

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح جامع کاداستر»

مقدمه

با توجه به موضوعیت یافتن «طرح جامع کاداستر کشور» جلساتی با دستگاه‌های مرتبط از جمله: وزارت کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح، سازمان نقشه‌برداری کشور، سازمان امور اراضی، سازمان ملی زمین و مسکن، سازمان جنگل‌ها مراتع و آبخیزداری کشور، سازمان زمین شناسی و اکتشافات معدنی (پایگاه ملی داده‌های علوم زمین کشور شهرداری تهران برگزار شد که برحسب پیشنهادهای ارائه شده، تغییراتی در طرح پیشنهادی لحاظ شده است.*

ضمن آنکه طی مکاتباتی که با فرهنگستان زبان و ادب فارسی انجام شده این سازمان واژه «حدنگار» را برای عبارت «کاداستر» و واژه حدنگاری را برای «عملیات کاداستر» پیشنهاد نمودند.

ماده (۱)

به منظور تشخیص و تثبیت حدود و موقعیت و کاربری کلیه املاک و اراضی داخل در محدوده مرزهای جغرافیایی کشور، اعم از اینکه مالک آنها دولت یا اشخاص (حقیقی یا حقوقی) باشند {و همچنین اراضی کشاورزی، مراتع، جنگل‌ها، بستر و حریم رودخانه‌ها، تالاب‌ها و اراضی مستحدث و ساحلی و مسیلهای دایر یا متروکه، حریم راه‌ها و تأسیسات،}، نقشه ثبتی آنها به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متولی تهیه نظام جامع کاداستر کلیه اراضی و املاک داخل در محدوده مرزهای جغرافیایی کشور فارغ از نوع و کیفیت مالکیت آنها است و دستگاه‌های موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و سازمان‌ها و تمامی ارگان‌هایی که ذکر آنها مستلزم ذکر نام هستند مکلفند تا در راستای تهیه و تأمین عکس‌ها و تصاویر زمینی، هوایی و یا ماهواره‌ای، نقشه و سایر اطلاعات مکانی و اطلاعات حدود اربعه مالکیتی خود با سازمان مذکور همکاری کنند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز موظف است تا در راستای حوزه فعالیت و مالکیتی آن دستگاه‌ها نسبت به ارائه اطلاعات ثبتی و نقشه کاداستر به آنها اقدام کند.

تبصره - سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح موظف است بر اساس درخواست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نسبت به تهیه کاداستر اماکن و اراضی نظامی، انتظامی و امنیتی و واحدها و شرکت‌های تابعه و وابسته آنها و همچنین مناطق حیاتی و حساس کشور در اسرع وقت اقدام نماید و پس از حذف اطلاعات طبقه‌بندی شده، آنرا در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دهد.

ماده (۲)

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا نسبت به اصلاح ساختار تشکیلاتی خود در راستای اجرای کاداستر جامع و تدوین و اعمال ضوابط، معیارها، استانداردها و دستورالعمل‌های فنی و حقوقی ثبت در جهت دستیابی به نظام نوین ثبتی به منظور مدیریت یکپارچه اطلاعات ثبتی و نقشه با استفاده از فناوری‌های نوین، به منظور به هنگام بودن اطلاعات املاک (از نظر مالکیت و کیفیت آن و حدود اربعه)، حفظ امنیت اطلاعات و تهیه زیرفیلم (میکروفیلم) و زیربرگه (میکروفیش) بصورت رقومی اقدام کند.

* الف) الحاقی، فونت درشت‌تر

ب) حذفیات، {فونت کوچکتر}

ج) پیشنهاد حذف، {با یک خط کشی زیر متن}

د) پیشنهاد الحاق، {با دو خط کشی زیر متن}

مشخصات طرح

دوره هشتم - سال اول

شماره ثبت:

۲۸۶

شماره چاپ:

۵۹۷

تاریخ چاپ:

۱۳۸۷/۱۲/۱۷

نام دفتر:

مطالعات زیربنایی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۵۰۹۸۷۸

تاریخ انتشار:

۱۳۸۸/۷/۵

تبصره «۱» - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا کلیه دفاتر ثبتی را در ازای اختصاص اعتبارات مصوب به واحدهای کاداستری مجهز کند.

