

ظرفیت‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از منظر تسهیل صدور سند مالکیت



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

شماره مسلسل:

۲۱۵۲۷



مرکز پژوهش‌های
مجلس شورای اسلامی

تاریخ انتشار:

۱۴۰۵/۲/۲۸

عنوان گزارش:

ظرفیت‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از منظر تسهیل صدور سند مالکیت

نوع گزارش: طرح/ لایحه راهبردی نظارتی ، پیش‌نویس قانونی

نام دفتر:

مطالعات حقوقی (گروه حقوق تجارت)

تهیه و تدوین:

محمد شکوری گرکانی

ناظران علمی:

ابولفضل قوی‌البنيه، احمد حکیم جوادی، جلیل محبی

گرافیک و صفحه‌آرایی:

نرجس امیراحمدی

ویراستار ادبی:

زهره عطاردی

واژه‌های کلیدی:

۱. اراضی و املاک

۲. سند مالکیت

۳. قانون الزام به ثبت رسمی

۴. ظرفیت



فهرست مطالب

۶	چکیده
۷	خلاصه مدیریتی
۸	۱. مقدمه
۸	۲. تحلیل تسهیل صدور سند مالکیت
۱۲	۳. تحلیل مدل SOAR
۱۳	۴. جمع بندی
۱۴	منابع و مأخذ



ظرفیت‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول از منظر تسهیل صدور سند مالکیت

DOI: [10.22034/mrc.report.21527](https://doi.org/10.22034/mrc.report.21527)

چکیده



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به‌عنوان یکی از مهم‌ترین قوانین حوزه املاک و اراضی در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۷ به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسید و هم‌اکنون لازم‌الاجراست. در این قانون، علاوه بر الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و ساماندهی معاملات غیررسمی موجود، نسبت به صدور سند مالکیت اراضی فاقد سند رسمی، تسهیلات ویژه و بی‌سابقه‌ای در نظر گرفته شده است. از جمله این تسهیلات، رفع مانع حدنصاب فنی-اقتصادی برای صدور سند مالکیت مفروز اراضی کشاورزی، تغییر رویکرد تقاضامحوری در صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی و باغی، توسعه سنددار نمودن اراضی به کلیه روستاهای دارای طرح هادی و تسهیل اخذ گواهی پایان کار برای آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی دارای خلافی است که تحول عمده‌ای در این حوزه محسوب می‌شود و در صورت اجرای صحیح و کامل، ظرفیت بسیار مهم و چشمگیری برای سنددار نمودن اراضی و املاک فاقد سند مالکیت ایجاد می‌شود و علاوه بر تحول نظام قضایی از طریق کاهش پرونده‌ها و اختلافات ملکی، سبب ایجاد ارزش افزوده برای املاک و رضایتمندی عمومی خواهد شد.



شرح/ بیان مسئله

تا قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، موانعی بر سر راه صدور سند مالکیت املاک و اراضی وجود داشت که بدین سبب برخی از املاک در کشور فاقد سند رسمی بوده و معاملات مرتبط آنها نیز به صورت عادی انجام می‌شد. قانون الزام، بسیاری از موانع قانونی و اجرایی را که در این خصوص به وجود آمده بود مرتفع ساخته و اخذ سند مالکیت به سبب تصویب این قانون بسیار آسان‌تر از گذشته قابل تحقق خواهد بود. سنددار شدن اراضی و املاک علاوه بر تنسيق روابط حقوقی در جامعه و امکان اعمال حاکمیت دولت، موجب افزایش ارزش اراضی مردم و استحکام مالکیت مردم و دولت می‌شود.

نقطه نظرات / یافته‌های کلیدی

ظرفیت‌های حاصل از تسهیل صدور سند مالکیت برای مردم و حکمرانی قضایی در کشور در چند حوزه ملموس و قابل ملاحظه خواهد بود:

۱. افزایش چشمگیر صدور سند مالکیت برای اراضی کشاورزی که از طریق کاهش ریسک سرمایه‌گذاری موجب رونق بخش کشاورزی می‌گردد.
۲. افزایش صدور سند مالکیت در املاک روستایی به واسطه گسترش پوشش سنددار نمودن املاک روستایی به کلیه روستاهای دارای طرح هادی و حذف هزینه صدور سند.
۳. تغییر رویکرد صدور سند مالکیت از تقاضامحوری در قوانین قبلی به رویکرد مراجعه، شناسایی و پیگیری دستگاه‌های دولتی برای صدور سند مالکیت که موجب صرفه‌جویی در وقت و هزینه مردم می‌شود.
۴. تسهیل در صدور سند مالکیت برای واحدهای آپارتمان‌ها و مجتمع‌های مسکونی که تا قبل از تصویب قانون به دلیل تخلفات سازنده از پروانه ساخت یا موازین شهرسازی فاقد گواهی پایان کار و به تبع فاقد سند مالکیت تفکیکی هستند.

پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

پیشنهاد می‌شود به منظور استفاده حداکثری از ظرفیت‌های بی‌بدیل قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی تصویب نشده این قانون و از جمله، مهم‌ترین آنها یعنی آیین‌نامه اجرایی تبصره «۶» ماده (۱۰) قانون، تسریع شود و به وسیله هم‌افزایی و وحدت رویه دستگاه‌های دخیل در امر صدور سند مالکیت، اجرای قانون به نحو صحیح انجام و از این ظرفیت به سود مردم و کشور بهره‌برداری شود.



۱. مقدمه



قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب (۱۴۰۳) مجمع تشخیص مصلحت نظام [۱]، علاوه بر تنظیم و تنسيق معاملات مرتبط با اموال غیر منقول از حیث ثبت رسمی آنها و تعیین تکلیف معاملات غیر رسمی موجود، ظرفیت بسیار مهم و ارزنده‌ای را در خصوص سنددار نمودن اراضی کشور ایجاد کرده است. در قانون مذکور، مقرر گردید که معاملات مرتبط با اموال غیر منقول یک سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی معاملات غیر رسمی، الزاماً باید در سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به ثبت برسند، در غیر این صورت دعای حقوقی و کیفری مرتبط با آنها در مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نمی‌باشد. همچنین اموال غیر منقولی که سند مالکیت آنها بعد از لازم‌الاجرا شدن قانون صادر گردیده است نیز از تاریخ صدور سند مالکیت مشمول مقررات قانون تلقی شد. اما این الزام، بدون در نظر گرفتن تسهیلاتی برای صدور سند مالکیت اراضی فاقد سند رسمی، مفید فایده نمی‌گردید؛ لذا در ماده (۱۰) قانون، تسهیلات بسیار مهمی برای صدور سند مالکیت در نظر گرفته شده که با اجرای آنها، اراضی کشاورزی و ساختمان‌های احداث شده فاقد گواهی پایان کار موفق به اخذ سند مالکیت خواهند شد و در صورت استفاده از این ظرفیت عظیم، تحول اساسی در نظام قضایی کشور از طریق کاهش پرونده‌های قضایی، استحکام مالکیت‌ها و نیز حمایت قضایی از سرمایه‌گذاری محقق خواهد شد. این گزارش ضمن اشاره به ظرفیت‌های قانون الزام به ثبت رسمی معاملات در تسهیل صدور سند مالکیت با استفاده از مدل SOAR، راهکارهای توسعه و بهره‌برداری مؤثرتر از این ابزار را مورد بررسی قرار می‌دهد.

۲. تحلیل تسهیل صدور سند مالکیت



قوانین کشور ما از جمله قانون ثبت اسناد و املاک [۲]، ثبت رسمی اسناد و املاک را به‌عنوان یک تکلیف برای دولت و شهروندان در نظر گرفته است. تنظیم و اعتبار سند رسمی آثار متعددی دارد که علاوه بر افزایش رفاه شهروندان و ایجاد اعتماد در جامعه، نقش مهمی در نظام حقوقی و اقتصادی کشور ایفا می‌کند. برای دستیابی به این مزایا و نیز ایجاد امکان اعمال حاکمیت دولت بر املاک و اراضی، باید صدور سند مالکیت در کشور تسهیل گردد و اراضی فاقد سند رسمی، سنددار شوند. در سال‌های اخیر، بخش عمده‌ای از اراضی ملی و دولتی و نیز اراضی کشاورزی سنددار شده و این روند ادامه دارد. اما در پاره‌ای از موارد، به‌دلیل موانع قانونی و اجرایی، امکان صدور سند مالکیت میسر نبوده است و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول در تلاش بوده که موانع مزبور را از میان ببرد.

