

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال

غیرمنقول

(ماده ۱۴)

موضوع: صدور الکترونیکی نقشه معماری تایید شده و

شناسه یکتا

**مقایسه ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول
با
قانون پیش فروش ساختمان ها (مصوب سال ۱۳۸۹)**

اهم الزامات جهت تنظیم سند رسمی در قانون پیش فروش آپارتمان:

تبصره ذیل ماده ۴

شرط حداقل ۳۰٪ پیشرفت
پروژه

بند ۴ ماده ۴

تأییدیه مهندس ناظر مبنی
بر پایان عملیات پی

بند ۲ ماده ۴

پروانه ساخت کل ساختمان
و شناسنامه فنی مستقل هر
واحد

احراز صلاحیت پیش فروشنده

قرارداد مالک رسمی زمین
برای احداث یا تکمیل واحد
مشخص و انتقال آن به
پیش خریدار

ماده ۲۱

نظر هیأت داورى

ماده ۲۳

مجوز انتشار آگهی
پیش فروش

دلایل عدم موفقیت قانون پیش فروش آپارتمان ها:

- پیچیدگی و تعدد الزامات قانونی
- عدم هماهنگی کامل بین دستگاه های متولی
- فاصله بین فرآیند قانونی و فرآیند واقعی ساخت و ساز
- ضعف زیرساخت های اطلاعاتی
- عدم شفافیت کافی اطلاعات پروژه برای پیش خریدار
- ضعف ضمانت اجرای برخی الزامات
- چالش تعیین دقیق موضوع معامله در ابتدای پروژه
- فرآیندهای پیچیده

موضوع	قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹	وضعیت در قانون الزام مطابق ماده ۱۵	نتیجه در قانون جدید
تعریف پیش فروش ساختمان	عمدتاً قرارداد مالک رسمی زمین برای احداث یا تکمیل واحد مشخص و انتقال آن به پیش خریدار	تعریف توسعه یافته و شامل مشارکت در ساخت، تعهد به ساخت و تحویل واحد مشخص و انتقال حقوق و تعهدات ناشی از این قراردادها شده است	دامنه شمول گسترده تر شده
پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل هر واحد	جزء مدارک لازم برای تنظیم قرارداد بود	بند مربوط به آن در ماده ۴ حذف شده است	حذف شده
تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر پایان عملیات پی	برای تنظیم قرارداد لازم بود	بند مربوط حذف شده است	حذف شده
شرط حداقل ۳۰٪ پیشرفت پروژه	طبق تبصره ماده ۴، در موارد مقرر، پیش فروش منوط به حداقل ۳۰٪ پیشرفت مجموع تعهدات بود	تبصره ماده ۴ حذف شده است	حذف شده
هیأت دאوری	مواد ۲۰ سازوکار هیأت دאوری را پیش بینی می کردند	مواد ۲۰ حذف شده اند	حذف شده
مجوز انتشار آگهی پیش فروش	در ماده ۲۳ برای آگهی بدون مجوز ضمانت اجرا پیش بینی شده بود	عبارت مربوط به اخذ مجوز آگهی حذف شده است	حذف شده



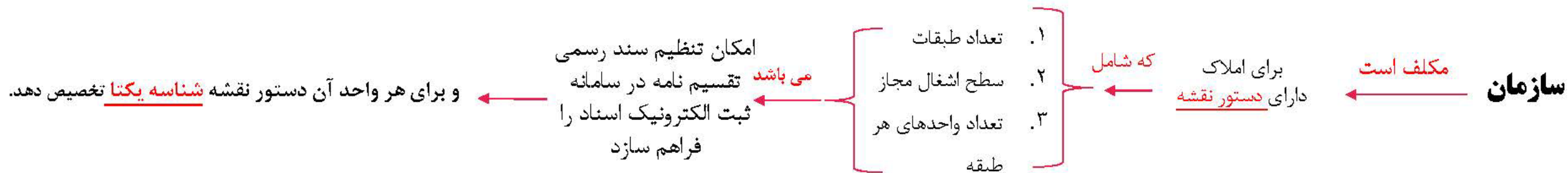
بررسی ماده ۱۴ قانون الزام به تنظیم سند رسمی اموال غیر منقول

بافضمام

آیین نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

(موضوع مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت)

ماده چهارده



تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع **ماده ۱** این قانون **صرفاً با شناسه یکتای** مذکور امکان پذیر است.

سازمان ← **مکلف است** ← در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد.

صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به **ابطال شناسه های یکتای** مذکور خواهد بود.

