأی قاضی هیئت، قابل اعتراض در شعب دادگاه بدوی و تجدیدنظر می‌باشد. هیئت می‌تواند از خبرگان محلی و غیررسمی به عنوان کارشناس استفاده نماید.

تبصره ۱- «...»

## آیین‌نامه اجرائی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن

مصوب ۱۴۰۴/۱/۱۷ معاون اول قوه قضائیه<sup>۲۹</sup>

### فصل اول - تعاریف و اختصارات

ماده ۱ - تعاریف و اصطلاحات به کار رفته در این آیین‌نامه به شرح زیر است:

**الف- قانون:** قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد.<sup>۳۰</sup>

**ب- قانون تعیین تکلیف:** قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰؛

**پ- قانون ساماندهی:** قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛

**ت- آیین‌نامه:** آیین‌نامه اجرائی ماده (۱۰) قانون و تبصره‌های (۱) و (۲) آن؛

**ث- سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

---

۲۹. این آیین‌نامه در اجرای تکلیف مقرر در تبصره ۱۱ ماده ۱۰ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و در راستای ساماندهی ادعاها و مستندات غیررسمی در خصوص مالکیت عین اموال غیرمنقول، منافع بیش از دو سال اموال مذکور، حق ارتفاق و انتفاع راجع به این اموال در تاریخ ۱۴۰۴/۱/۱۷ به تصویب معاون اول رئیس قوه قضائیه رسیده است.

۳۰. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است را در صفحه ۱۲۳ ببینید.

## آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۳/۷/۱۸ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور<sup>۴۰</sup>

### فصل اول - اصطلاحات و اختصارات

ماده ۱ - اصطلاحات و اختصارات به کار رفته در این آیین‌نامه در معانی زیر به کار می‌رود:

الف- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی؛<sup>۴۱</sup>

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 (۱) قانون مطابق ضوابط قانون در آن ثبت و پیش‌نویس‌های قرارداد موضوع ماده (۳) قانون در آن درج می‌شود؛

ت- دفاتر اسناد رسمی: واحدهای وابسته به قوه قضائیه موضوع ماده (۱) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفترباران مصوب ۱۳۵۴ با

---

۴۰. در اجرای ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ در مجمع تشخیص مصلحت نظام موافق مصلحت تشخیص داده شد، آیین‌نامه موضوع ماده (۳) قانون مذکور به تصویب سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است.

۴۱. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است را در صفحه ۱۲۳ ببینید.

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 ۸** (اصلاحی ۱۴۰۴/۸/۲۷) - 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 مطابق دستورالعملی که به تصویب رئیس سازمان می‌رسد، صورت پذیرد. چنانچه نصاب حق‌التحریر دفترخانه تعیین شده تکمیل شده باشد، ذی‌نفعان به‌صورت 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 ۹** - 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 تعیین‌شده و تاریخ مراجعه به آن و همچنین مواد (۱۰) و (۱۳) این آیین‌نامه است را صادر و در اختیار طرفین قرار دهد.

**ماده ۱۰** (اصلاحی ۱۴۰۴/۸/۲۷) - طرفین پیش‌نویس قرارداد مکلفند حداکثر

**ماده ۲۹-** 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 (۳) و (۸) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳<sup>۴۵</sup> صرفاً در

۴۵. از قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳/۲/۱۰: ماده ۳- متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

۱- «کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با حفظ حریم خصوصی اشخاص و رعایت محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این حکم با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این حکم، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آن‌ها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی محرز شده است را حسب مورد به هیئت رسیدگی به تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی‌ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند، معرفی کند.

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴) مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرائی و زیر مجموعه‌های آن‌ها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند.

## دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق سکوه‌های موضوع ماده (۲۶) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۴/۱۰/۶ معاون اول قوه قضائیه<sup>۴۷</sup>

### فصل اول: تعاریف

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات مذکور در این دستورالعمل به شرح ذیل است:

الف- **قانون:** قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب  
۱۴۰۱؛<sup>۴۸</sup>

ب- **آیین‌نامه:** آیین‌نامه ماده (۳) قانون؛

پ- **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ت- **مرکز:** مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه؛

ث- **سامانه:** سامانه ثبت الکترونیک اسناد مذکور در ماده (۱) قانون؛

ج- **قانون مدام:** قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱؛

چ- **قرارداد یکسان:** قراردادهای یکسان و نمونه موضوع تبصره (۲) ماده (۳)

---

۴۷. این دستورالعمل در راستای اجرای ماده (۲۶) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مستند به ماده (۳۰) آیین‌نامه مذکور و همچنین راهکار ۱۴۰ سند تحول و تعالی قوه قضائیه به تصویب معاون اول قوه قضائیه رسیده است.

۴۸. «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی که در تاریخ ۱۴۰۳/۲/۲۶ به تایید مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است را در صفحه ۱۲۳ ببینید.



## قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ مجلس شورای اسلامی

تأیید ۱۴۰۳/۲/۲۶ مجمع تشخیص مصلحت نظام

**ماده ۱-** یک سال پس از راه‌اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آن‌ها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعاوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آن‌ها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است و جز دعوی استرداد عوضین، هیچ شکایت کیفری یا دعوی حقوقی یا تقاضایی در خصوص آن عمل حقوقی و اسناد مربوط به آن از قبیل شکایت انتقال مال غیر، دعوی اثبات یا تنفیذ معامله، ابطال سند رسمی مالکیت، الزام به تنظیم سند رسمی، خلع ید، تخلیه ید و الزام به اجرای تعهدات مندرج در آن در مراجع مذکور مسموع نیست. همچنین اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ‌یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنج‌ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی

۲- ادعای ثبت‌شده در سامانه، توسط مراجع ذی‌صلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.

۳- ادعای ثبت‌شده در سامانه، در خصوص مال غیرمنقول دارای سند حدنگار نباشد.

۴- پاسخ استعلام مالکیت-حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی- با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون، به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست.

آیین‌نامه اجرائی<sup>۸۷</sup> این تبصره ظرف شش ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

**تبصره ۱۱-** آیین‌نامه اجرائی این ماده و تبصره‌های (۱) و (۲) آن<sup>۸۸</sup> ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد. همچنین آیین‌نامه‌های اجرائی تبصره‌های (۳)<sup>۸۹</sup>، (۴) و (۶)<sup>۹۰</sup> این ماده ظرف سه ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

**ماده ۱۱-** دلالان معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) نمی‌توانند در معاملات موضوع ماده (۱) این قانون، مبادرت به تنظیم

۸۷. «آیین‌نامه تبصره (۱۰) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» مصوب ۱۴۰۴/۳/۲۱ معاون اول رئیس قوه قضائیه را در صفحه ۴۰ ببینید.

۸۸. «آیین‌نامه اجرایی ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تبصره‌های (۱) و (۲) آن» مصوب ۱۴۰۴/۱/۱۷ معاون اول قوه قضائیه را در صفحه ۵۸ ببینید.

۸۹. «آیین‌نامه اجرائی تبصره (۳) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع ساماندهی اسناد غیررسمی به صورت پوششی)» مصوب ۱۴۰۴/۴/۱۸ هیئت وزیران را در صفحه ۱۷ ببینید.

۹۰. آیین‌نامه تبصره‌های ۴ و ۶ ماده ۱۰ قانون تا زمان چاپ کتاب به تصویب نرسیده‌اند.