۲-۱. مصادیق تسهیل صدور سند مالکیت

■ سنددار نمودن اراضی کشاورزی از طریق رفع محدودیت قانونی راجع به مساحت زمین: قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی، وزارت جهاد کشاورزی را مکلف نموده است که به منظور ارتقای بهره‌وری عوامل تولید، تخصیص بهینه منابع و جلوگیری از تفکیک و افراز و خرد شدن اراضی کشاورزی (اعم از باغ‌ها، نهالستان‌ها، اراضی زیر کشت، آبی، دیم و آیش آنها) حداکثر ظرف مدت ۶ ماه از تصویب این قانون، حد نصاب فنی، اقتصادی اراضی کشاورزی را براساس شرایط اقلیمی، الگوی کشت، ضوابط مکانیزاسیون و کمیت و کیفیت منابع آب و خاک تعیین و جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید. هیئت وزیران نیز موظف شده است حداکثر

ظرف مدت سه ماه حد نصاب فنی، اقتصادی پیشنهادی را بررسی و تصویب نماید. در ماده (۲) قانون مزبور، تفکیک و افراز اراضی مذکور به قطعات کمتر از نصاب تعیین شده ممنوع و ارائه هر گونه خدمات ثبتی از قبیل صدور سند مالکیت تفکیکی یا افرازی غیرمجاز اعلام شده است. لذا آن دسته از اراضی کشاورزی که مساحت آنها کمتر از حد نصاب مقرر است، امکان دریافت سند مالکیت مفروز ندارند و الزاماً باید سند مالکیت مشاعی دریافت کنند. بدیهی است که تصرف در املاک مشاعی، چالش‌های حقوقی گسترده‌ای ایجاد نموده و موجب تولید پرونده‌های متعدد حقوقی و کیفری در دستگاه قضایی خواهد شد. این موضوع در جایی وخیم‌تر می‌شود که افراز به صورت فیزیکی و بر روی زمین انجام شده و نقل و انتقالات نیز به صورت عادی به عمل آمده باشد که در این صورت با مالکانی مواجه خواهیم شد که نام آنها در سند مالکیت مشاعی نیز وجود ندارد. در برخی از اراضی کشاورزی در کشور با چنین وضعیتی مواجه هستیم و قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در تبصره «۹» ماده (۱۰) مقرر نمود با قید برخی از شروط از جمله حفظ کاربری کشاورزی زمین، مالک نبودن متقاضی و اعضای خانواده وی در اراضی مجاور و قید کاربری کشاورزی در سند مالکیت صادره، سند مالکیت زمین با هر مساحتی صادر شود. این ظرفیت، موجب سنددار شدن هزاران هکتار از اراضی کشاورزی می‌شود و در ادامه نیز معاملات مربوطه به صورت رسمی قابل انجام است.

■ سنددار نمودن اراضی کشاورزی و باغی فاقد سند رسمی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها به وسیله وزارت جهاد

کشاورزی: در تبصره «۳» ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، وزارت جهاد کشاورزی (سازمان امور اراضی) مکلف شده تا در خصوص اراضی زراعی و باغ‌های خارج از محدوده قانونی شهرها، ضمن شناسایی متصرفان املاک مذکور، نسبت به تهیه نقشه دارای مختصات جغرافیایی (یو.تی.ام) اقدام نموده و پس از استعلام از سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مبنی بر عدم تداخل محدوده مورد تصرف با اراضی عمومی، از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، مراتب را جهت صدور سند مالکیت به سازمان اعلام کنند. لذا در این تبصره، قانونگذار با ایجاد ظرفیتی مشابه ظرفیت ثبت عمومی مندرج در قانون ثبت، تسهیل قابل توجهی را برای سنددار نمودن اراضی کشاورزی و باغی ایجاد نموده است. باید توجه نماییم که فرایند ثبت عمومی در قانون ثبت به صورت تقاضامحور است؛ یعنی شخصی که ادعای مالکیت دارد باید اظهارنامه ثبتی را از سازمان ثبت دریافت و پس از تکمیل و ارائه آن به سازمان، کلیه مراحل ثبت از جمله، اخذ استعلامات، تهیه نقشه، آگهی‌ها و تحدید حدود را پیگیری نماید. لیکن مطابق این تبصره، پیگیری امور مربوط به صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی و باغی واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها بر عهده وزارت جهاد کشاورزی قرار داده شده تا با مراجعه به اراضی مزبور، نسبت به شناسایی متصرفان، تهیه نقشه و اخذ استعلامات اقدام و فرایند را تا صدور سند مالکیت پیگیری نماید. امری که بی تردید از نظر زمان و هزینه برای مالکان این گونه اراضی بسیار مقرون به صرفه بوده و آنها را از مراجعات و پیگیری‌های مکرر به اداره ثبت محل و سازمان‌های دولتی بی‌نیاز می‌نماید.