ماده (۳)

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا نسبت به اعلام نیازهای قانونی و مقرراتی نظام جامع **املاک** و کاداستر به قوه قضائیه به منظور تهیه و پیشنهاد لوایح مورد نیاز از سوی این قوه اقدام کند.

ماده (۴)

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نرم‌افزارهای مورد استفاده را با قابلیت کلیه اطلاعات ثبتی و توصیفی ملک از جمله شماره ملی انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده ملک و به جهت ثبت هم‌زمان سند و مالکیت به صورت **فراگیر و اجباری** مجهز کند، به طوری که میزان و تعداد املاک متعاملین به جهت اعمال سیاستگذاری‌ها، قابل دسترسی باشد.

ماده (۵)

عملیات کاداستر به صورت خلاصه شامل تهیه نقشه (با استفاده از **عکس‌ها و تصاویر زمینی، هوایی و ماهواره‌ای**)، و تبدیل رقومی عکس‌ها و **تصاویر** و عملیات زمینی نقشه‌برداری **زمینی و ماهواره‌ای** و ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی) و تطبیق نقشه‌ها با مالکیت‌های روی زمین و اضافه کردن اطلاعات ثبتی و توصیفی، کنترل نهایی و راه‌اندازی «**{نظام جامع}**» و **ایجاد پایگاه اطلاعات کاداستر رقومی و کشور** است و روش اجرا متناسب با دستاوردها و پیشرفت‌های علمی و فنی قابل تغییر است.

ماده (۶)

به منظور جلوگیری از تعرض به املاک و اراضی **ملی** «دولتی» و برقراری امنیت و تضمین مالکیت و همچنین تعیین محدوده مالکیت هر دستگاه، کلیه دستگاه‌ها و بخش‌های مذکور در ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند حداکثر تا ۶ ماه پس از تصویب و ابلاغ این قانون کلیه اطلاعات **حاکمیتی** و مالکیتی منطبق و مربوط به املاک، اراضی و محدوده‌های داخل مرزهای جغرافیایی کشور که در اختیار دارند را برای ورود به سیستم (سامانه) **املاک و کاداستر تأمین** و در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دهند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا به نحوی برنامه‌ریزی کند تا اعمال و بهره‌برداری **سامانه (سیستم) املاک و کاداستر برای کلیه املاک و اراضی داخل در محدوده مرزهای جغرافیایی کشور حداکثر تا پنج سال پس از تصویب این قانون فراهم شود.**

ماده (۷)

صدور هرگونه سند جدید مالکیت املاک واقع در محدوده منابع طبیعی، اراضی و املاک دولتی و **غیردولتی** داخل مرزهای جغرافیایی کشور «تا تکمیل و احراز محدوده‌های مذکور در ماده (۶) در سیستم کاداستر، ممنوع است.» **می‌باید منطبق و هماهنگ با سامانه (سیستم) املاک و کاداستر جامع باشد.**

تبصره «۱» - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است قبل از اعمال هرگونه تغییر ثبتی اراضی و املاک واقع در محدوده‌های تحت حاکمیت یا مالکیت دستگاه‌های مذکور در این ماده، نسبت به استعلام و اخذ تاییدیه از آن دستگاه‌ها اقدام نماید. در صورت عدم تاییدیه توسط دستگاه‌های موصوف، مراتب جهت بررسی و اقدام حقوقی به مراجع قضایی ارجاع می‌گردد.

تبصره «۲» - به منظور برگشت کلیه املاک تصرفی و حاصل از زمین‌خواری که از سال ۱۳۶۸ تا اجرایی شدن این قانون صورت گرفته است، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است تا نسبت به بازنگری و استعلام اسناد صادره در محدوده مالکیت املاک مذکور در ماده (۶) این قانون، اقدامات لازم را به عمل آورد و اسناد املاکی را که مورد مناقشه و تعارض دستگاه‌های موردنظر قرار دارد، جهت سیر مراحل قانونی و ابطال آن به مراجع قضایی ارجاع کند.