تبصره یک ماده چهارده

مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی

مکلفند

دستور نقشه موضوع این ماده را که

شامل

۱. تعداد طبقات

۲. سطح اشغال مجاز

۳. تعداد واحدهای هر طبقه

به تقاضای مالک

با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.

تبصره دو ماده چهارده

سازمان

مکلف است

ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم الاجرا شدن این قانون

دسترسی ثبت آنی

۱. دستور نقشه

۲. پروانه ساختمانی

۳. گواهی پایان کار عملیات ساختمانی

را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

ایجاد نماید.

تبصره سه ماده چهارده

آیین نامه اجرایی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های کشور، راه و شهرسازی تهیه می شود و به تصویب هیات وزیران می رسد.

اهداف

- ☐ مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت
- ☐ شفاف سازی وضعیت پروژه ها
- ☐ صیانت از حقوق خریداران
- ☐ ایجاد نظم در بازار ساخت و ساز
- ☐ نقل و انتقال شفاف و یکپارچه
- ☐ شفافیت از طریق مدارک فنی معتبر
- ☐ صدور شناسه یکتا و رهگیری الکترونیک
- ☐ پیشگیری از وقوع جرم و کاهش دعاوی ملکی

دستگاه های مرتبط

*مراجع صدور پروانه

❖ شهرداری ها، دهیاری ها

❖ سازمان های مناطق آزاد تجاری ،
صنعتی و ویژه اقتصادی

❖ شرکت های عمران شهرهای جدید

❖ شرکت های شهرک های صنعتی

*سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

*سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور

*سازمان فناوری اطلاعات

*پنجره واحد مدیریت زمین

*دفاتر اسناد رسمی



نمای کلی فرآیند اجرایی ماده ۱۴

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول





صدور شناسه یکتا

۱-تنظیم تقسیم نامه رسمی با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی:

کلیه مالکان جهت تنظیم تقسیم نامه به صورت حضوری به دفاتر اسناد رسمی مراجعه می نمایند که با تنظیم تقسیم نامه رسمی، به ازای هر واحد، شناسه یکتا تولید می گردد.

نمونه ای از تصویر فرم تقسیم نامه پیاده سازی شده در سامانه ثبت آنی، در ادامه قایل رویت می باشد.

فرم تقسیم نامه ماده ۱۴ در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

- لیست شماره پارکینگ
- لیست سایر منضمات شامل نوع منضم و شماره منضم
- لیست مالکین اولیه شامل نام و نام خانوادگی و کد/شناسه ملی و جزء سهم و کل سهم و عرصه/اعیان

نکته: لازم به ذکر است چنانچه محدودیتی بر روی سند حد نگار وجود داشته باشد پس از آن شناسه های یکتا ، با همان محدودیت در نظر گرفته خواهند شد. (مطابق ماده ۱۷ آئین نامه ماده ۱۴ قانون الزام)

نکته: الگوی شناسه یکتا تولید شده به شکل زیر می باشد:



۲- تولید شناسه یکتا به صورت خودکاربری:

امکان درخواست شناسه یکتا در سامانه کاتب به صورت خودکاربری فراهم خواهد شد.

نکته: شناسه یکتا تولید شده به یکی از دو روش فوق به مالکین شناسه یکتا و مراجع صدور پروانه اعلام خواهد شد.

نکته: وب سرویس دریافت شناسه یکتا که می بایستی توسط مراجع صدور پروانه و پنجره واحد زمین ارائه شود شامل اقلام به شرح زیر می باشد:

- کد رهگیری تاییدیه نقشه
- شناسه یکتا واحد
- شماره بلوک واحد
- شماره واحد
- لیست شماره انباری

- لیست شماره پارکینگ
- لیست سایر منضمات شامل نوع منضم و شماره منضم
- لیست مالکین اولیه شامل نام و نام خانوادگی و کدشناسه ملی و جزء سهم و کل سهم و عرصه / اعیان

نکته: لازم به ذکر است چنانچه محدودیتی بر روی سند حد نگار وجود داشته باشد پس از آن شناسه های یکتا ، با همان محدودیت در نظر گرفته خواهند شد. (مطابق ماده ۱۷ آئین نامه ماده ۱۴ قانون الزام)

نکته: الگوی شناسه یکتا تولید شده به شکل زیر می باشد:

۱۴۰۴	۰۴۲	۰۱	۰۱	۰۱۹۰۱	۰۰۰۱۵۶۰۱	۰۰۱	۰۰۰۱	۱
سال	واحد ثبتی	بخش	ناحیه	پلاک اصلی	پلاک فرعی	بلوک	طبقه	واحد شمارنده