■ سنددار نمودن اراضی و مستحقات داخل در محدوده طرح‌های روستاها: تا قبل از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات

اموال غیرمنقول، [به موجب قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب \(۱۳۸۸\)](#) [۳]، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلف شده بود تا در خصوص روستاهای با جمعیت بیش از بیست خانوار، اقدامات لازم برای صدور سند مالکیت اعم از شناسایی

۱. مطابق قانون مدنی و ضوابط شرعی، تصرف در مال مشاع منوط به رضایت و توافق تمام مالکان بوده و در صورت عدم اذن یا تجاوز از حدود اذن، مالک مسئولیت مدنی و در مواردی مسئولیت کیفری پیدا کرده و در صورت طرح دعوی خلع ید مشاعی، از کل زمین کشاورزی خلع ید به عمل آمده و هیچ‌یک از مالکان مجاز به کشت بر روی زمین نخواهند بود.



متصرفان و تهیه نقشه را انجام و سایر اقدامات را پیگیری نماید که این امر منوط به دریافت هزینه‌هایی از متقاضیان گردیده بود. پس از تصویب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، دو گشایش مهم در این خصوص پدیدار شده و ظرفیت بسیار خوبی برای صدور سند مالکیت برای اراضی و املاک فاقد سند رسمی در روستاها به وجود آمده است. نخست اینکه، در تبصره «۳» ماده (۱۰) قانون، تکلیف انجام اقدامات مربوطه برعهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی نهاده شده، لیکن امکان دریافت هزینه از متقاضیان ذکر نشده است و با توجه به اینکه بدون پیش‌بینی در قانون، امکان اخذ هزینه از مردم وجود ندارد، باید قائل به این نظر شویم که فرایند صدور سند مالکیت در روستاها باید به صورت رایگان و بدون اخذ هزینه از مردم انجام شود. دوم اینکه، قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی صرفاً شامل روستاهای با جمعیت بیش از بیست خانوار می‌شد؛ لیکن قانون الزام کلیه روستاهای دارای طرح هادی صرف‌نظر از میزان جمعیت ساکن در آن را شامل می‌شود و این تعمیم به‌منظور گسترش پوشش ثبت رسمی املاک در کشور انجام شده است.

■ **امکان اخذ گواهی پایان کار برای ساختمان‌های دارای خلافی و متعاقباً اخذ سند مالکیت:** در تبصره «۶» ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، برای آن دسته از آپارتمان‌ها که هم‌اکنون به دلیل تخلف سازنده از پروانه یا موازین شهرسازی، فاقد گواهی پایان کار بوده و امکان اخذ سند رسمی تفکیکی را ندارند، تسهیلات بی‌سابقه‌ای در نظر گرفته و بدین ترتیب، مالک هر واحد از این قبیل آپارتمان‌ها می‌تواند با پرداخت هزینه مربوطه یا برخی اصلاحات، گواهی پایان کار و متعاقباً سند رسمی واحد خود را دریافت کند. این امر در برج‌ها کاملاً رافع مشکلات لاینحل فعلی خواهد بود؛ زیرا در برخی از مجتمع‌ها و برج‌های مسکونی با توجه به تخلفات سازنده و ارجاع پرونده به کمیسیون‌های مواد (۹۹) و (۱۰۰) شهرداری، جریمه‌های سنگینی تعیین گردیده که پرداخت آن از عهده یک یا چند واحد خارج بوده و واحدهای ساخته شده تا سال‌ها امکان اخذ سند مالکیت را ندارند، ولی به استناد این قانون، مشکل آنها از این حیث قابل حل خواهد بود. تبصره فوق‌الذکر مقرر داشته است: «چنانچه در سامانه موضوع این ماده در رابطه با واحدی از یک آپارتمان، ادعای مالکیت درج شده و یکی از کمیسیون‌های مواد (۹۹) و (۱۰۰) قانون شهرداری در خصوص آن، رأی به اخذ جریمه صادر یا رأی مذکور به دلیل عدم پرداخت جریمه منجر به صدور رأی تخریب بنا شده باشد؛ حسب مورد، شهرداری‌ها، بخشدارهای و دهیاری‌ها مکلفند گواهی پایان کار ساختمان را صادر نمایند و لیکن میزان و علت جریمه قسمت مشترک و جریمه‌های قسمت‌های اختصاصی باید در گواهی پایان کار ذکر شود.