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نسبت به تأمین کلیه اطلاعات مذکور در ماده (۶) این قانون از طریق دستگاه‌های ذی‌ربط اقدام کند، به‌نحوی‌که برنامه‌ریزی، اعمال و بهره‌برداری سیستم کاداستر نه‌تنها برای املاک شهری بلکه برای کلیه املاک مذکور در ماده (۶) این قانون فراهم شود.

ماده (۹)

برای اجرای بهینه و سریع‌تر کاداستر، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند **موظف است** در چارچوب قوانین و مقررات جاری **مربوط به هریک از دستگاه‌ها و اشخاص حقوقی**، از توانمندی‌های بخش‌های دولتی یا غیردولتی، بخش‌های عمومی، مراکز علمی، تحقیقاتی و پژوهشی در راستای تأمین **عکس‌ها و تصاویر زمینی**، هوایی و **یا ماهواره‌ای** و تأمین نقشه استفاده کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است گزارش شش ماهه عملکردی آن را تهیه کرده و به کمیسیون‌های عمران و کشاورزی و امنیت ملی و سیاست خارجی و **قضایی** مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده (۱۰)

به‌منظور جلوگیری از تضییع حقوق مالکین، ادارات ثبت اسناد و املاک محل مکلفند در هر منطقه‌ای که عملیات کاداستر به اجرا در می‌آید مراتب را از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار، صدا و سیما، استان و وسایل ارتباط جمعی محلی، به اطلاع عموم برسانند. مالکین ذی‌ربط موظف به همکاری با **ادارات** سازمان مذکور هستند.

ماده (۱۱)

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا در جهت تطبيق ثبیت و رفع مغایرت احتمالی بین نقشه‌های کاداستر با حدود اربعه املاک، از **اشخاص و مالکین** ذی‌ربط دعوت به عمل آورد و به‌منظور رفع اختلاف بین اسناد مالکیت با نقشه کاداستر، در هر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، هیئتی به‌نام هیئت حل اختلاف کاداستر مرکب از مدیر کل ثبت استان، یکی از قضات تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه، مسئول کاداستر استان و یک نماینده از دستگاه ذی‌ربط، با توجه به تناسب موضوع اختلاف تشکیل می‌شود. این هیئت به اختلافات به‌وجود آمده رسیدگی کرده و با رأی اکثریت، نظر خود را از طریق ثبت محل به‌طرف مقابل ابلاغ می‌کند. این نظریه قابل اعتراض خواهد بود و در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود.

ماده (۱۱) پیشنهادی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا در جهت تطبيق و رفع مغایرت احتمالی بین نقشه‌های کاداستر با حدود اربعه املاک، در زمان مراجعه مالکین ذی‌ربط به منظور رفع اختلاف بین اسناد مالکیت با نقشه کاداستر، در هر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، هیأت نظارت با دریافت نظر مسئول کاداستر استان به تخلفات به وجود آمده رسیدگی کرده و با رأی اکثریت، نظر خود را از طریق ثبت محل ابلاغ می‌کند. این نظریه قابل اعتراض خواهد بود و در شورای عالی ثبت رسیدگی می‌شود.

ماده (۱۲)

نقشه‌ای که در هر منطقه به‌صورت کاداستر تهیه می‌شود، پس از تطبيق با اسناد و مدارک ثبتی در بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر ذخیره می‌شود و در کلیه دعاوی ملکی و امور ثبتی جایگزین روش سنتی ثبت می‌شود.

تبصره - در مواردی که اسناد مالکیت صادره با یا اطلاعات و نقشه‌های کاداستر با **اطلاعات واقعی ملک** مغایرت داشته باشد اصلاح اسناد یا نقشه‌های کاداستر، موکول به رسیدگی هیئت حل اختلاف موضوع ماده (۱۱) این قانون خواهد بود.

ماده (۱۳)

«**بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر**» «نظام جامع اطلاعات کاداستر» باید دائماً به‌روز نگه داشته شود، به‌طوری‌که کلیه فرایندهای مربوط به املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قالب سیستم جامع اطلاعات املاک و کاداستر اجرا شود. به‌نحوی‌که زمان لازم برای پاسخ‌گویی به استعلامات ثبتی و بازیابی اطلاعات ثبتی به حداکثر ۶ ساعت کاهش یابد.

«بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر» باید دائماً به روز نگه داشته شود به طوری که کلیه فرآیندهای مربوط به املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در قالب سامانه (سیستم) جامع اطلاعات املاک و کاداستر اجراء شود، به نحوی که زمان لازم برای پاسخگویی به استعلامات ثبتی و بازبینی اطلاعات ثبتی به حداقل زمان ممکن کاهش یابد.

ماده (۱۴)

هرگاه بین مالکین مجاوری که اضلاع املاک آنها غیرهندسی بوده و حذف شکستگی‌های جزئی موجود مورد اختلاف است، در صورتی که دربارہ اصلاح حدود و مساحت املاک خود، با یکدیگر مصالحه نمایند می‌توانند درخواست را به ثبت محل وقوع ملک، تسلیم و ثبت محل پس از تنظیم صورت‌مجلس اصلاحی و دریافت اقرارنامه رسمی بر مبنای صورت‌مجلس مذکور، اسناد مالکیت را اصلاح می‌کند. چنانچه املاک فوق در منطقه‌ای واقع شده باشند که عملیات کاداستر در آن منطقه خاتمه یافته است، ثبت محل صورت‌مجلس اصلاحی را با هماهنگی و حضور نماینده کاداستر انجام خواهد داد. پس از اصلاح، اسناد مالکیت جدید در بانک اطلاعات جامع املاک و کاداستر نیز ثبت خواهد شد.

ماده (۱۵)

«سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، پیشنهاد انتقال این ماده به آئین نامه اجرایی را دارد»

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با هماهنگی سازمان نیروهای مسلح می‌تواند نقشه‌های تهیه‌شده را در قبال وصول هزینه در اختیار سازمان‌ها یا اشخاص (حقیقی و حقوقی) قرار دهد. { }، مشروط به اینکه نقشه مربوطه فاقد اطلاعات طبقه‌بندی شده باشد. نحوه اخذ هزینه مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب هیئت وزیران می‌رسد. { } آئین‌نامه اجرایی این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح تهیه و به تصویب هیات وزیران می‌رسد. تبصره - بخش‌های نظامی، انتظامی و امنیتی از حکم این ماده مستثنا هستند.

ماده (۱۶)

بودجه سالیانه مورد نیاز اجرای کاداستر براساس برنامه‌های مصوب سالانه { } از طریق قوه قضائیه { } از طریق سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در لایحه بودجه سنواتی ذیل ردیف‌های خاص منظور و تأمین می‌شود. اعتبارات مذکور بطور ۱۰۰ درصد تخصیصی خواهد بود.

تبصره - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند نسبت به تأمین منابع مالی اعم از داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات جاری کشور با تضمین بازپرداخت خود اقدام کند.

ماده (۱۷)

آیین‌نامه اجرایی این قانون با همکاری معاونت نظارت و راهبردی ریاست جمهوری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی، کشور، صنایع و معادن، سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سازمان نقشه‌برداری کشور، حداکثر ۴ «۶» ماه پس از تصویب این قانون تهیه و به تصویب هیئت وزیران «ریاست قوه قضائیه» می‌رسد.

ماده (۱۷) پیشنهادی

آئین نامه اجرایی این قانون با همکاری معاونت راهبری ریاست جمهوری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حداکثر شش ماه پس از تصویب این قانون تهیه و به تصویب ریاست قوه قضائیه می‌رسد.

ماده (۱۸)

کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ اجرای این قانون ملغی‌الاثراست.