سازمان موظف است در سند مالکیت تفکیکی هر واحد، میزان و علت جریمه قسمت‌های اختصاصی و همچنین قسمت‌های مشترک به نسبت مساحت اختصاصی را ذکر نماید. در این صورت، تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً در صورت پرداخت جریمه ذکر شده در هر سند به قیمت تعدیل شده مطابق نرخ شاخص سالیانه بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران امکان‌پذیر است. صدور سند مالکیت مانع از اجرای رأی صادره از کمیسیون‌های مذکور و اعمال قوانین و مقررات مرتبط با شهرداری‌ها نمی‌باشد.

اگر اخذ گواهی پایان کار برای آن آپارتمان منوط به انجام اقدامات و اصلاحاتی غیر از پرداخت جریمه باشد، سازمان مکلف است سند مالکیت هر واحد را صرفاً در صورت انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت اختصاصی آن واحد و پرداخت سهم واحد مذکور از هزینه انجام اقدامات و اصلاحات مربوط به قسمت‌های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت‌های مشترک به موجب آیین‌نامه‌ای است که با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت‌وزیران می‌رسد.»

■ **امکان صدور سند مالکیت بدون تسویه فوری دیون دولتی و عمومی ملک:** یکی دیگر از ظرفیت‌ها و تسهیلات چشمگیر قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نسبت به قبل از زمان تصویب قانون، پیش‌بینی امکان صدور سند مالکیت ملک بدون تسویه فوری بدهی‌های مرتبط با ملک به دستگاه‌ها و نهادهای دولتی است. املاکی در کشور وجود دارند که با توجه به بدهی به سازمان امور مالیاتی، سازمان

تأمین اجتماعی و شهرداری‌ها، امکان ثبت رسمی معامله و یا امکان صدور سند مالکیت برای آنها میسر نبوده است. در تبصره «۷» ماده (۱۰) قانون، این امتیاز در نظر گرفته شده است که بدون تسویه فوری بدهی‌های یاد شده، سند مالکیت ملک صادر و متعاقباً در هنگام معامله بعدی، بدهی‌ها تسویه گردد. تبصره موصوف مقرر داشته است: «چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده، ادعایی، ثبت و آن ادعا نزد مرجع صالح اثبات شده باشد، صدور سند مالکیت برای آن مال غیرمنقول بدون تسویه بدهی‌های مرتبط با آن مال غیرمنقول به نهادهای عمومی و دولتی از قبیل بدهی‌های موضوع بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۰۵/۲۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلا مانع است».

۲-۲. آثار اقتصادی

■ **افزایش ارزش افزوده املاک:** با توجه به تفاوت قیمت قابل توجهی که میان املاک و اراضی فاقد سند مالکیت و املاک و اراضی دارای سند مالکیت وجود دارد، پس از صدور سند مالکیت، قیمت املاکی که سنددار شده‌اند افزایش قابل ملاحظه‌ای خواهد یافت و از این رهگذر، مالکان این‌گونه املاک از این ارزش افزوده بهره‌مند شده و زندگی آنها از نظر اقتصادی متحول می‌گردد.

■ **افزایش در آمد دولت:** از طریق اخذ مالیات و عوارض از املاک، به واسطه صدور سند رسمی مالکیت، امکان وضع مالیات بر برخی از املاک نظیر املاک لوکس و گران قیمت و مالیات بر عایدی سرمایه میسر گردیده و امکان فرار مالیاتی را کاهش می‌دهد.

■ **افزایش سرمایه گذاری و رونق معاملات:** پس از صدور سند مالکیت، اطمینان خاطر بسیار بیشتری برای سرمایه‌گذاری در ملک پدید آمده و ریسک (خطر) سرمایه‌گذاری کاهش خواهد یافت. زیرا خطر معارضه افراد متعدد در ملک مورد سرمایه‌گذاری مرتفع گردیده و سرمایه‌گذار می‌تواند با آسودگی خاطر نسبت به زیرکشت بردن زمین، اجاره‌داری و یا استفاده از ملک به‌عنوان کارگاه و شرکت اقدام نماید.

■ **تسهیل تأمین مالی:** تسهیل صدور سند مالکیت برای اشخاص حقیقی و حقوقی امکان تأمین مالی از طریق توثیق ملک و زمین نزد بانک‌ها و اخذ تسهیلات بانکی را فراهم می‌نماید. یکی از موانع اخذ تسهیلات توسط فعالان اقتصادی و عموم مردم، فقدان سند مالکیت املاک و اراضی است و این قبیل اشخاص موفق به اخذ تسهیلات بانکی نخواهند شد. ولی پس از صدور سند مالکیت برای املاک و اراضی، اشخاص می‌توانند به‌واسطه ترهین ملک، برای اخذ تسهیلات بانکی اقدام نمایند و منابع حاصله صرف توسعه تولید و گسترش اشتغال و نهایتاً رشد اقتصادی برای کشور می‌گردد.

■ **کاهش جمعیت بازداشتی در قرارهای وثیقه صادره از سوی دستگاه قضایی:** با توجه به قابلیت سند رسمی ملک در ترهین و توثیق، یکی از کارکردهای مهم آن، توثیق این اسناد نزد دادسراها و دادگاه‌ها در هنگام صدور قرار تأمین کیفری از نوع وثیقه می‌باشد. بدیهی است که در مواردی که قرار تأمین کیفری از نوع وثیقه صادر می‌شود، چنانچه شخص موفق به تودیع وثیقه نگردد، بازداشت و به زندان معرفی خواهد شد. تسهیل در صدور سند مالکیت املاک و اراضی می‌تواند با امکان توثیق املاک نزد محاکم و دادسراها، جمعیت بازداشتی‌های ناشی از عجز از تودیع وثیقه را نیز به‌نحو چشمگیر کاهش دهد.

۲-۳. آثار امنیتی

■ **کاهش درگیری و اعتراض:** تسهیل صدور سند مالکیت از بسیاری از درگیری‌های محلی و منطقه‌ای که عموماً پیرامون املاک شکل می‌گیرد، جلوگیری نماید. لازم به ذکر است؛ با توجه به افزایش قیمت املاک و اراضی در کشور و بروز تعارضات در مالکیت، احتمال درگیری و بحران‌های امنیتی وجود دارد که با تسهیل صدور سند مالکیت، احتمال بروز درگیری و مشکلات امنیتی به‌نحو قابل ملاحظه‌ای کاهش می‌یابد.



■ **امنیت قضایی:** با توسعه سنددار نمودن اراضی، اختلافات ملکی میان مردم و جرائم مربوطه کاهش و از این رهگذر پرونده‌های قضایی نیز کاهش می‌یابد و گام بلندی به سوی بهداشت قضایی برداشته می‌شود.

۴-۲. آثار پیشگیرانه تسهیل سنددار شدن اراضی

■ **جلوگیری از افزایش پرونده‌های قضایی:** کاهش دعاوی مرتبط با املاک و معاملات، بار محاکم قضایی را کاهش داده و موجب تسریع در فرایندهای رسیدگی می‌شود.

■ **جلوگیری از معاملات معارض:** با سنددار شدن املاک و اراضی، امکان ثبت و کنترل نقل و انتقالات مرتبط با آن و تعیین مالک میسر گردیده و امکان فروش یک ملک به چندین نفر کاهش یافته و لذا از بروز تخلفات ملکی جلوگیری می‌شود.

■ **جلوگیری از معاملات اموال در رهن و توقیفی:** با صدور سند مالکیت و الزام به ثبت معاملات مرتبط با آن، امکان نقل و انتقال املاک و اراضی توقیف شده و در رهن بانک‌ها از بین می‌رود و بدین ترتیب حقوق بانک‌ها و ذی‌نفعان محفوظ خواهد ماند.

۳. تحلیل مدل SOAR



۳-۱. نقاط قوت

- استحکام مالکیت دولت و اشخاص،
- کاهش اختلافات و پرونده‌های قضایی،
- افزایش اعتبار قانونی املاک و اراضی،
- افزایش ارزش افزوده املاک و اراضی،
- مولدسازی اموال غیرمنقول سنددار شده.

۳-۲. فرصت‌ها

- امکان اعمال حاکمیت دولت بر املاک و اراضی،
- افزایش ارزش افزوده املاک و اراضی برای مالکان آنها،
- شفافیت در مبادلات مالی و افزایش درآمدهای مالیاتی دولت،
- امکان اخذ سند مالکیت بدون لزوم مراجعه به دستگاه‌های مختلف دولتی.

۳-۳. آرمان‌ها

- انجام فرایندهای صدور سند مالکیت به صورت تمام‌الکترونیک، غیر حضوری و از طریق سامانه‌ها،
- تسریع در شناسایی مالکان اراضی فاقد سند رسمی،
- وحدت رویه در میان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و سایر مراجع صدور پروانه ساختمانی در خصوص اراضی فاقد گواهی پایان کار،
- ارتقای تعامل بین سازمان ثبت و سایر دستگاه‌های ذی‌مدخل در روند صدور سند مالکیت.

۴-۳. نتایج

- کاهش چشمگیر دعاوی حقوقی و بروز جرائم،
- افزایش درآمدهای مالیاتی دولت،
- ایجاد بستری امن برای سرمایه‌گذاری و کاهش ریسک سرمایه‌گذاری،
- افزایش رضایتمندی مردم و ایجاد ارزش افزوده برای املاک فاقد سند آنها.

این تحلیل نشان می‌دهد که تسهیل صدور سند مالکیت در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، موجب افزایش ارزش املاک و اراضی، امکان اعمال حاکمیت دولت در بخش املاک، استحکام مالکیت دولت و مردم، کاهش ریسک سرمایه‌گذاری و کاهش چشمگیر تعداد پرونده‌های قضایی و جرائم مرتبط خواهد شد.

۴. جمع‌بندی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با ایجاد ظرفیت بی‌نظیر تسهیل در صدور اسناد مالکیت برای اراضی و املاک فاقد سند رسمی، امکان صدور سند مالکیت برای زمین‌های کشاورزی و باغاتی که مساحت آنها کمتر از میزان حد نصاب فنی-اقتصادی بوده و مطابق قوانین مربوطه امکان صدور سند مالکیت مفروز برای آنها وجود نداشت را با حفظ قیود خاص نظیر لزوم حفظ کاربری کشاورزی میسر کرده است. علاوه بر این، در قانون پیش‌بینی شد که فرایند صدور سند مالکیت برای اراضی روستایی و اراضی کشاورزی و باغی، از حالت تقاضامحور خارج و کلیه اقدامات، پیگیری‌ها و فرایندها برعهده دستگاه‌های مسئول قرار گیرد تا در وقت و هزینه مردم صرفه‌جویی شود و رضایتمندی آنان افزایش یابد. همچنین در خصوص آپارتمان‌ها، برج‌ها و مجتمع‌های مسکونی که هم‌اکنون به دلیل تخلفات ساختمانی سازنده فاقد گواهی پایان کار و به تبع فاقد سند مالکیت تفکیکی هستند، تسهیل بسیار مناسبی برای اخذ گواهی پایان کار و سند مالکیت تفکیکی فراهم گردیده که آثار بسیار مثبتی از قبیل کاهش پرونده‌های قضایی، استحکام مالکیت دولت و اشخاص، افزایش ارزش افزوده املاک و اراضی و امکان اعمال حاکمیت دولت در حوزه املاک و اراضی را در پی خواهد داشت.



منابع و مآخذ



- [۱] قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول، مصوب ۱۳۸۷/۰۳/۰۳.
- [۲] قانون ثبت اسناد و املاک، مصوب ۱۳۱۰/۱۲/۲۶.
- [۳] قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۰۲.

گزیده سیاستی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، ظرفیت‌های بی‌نظیری را در تسهیل صدور سند مالکیت اراضی زراعی و باغی، املاک روستایی و آپارتمان‌های فاقد گواهی پایان کار ایجاد نموده که موجب تحول نظام قضایی کشور خواهد شد.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir