

دوره یازدهم – سال اول

شماره ثبت: ۲۷

شماره چاپ: ۶۱

تاریخ چاپ: ۱۳۹۹/۴/۲۲

اظهار نظر کارشناسی درباره:
« طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول »
(اعاده شده از شورای نگهبان)

کد موضوعی: ۲۴۰

شماره مسلسل: ۱۷۴۰۳

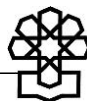
اسفندماه ۱۳۹۹

معاونت پژوهش‌های سیاسی – حقوقی
دفتر مطالعات حقوقی

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	مقدمه.....
۲.....	بررسی اجمالی نقاط قوت مصوبه مجلس.....
۵.....	ایرادات شورای نگهبان و راهکارهای پیشنهادی برای رفع آن.....
۲۲.....	نتیجه‌گیری.....



اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»
(اعاده شده از شورای نگهبان)

مقدمه

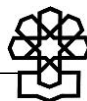
بندهای «۶۶» و «۶۷» سیاست‌های کلی برنامه ششم توسعه که در مواد (۱۱۴) و (۱۱۷) قانون برنامه ششم توسعه نیز انعکاس یافته‌اند، اهمیت ترویج سند رسمی و توسعه آن را خاطرنشان می‌سازد. اکنون نظام قضایی کشور به دلیل توسعه و رواج سند عادی دچار لطمات جبران‌ناپذیری شده است. دلیل این امر، اعتبار دادن به اسناد عادی در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول است که مالکیت اشخاص را بر املاک و اراضی و به تبع آن، اعمال حاکمیت دولت را متزلزل نموده است. لذا ضروری است که قانونگذار با اقدام تقنینی در پی کاهش اعتبار اسناد عادی و ارتقا و افزایش اعتبار سند رسمی باشد. تنظیم اسناد عادی در معاملات اموال غیرمنقول به این دلیل صورت پذیرفته است که اولاً، تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی دشوار و وقت‌گیر شده است. ثانیاً، سند عادی با سهولت فراوان در هر لحظه قابل تنظیم بوده و واجد مزایای قانونی بسیاری از جمله تملیک است. لذا به منظور استحکام بخشی به اسناد رسمی و نیز الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، طرحی تحت عنوان «طرح ارتقای اعتبار اسناد رسمی» با هدف اعاده اعتبار

اسناد رسمی در دوره دهم مجلس شورای اسلامی تقدیم و مورد بررسی قرار گرفت. در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس با اعمال اصلاحاتی در عنوان و متن طرح، عنوان آن به «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تغییر یافته و تعداد مواد طرح، به (۱۷) ماده افزایش یافت. متعاقب تصویب طرح در صحن علنی مجلس شورای اسلامی و ارسال به شورای محترم نگهبان، شورای مذکور ۱۰ ایراد و ابهام را نسبت به مواد مختلف طرح وارد نموده است که در ذیل علاوه بر ذکر مزیای طرح، به ایرادات شورای نگهبان و راهکارهای پیشنهادی برای رفع آنها (در موارد امکان رفع ایراد) اشاره خواهد شد. به نظر می‌رسد در پاره‌ای از موارد، بنابه اهمیت موضوع و در نظر داشتن مصالح قطعی نظام در جهت حفظ نظم حقوقی، پیشگیری از بروز جرائم و زمین‌خواری، صیانت از اعتبار معاملات و نیز امکان اعمال حاکمیت دولت نسبت به اراضی و املاک، گریزی جز اصرار بر مصوبه وجود نداشته باشد.

بررسی اجمالی نقاط قوت مصوبه مجلس

۱. حذف معاملات عادی راجع به نقل و انتقال مالکیت اموال غیرمنقول

معاملاتی که بدون حضور در دفتر اسناد رسمی فی‌مابین متعاملین یا در دفاتر مشاور املاک منعقد می‌شوند، از عوامل مهم ایجاد پرونده قضایی، جعل، زمین‌خواری و سایر مشکلات و آسیب‌ها گردیده‌اند. لذا در مصوبه مجلس تحت عنوان «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، با پیش‌بینی تکالیف لازم در خصوص دستگاه‌های ذی‌ربط برای اجرای قانون، معاملات ناقل مالکیت و رهن اموال غیرمنقول که بدون تنظیم در دفاتر



اسناد رسمی انجام شده باشند، بی اعتبار و باطل در نظر گرفته شده است. (ماده (۱) مصوبه مجلس) لذا دولت و مراجع قضایی بنابر مصوبه مذکور، صرفاً اشخاصی را مالک می دانند که ملک از طریق سند رسمی به آنها منتقل شده باشد. ایراد وارده از سوی شورای محترم نگهبان بر این مقرر، با توجه به نیاز کشور و مصلحت نظام و در راستای اصلاح آسیب های نظام قضایی کشور و صیانت از اموال عمومی و اعمال حاکمیت دولت، می تواند با اصرار بر مصوبه، در مجمع تشخیص مصلحت نظام مورد بررسی قرار گیرد.

۲. مقرر نمودن تکلیف برای دستگاه های ذی ربط در تسهیل تنظیم سند رسمی

در مصوبه مجلس، دستگاه های ذی مدخل در امر تنظیم سند رسمی مکلف به تسریع و آنی سازی استعلامات و امور مالی مرتبط با فرایند تنظیم سند رسمی گردیده اند. به نحوی که در همان روز مراجعه متعاملین، سردفتر اسناد رسمی با دریافت آنلاین و لحظه ای استعلام و پرداخت آنی وجوه دولتی قادر به تنظیم سند رسمی انتقال ملک باشد. این امر یکی از ارکان اصلی توسعه سند رسمی در کشور است؛ زیرا چنانچه تنظیم سند رسمی به سهولت و با کمترین زمان ممکن میسر نباشد، نمی توان معاملات عادی را از رواج و اعتبار خارج نمود.

۳. در نظر گرفتن دوره گذار

بدیهی است که در خصوص اشخاصی که معاملات مرتبط با اموال غیرمنقول را با اسناد عادی انجام داده و هنوز سند رسمی در این خصوص تنظیم نشده است، باید دوره ای جهت مراجعه به دادگستری و یا تنظیم سند رسمی در نظر گرفته شود. جهت اجتناب از هرگونه جعل و مشکلات مرتبط با آن، در ماده (۱۰) مصوبه مجلس، پیشنهاد شده است تا

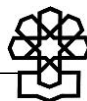
سامانه‌ای جهت این امر در نظر گرفته شود که اسناد مربوطه در سامانه بارگذاری و متعاقب آن، اقدامات لازم جهت تنظیم سند رسمی توسط متعاملین در دوره گذار انجام پذیرد.

۴. تنظیم و بهینه‌سازی ارتباط مشاوران املاک با معاملات ملکی

در ماده (۳) مصوبه مجلس، مشاوران املاک با رعایت مقررات قانون تجارت در نقش دلالی در نظر گرفته شده و کلیه حقوق آنها محفوظ خواهد بود. مشاوران املاک از طریق سامانه مربوطه نسبت به دلالی ملکی اقدام و حق‌الزحمه خود را دریافت می‌دارند. البته مشاوران مذکور حق تنظیم قرارداد ندارند و صرفاً طرفین را جهت انجام معامله به یکدیگر معرفی و واسطه انعقاد قرارداد و توافق خواهند بود. طرفین پس از توافقات لازم و پرداخت حق‌الزحمه مشاور املاک برای تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی از طریق سامانه معرفی و دلالت خواهند شد. لذا در این مصوبه، حقوق مشاوران املاک نیز در جایگاه قانونی خود به‌نحو شایسته در نظر گرفته شده است.

۵. شمول الزام به ثبت رسمی نسبت به پیش‌فروش ساختمان

با عنایت به مشکلات و ایراداتی که در خصوص فرایند قانونی پیش‌فروش اموال غیرمنقول در راستای قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب (۱۳۸۹) وجود دارد، قانون اخیرالذکر جهت اجرایی شدن و از رونق افتادن پیش‌فروش‌های عادی مسکن، نیاز به بازنگری جدی دارد. لذا نظر به وحدت موضوع و ضرورت تنظیم پیش‌فروش واحدهای مسکونی در قالب سند رسمی، در فرایند پیش‌فروش ساختمان اصلاحاتی پیش‌بینی و در مصوبه مجلس لحاظ



گردیده است. این اصلاحات اولاً بر مبنای اختصاص شناسه یکتا به هر واحد ساختمانی بر طبق نقشه آن اعمال گردیده تا امکان انجام معامله معارض و کلاهبرداری از میان برود. ثانیاً، برخی مقررات غیر ضروری که در تنظیم سند رسمی پیش فروش ایجاد خلل می نمودند حذف شده اند تا این امر با سهولت بیشتری انجام پذیرد.

ایرادات شورای نگهبان و راهکارهای پیشنهادی برای رفع آن

در نظریه شورای نگهبان، جمعاً (۱۰) مورد ایراد نسبت به مواد (۱)، (۳)، (۴)، (۵)، (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰)، (۱۱)، (۱۳) و (۱۷) مطرح شده است. ایراد اصلی شورای نگهبان بر مصوبه مجلس، ادعای مغایرت ماده (۱) با موازین شرع است و این ایراد در مواد (۹)، (۱۰) و (۱۱) مصوبه نیز انعکاس یافته است. موضوع ماده (۱) که مورد ایراد شورای نگهبان واقع شده، سلب اعتبار قانونی از معاملات اموال غیر منقولی است که بدون تنظیم سند رسمی منعقد شوند. شورای نگهبان با این دیدگاه که از نظر شرعی کلیه معاملات رسمی و عادی دارای اعتبار بوده و باید در محاکم و ادارات پذیرفته شوند، زوال اعتبار معاملات غیر رسمی را مغایر موازین شرع دانسته است.

ایراد مهم دیگر شورای نگهبان، نسبت به ماده (۱۳) مصوبه مجلس است که در آن، بیمه اجباری معاملات رسمی ناقل مالکیت اموال غیر منقول پیش بینی شده بود. بنابه نظر شورای مذکور، اطلاق الزام به بیمه نمودن معاملات رسمی خلاف موازین شرعی اعلام شده است. این در حالی است که پیش از این، به موجب «قانون بیمه اجباری خسارات وارد شده به شخص ثالث در اثر حوادث ناشی از وسایل نقلیه»، بیمه اجباری مسئولیت مدنی

دارندگان وسایل نقلیه موتوری مطرح و با تأیید شورای نگهبان در سال (۱۳۹۵) به قانون تبدیل شده بود. همچنین به موجب ماده (۹) قانون پیش فروش ساختمان مصوب (۱۳۸۹)، بیمه نمودن مسئولیت پیش فروشنده در مورد خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی به نحو الزامی مقرر گردیده و از جانب شورای نگهبان نیز ایرادی بر آن گرفته نشده بود. علی‌ایحال، با توجه به اهمیت موضوع، اصرار مجلس بر مصوبه مذکور پیشنهاد می‌شود.

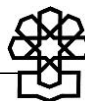
به‌طور کلی می‌توان بیان نمود که اکثر ایرادات مطروحه از جانب شورای نگهبان قابل رفع هستند و می‌توان با ارائه راهکار پیشنهادی نسبت به رفع آنها اقدام نمود. در عین حال، در پاره‌ای موارد، باید مصالح نظام را در نظر گرفت و بر مصوبه مجلس اصرار ورزید. جهت پرهیز از اطاله گزارش، مصوبه مجلس، ایرادات شورای نگهبان و راهکارهای پیشنهادی برای رفع ایراد، در قالب جدول تطبیقی ذیل به رشته تحریر درآمده است:



جدول تطبیقی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (اعاده شده از شورای نگهبان)

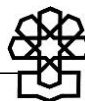
مصوبه مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
<p>ماده (۱) کلیه عقود و معاملات راجعه به حقوق، عین و منافع اموال غیرمنقول ثبت شده از قبیل انتقال مالکیت، رهن اجاره برای مدت بیش از دو سال، پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه موارد مذکور باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. عقود و معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون سازمان نامیده می‌شود ملک به نام او به ثبت رسیده یا ملک مذکور به‌طور رسمی به او منتقل شده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.</p>	<p>۱. پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده، در محاکم، خلاف موازین شرع شناخته شد. همچنین اطلاق پذیرفته نشدن عقود، معاملات و مالکیت به ثبت نرسیده، در ادارات، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۲. اطلاق این امر که منحصرأ اسناد رسمی مُثبت مالکیت باشد، خلاف موازین شرع شناخته شد. تبصره «۱» مبنیاً بر ایرادات صدر ماده، خلاف موازین شرع شناخته شد. تبصره «۲»، از آنجا که مشخص نیست با توجه به الزام به ثبت وکالت، در صورت عدم ثبت رسمی، وکالت مزبور نزد مراجع ذی‌ربط پذیرفته می‌شود یا خیر ابهام دارد. پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.</p>	<p>متن ماده و تبصره «۱» آن به شرح زیر اصلاح و با توجه به مصالح قطعی نظام درخصوص سامان‌دهی وضعیت ثبت معاملات و تحکیم مالکیت اشخاص، بر مصوبه اصرار شود: «هر معامله‌ای که موضوع آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و نیز انعقاد عقد رهن درخصوص آنها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از سه سال و هر نوع پیش‌فروش ساختمان اعم از اینکه به‌صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد. معاملاتی که به ثبت نرسیده در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد و فقط کسی مالک ملک شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور که از این پس در این قانون «سازمان»</p>

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>نامیده می‌شود، ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد.»</p> <p>جهت رفع ابهام از تبصره «۲»، متن تبصره به شرح زیر اصلاح شود:</p> <p>«میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیرمنقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف مدت ۶ ماه اموال مذکور به وکیل منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک تنظیم می‌شود.»</p>		<p>میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل در این تبصره در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک خواهد بود.</p> <p>چنانچه ظرف مدت ۶ ماه اموال مذکور به وکیل منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک تنظیم می‌شود.</p>
<p>جهت رفع ایراد، متن ماده به شرح زیر اصلاح و یک تبصره ذیل آن الحاق شود:</p> <p>«دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه الکترونیکی ثبت اسناد اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی</p>	<p>۱. راه‌اندازی سامانه مذکور با توجه به بار مالی آن، مغایر اصل (۷۵) قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>۲. واگذاری تعیین تعرفه دفاتر اسناد رسمی به رئیس قوه قضائیه، بدون تعیین ضابطه، مغایر اصل (۸۵) قانون اساسی شناخته شد.</p> <p>۳. واگذاری تعیین تکلیف امور خارج از قوه قضائیه همچون تعیین تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی به آیین‌نامه مصوب</p>	<p>ماده (۳)</p> <p>دلالت اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، با دریافت حق دلالی برابر تعرفه، نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه‌ای که ظرف مدت ۶ ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری کانون سردفتران اسناد رسمی طراحی و اجرا می‌شود اقدام و پیش‌نویس مذکور را جهت تنظیم سند</p>



پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>منعکس نمایندند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک (اعم از مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.</p> <p>تبصره - تعرفه دلالت معاملات املاک (مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی) با رعایت ضوابط و معیارهای زیر به پیشنهاد مشترک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزیر دادگستری به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد:</p> <p>۱. تعرفه براساس ضریبی از ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم با اصلاحات و الحاقات بعدی تعیین شود.</p>	<p>رئیس قوه قضائیه مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایندند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نمی‌باشد. چگونگی طراحی و اجرای سامانه مذکور، تعرفه دلالت، مشاوران و بنگاه‌های معاملات ملکی و ارتباط آنان با دفاتر اسناد رسمی، تعرفه دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>۲. میانگین سالیانه حجم پیش‌نویس قراردادهای به ثبت رسیده موضوع این ماده در هر منطقه جغرافیایی بر تعیین تعرفه به صورت پلکانی نزولی اثرگذار باشد.</p> <p>۳. مبلغ سقف تعرفه دریافتی در هر معامله تعیین شود.</p> <p>در هر حال قیمت روز مورد معامله در تعیین میزان تعرفه اثرگذار نخواهد بود و دریافت هر مبلغی - حتی با توافق طرفین معامله یا هریک از آنها - تحت عناوینی همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه درج پیش‌نویس قرارداد در سامانه موضوع این ماده ممنوع است».</p>		
<p>جهت رفع ایراد و همچنین اصلاح و تکمیل مصوبه، متن ماده و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح شود:</p> <p>«دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل‌وانتقال راجعه عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل‌وانتقال قطعی را به مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل‌وانتقال حق واگذاری محل را به مأخذ ثمن معامله به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از</p>	<p>در تبصره «۲» ماده (۴)، تعیین حق‌الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف مذکور، توسط رئیس سازمان، مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>ماده (۴)</p> <p>دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هرگونه نقل‌وانتقال راجعه عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرقفلی یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل‌وانتقال قطعی را به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل‌وانتقال حق واگذاری محل را به مأخذ ثمن معامله به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از</p>

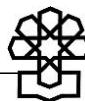


پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>اعلامی مالک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به اخذ آن از ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.</p> <p>تبصره «۱» - در صورتی که وجه دریافتی اعلامی معامله کمتر از یک‌ونیم برابر میانگین قیمت روز ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، قیمت مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.^۱</p> <p>تبصره «۲» - وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک و میانگین قیمت روز املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به‌صورت آبی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفتر اسناد رسمی اعلام نماید؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل‌وانتقال ملک ندارند.</p>		<p>ذی‌نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک قید نمایند.</p> <p>تبصره «۱» - در صورتی که ثمن معامله حق واگذاری محل کمتر از یک‌ونیم برابر میانگین قیمت روز ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، قیمت مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.</p> <p>تبصره «۲» - وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک و میانگین قیمت روز املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به‌صورت برخط (آنلاین) از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید. در غیر این صورت، سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل‌وانتقال ملک ندارند. حق الزحمه سردفتر جهت انجام وظایف این ماده طبق تعرفه‌ای است که سالیانه توسط سازمان تعیین می‌شود.</p>

۱. پیشنهاد دیگر: **تبصره «۱»** - در صورتی که وجه دریافتی اعلامی معامله کمتر از بیست برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، قیمت مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

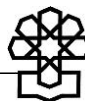
تبصره «۲» - وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به‌صورت آبی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفاتر اسناد رسمی اعلام نماید؛ در غیر این صورت سردفتر مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌آلیه تعهدی در خصوص مالیات نقل‌وانتقال ملک ندارند.

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>جهت رفع ابهام، عبارت «برخط (آنلاین)» به عبارت «آنی» اصلاح و بعد از عبارت «میزان بدهی» عبارت «شخص» واگذارکننده ملک درخصوص ملک مورد معامله، اضافه و بعد از عبارت «انتقال‌دهنده»، کلمه «ملک» اضافه شود.</p> <p>سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام <u>آنی</u> میزان بدهی <u>شخص</u> <u>واگذارکننده ملک درخصوص ملک مورد معامله</u>، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به‌منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده نیست.</p>	<p>ماده (۵) از این نظر که مشخص نیست بدهی مذکور در این ماده مربوط به شخص واگذارکننده ملک است یا دیگران، ابهام دارد. پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۵)</p> <p>سازمان تأمین اجتماعی مکلف است حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام برخط (آنلاین) میزان بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴/۴/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به‌منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نماید، در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست متعاملین، سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در فرض اخیر، منتقل‌آلیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی ندارند. این امر مانع مراجعه سازمان تأمین اجتماعی به انتقال‌دهنده نیست.</p>
<p>جهت رفع ابهام، بعد از عبارت «حساب‌هایی که» عبارت «نزد خزانه‌داری کل کشور» اضافه شود.</p> <p>دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی برعهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق</p>	<p>در ماده (۷) از این جهت که تصریح نشده است که آیا حساب‌های مذکور، حساب‌های نزد خزانه کل کشور می‌باشد یا خیر ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۷)</p> <p>دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی برعهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق</p>



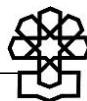
پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>وصول آن طبق مقررات قانونی برعهده آنها است، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که نزد <u>خزانه‌داری کل کشور</u> معین می‌شود، واریز نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به وسیله سازمان و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.</p>		<p>سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آنی به حساب یا حساب‌هایی که معین می‌شود، واریز نمایند. آیین‌نامه اجرایی این ماده که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.</p>
<p>جهت رفع ایراد و ابهام، متن ماده به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به آن الحاق شود:</p> <p>«مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به ایجاد و سلب هرگونه حق عینی و همچنین آرای قطعی صادره در خصوص تغییر کاربری یا تخریب بنا در مورد هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت آنی به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را بلافاصله در دفتر الکترونیک املاک درج نماید. تخلف از حکم این ماده حسب مورد موجب محکومیت به مجازات انتظامی درجه</p>	<p>۱. غیرقابل استناد بودن آرا یا تصمیمات مراجع قضایی در مقابل اشخاص ثالث، مغایر اصل (۱۵۸) قانون اساسی شناخته شد و اطلاق آن نسبت به مواردی که منجر به تضییع حقوق مردم می‌شود، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p> <p>۲. حکم ذیل ماده (۸) از جهت نامشخص بودن شمول حکم متخلف نسبت به موارد غیرعمد و همچنین میزان مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۸)</p> <p>مراجع قضایی، کمیسیون‌ها، شوراها و سایر مراجع ذی‌صلاحی که به موجب قوانین برای رسیدگی به امور اراضی و املاک تعیین شده‌اند، مکلفند تصمیمات و آرای قطعی مربوط به هر پلاک ثبتی را از طریق سامانه به صورت برخط (آنلاین) به سازمان اعلام نمایند. سازمان موظف است اطلاعات مذکور را در دفتر الکترونیک املاک درج نماید، در غیر این صورت، رأی یا تصمیم مذکور در مقابل اشخاص ثالث غیرقابل استناد است. متخلف از حکم این ماده حسب مورد علاوه بر مجازات اداری یا انتظامی مربوط، مسئول جبران خسارت زیان‌دیده نیز است.</p>

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>(۶) تا (۸) یا مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری است.</p> <p>تبصره - چنانچه در نتیجه تخلف از این ماده، خسارتی به دارنده سند رسمی وارد شود، خسارت از محل بیمه موضوع ماده (۱۳) این قانون، جبران می‌گردد. این امر مانع از مراجعه شرکت بیمه <u>یا زیان دیده</u> به متخلفان <u>با رعایت قواعد عمومی مربوط به ضمان قهری</u> نمی‌باشد».</p>		
<p>مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری محکوم و چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسئول جبران خسارت <u>قواعد عمومی مربوط به ضمان قهری</u> مسئول جبران خسارت وارد شده به زیان‌دیده نیز است».</p>	<p>۱. مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده (۱)، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p> <p>۲. حکم ذیل ماده در خصوص مسئولیت مأموران یا قضات در صورت ورود خسارت به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی در اثر تخلف ایشان، از جهت نامشخص بودن شمول حکم متخلف نسبت به موارد غیر عمد و همچنین میزان مسئولیت وی در صورت وجود اسباب متعدد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.</p>	<p>ماده (۹)</p> <p>هریک از قضات یا مأموران دولتی یا عمومی که از اعتبار دادن به اسناد رسمی استنکاف نماید، به سه ماه تا یک سال انفصال از خدمات عمومی و دولتی محکوم می‌شود. چنانچه در اثر تخلف مأموران یا قضات به دارندگان یا ذی‌نفعان اسناد رسمی خسارتی وارد شود، متخلف مسئول جبران خسارت وارده نیز است.</p>



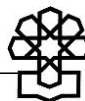
مصوبه مجلس	ایراد شورای نگهبان	پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها
ماده (۱۰) سازمان مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون سامانه‌ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) این قانون که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید. دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه، نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ ثبت در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیرقابل استناد است.	۱. ماده و تبصره‌های «۴»، «۶» و «۷»، مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده (۱) خلاف موازین شرع شناخته شد. ۲. در تبصره «۲» در صورت تعیین وضعیت مالکیت و صدور سند رسمی، محروم کردن مالکان یا ذی‌نفعان یک مال غیرمنقول از امکان انتقال آن ملک به اشخاص ثالث تا پایان مواعد مذکور، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۳. ذیل تبصره «۲»، مقصود از «پیامدهای مربوط الزامات اجرای این قانون» ابهام دارد. پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد. ۴. تبصره «۳» این ماده، مبنیاً بر ایراد شرعی مذکور درخصوص تبصره «۲»، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۵. در تبصره «۷»، منظور از «دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران» ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.	متن ماده به شرح زیر اصلاح و با توجه به لزوم اصرار بر ماده (۱)، ضرورت تعیین تکلیف اسناد و معاملات عادی راجع به اموال غیرمنقول و عدم امکان تأمین نظر شورای نگهبان، بر مصوبه با اعمال اصلاحات ذیل اصرار شود: ماده (۱۰) - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است با استفاده از بودجه و امکانات موجود خود، ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، سامانه‌ای را جهت ثبت قراردادهای موضوع ماده (۱) که پیش از لازم‌الاجرا شدن این قانون با سند عادی تنظیم شده‌اند، ایجاد نماید. دارندگان اسناد عادی مذکور مکلفند ظرف مدت یک سال از تاریخ راه‌اندازی سامانه نسبت به ثبت اسناد عادی خود در سامانه مذکور و ظرف مدت پنج سال از تاریخ درج در سامانه، حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند. در صورت انقضای مواعد فوق‌الذکر و عدم اقدام دارندگان اسناد عادی مذکور، اسناد عادی تنظیمی و نیز قراردادهای مذکور در مقابل اشخاص ثالث دارنده سند رسمی غیرقابل استناد خواهد بود.

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>تبصره «۱» - صرفاً آن دسته از اسناد عادی در سامانه قابل ثبت می‌باشد که حاوی پلاک ثبتی ملک مورد معامله بوده و قبل از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون تنظیم شده باشد.</p> <p>تبصره «۲» - چنانچه درخصوص یک پلاک ثبتی، معاملاتی با اسناد عادی انجام شده و در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، تا انقضای مواعید مذکور در این ماده یا تعیین تکلیف دعاوی مطروحه پیرامون این اسناد که در مواعید مذکور طرح شده‌اند، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نخواهد بود. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون حسب مورد وجود سند عادی یا رسمی معارض با سند صلح تنظیمی و امکان ابطال آن را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.</p>		<p>انجام شده و در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت شده باشد، تا پایان مواعید مذکور در این ماده، امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال ملک مذکور به اشخاص ثالث وجود ندارد و این موضوع باید در استعلام ثبتی قید گردد. این امر مانع صلح رسمی حقوق احتمالی ذی‌نفع سند عادی مذکور یا شخصی که در دفتر املاک، ملک به نام او ثبت شده است نمی‌باشد. در این صورت سردفتر مکلف است پیامدهای مربوط به الزامات اجرای این قانون را به طرفین قرارداد صلح تفهیم و در قرارداد تنظیمی قید نماید.</p> <p>تبصره «۳» - درخصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.</p> <p>تبصره «۴» - چنانچه ملک ثبت شده، با سند عادی تفکیک، و تقسیم‌نامه رسمی شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند</p>



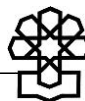
پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>تبصره «۳» - درخصوص دارندگان سند عادی مشاعی، ذی‌نفع سند مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید. در این صورت با ثبت سند عادی مذکور امکان تنظیم سند رسمی برای انتقال سهم مشاعی مذکور به اشخاص ثالث وجود نخواهد داشت و این امر باید در استعلام ثبتی قید گردد.</p> <p>تبصره «۴» - چنانچه ملک ثبت‌شده با سند عادی افراز و تقسیم شده باشد، دارندگان سند عادی مکلفند ظرف مدت هجده ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون، نسبت به تنظیم سند رسمی و یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند. در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده خواهند بود.</p> <p>تبصره «۵» - آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت سه ماه به‌وسیله سازمان اسناد و املاک کشور تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p> <p>تبصره «۶» - مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا</p>		<p>رسمی و یا طرح دعوی الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.</p> <p>تبصره «۵» - آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت سه ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به‌وسیله سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p> <p>تبصره «۶» - مشمولان قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان‌های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مکلفند تقاضای خود را ظرف مدت یک سال از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به هیئت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند، در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده می‌باشند.</p> <p>تبصره «۷» - دستگاه‌های متولی قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی) و دستگاه‌های اجرایی عضو مدیریت بحران مکلفند پس از واگذاری زمین به متقاضیان و خانوارهای آسیب‌دیده از حوادث قهری، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مدت</p>

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>شدن این قانون به هیئت‌های حل اختلاف موضوع قانون مذکور تسلیم کنند؛ در غیر این صورت مشمول حکم قسمت اخیر این ماده خواهند بود.</p> <p>تبصره «۷» - وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مکلفند پس از واگذاری زمین در موارد مصرح قانونی به متقاضیان آسیب‌دیده از حوادث طبیعی، کلیه واگذارشوندگان را حداکثر ظرف مهلت سه سال از تاریخ واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.</p> <p>تبصره «۸» - اشخاصی که با علم به غیرمحقق بودن، توسط خود یا دیگری اقدام به درج سند عادی در سامانه موضوع این ماده یا طرح دعاوی واهی نمایند، به جزای نقدی معادل بیست درصد قیمت روز ملک محکوم خواهند شد. چنانچه در این راستا جرمی از قبیل جعل اسناد یا تبانی برای بردن مال غیر نیز واقع شود، مرتکب علاوه بر جزای نقدی مذکور، به مجازات مقرر برای جرائم ارتكابی نیز محکوم می‌گردد.</p>		<p>دو سال پس از واگذاری جهت اعمال ماده (۱) این قانون به دفاتر اسناد رسمی معرفی نمایند.</p>
	<p>۱. مبنیاً بر ایرادات مذکور در صدر ماده (۱)، خلاف موازین شرع شناخته شد.</p> <p>۲. در جرم‌انگاری تنظیم معاملات براساس سند عادی با وساطت</p>	<p>ماده (۱۱)</p> <p>چنانچه معاملات موضوع ماده (۱) این قانون با وساطت دلالان، مشاوران املاک و بنگاه‌های معاملات ملکی با سند عادی تنظیم شده باشد، دلالان،</p>



پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
ماده (۱) این قانون مبادرت به تنظیم سند عادی قرارداد نمایند. متخلفان از حکم این ماده، با حکم شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه اول علاوه بر استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه معادل سه برابر آن، به تعلیق پروانه کسب به مدت ۶ ماه و در مرتبه دوم به استرداد حق دلالی دریافتی و جریمه معادل ۶ برابر آن و تعلیق پروانه کسب به مدت یک سال و در مرتبه سوم علاوه بر مجازات اخیرالذکر، به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند.	دلالان، مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های ملکی، تناسب میان جرم و مجازات وجود ندارد و در نتیجه خلاف موازین شرع شناخته شد. ۳. از این جهت که مشخص نیست که آیا مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی از مصادیق دلالان بوده یا عنوان مستقلی می‌باشد ابهام دارد، پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.	مشاوران املاک و متصدیان بنگاه‌های معاملات ملکی متخلف، علاوه بر جزای نقدی معادل یک چهارم قیمت روز مورد معامله، در مرتبه اول به محرومیت به مدت سه سال و در مرتبه دوم به محرومیت دائم از اشتغال به شغل مذکور محکوم می‌شوند.
با توجه به مصالح نظام و لزوم حفظ اعتبار مالکیت اشخاص بر املاک و اراضی و ضرورت جبران خسارت ناشی از ابطال احتمالی معامله با سند رسمی، این ماده در راستای سیاست‌های کلی نظام و موافق با مصلحت نظام ارزیابی می‌شود؛ لذا رفع ایراد شورای نگهبان در خصوص آن امکان‌پذیر نبوده و اصرار بر مصوبه شورای نگهبان پیشنهاد می‌شود عبارت « با رعایت قواعد عمومی مربوط به ضمان قهری » پس از عبارت «شخصی که بطلان مستند به او باشد»، اضافه گردد. در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان	۱. اطلاق حکم مندرج در صدر این ماده، در مواردی که ابطال معامله ناشی از تقلب و تبانی و مانند آن نیست، خلاف موازین شرع شناخته شد. ۲. اطلاق الزام به بیمه کردن معاملات رسمی، خلاف موازین شرع شناخته شد.	ماده (۱۳) در صورتی که معامله رسمی انجام شده ابطال شود، شخصی که بطلان مستند به او باشد، مکلف به جبران خسارات وارده است. سازمان موظف است در خصوص معاملات رسمی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد می‌شوند، نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه به شخصی که بطلان مستند به اوست نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>مستند به او باشد، با رعایت قواعد عمومی مربوط به ضمان قهری مکلف به جبران خسارات وارد شده است. سازمان موظف است درخصوص معاملات رسمی که پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون منعقد می‌شوند، نسبت به اخذ حق بیمه از طرفین معامله ناقل مالکیت اقدام و مسئولیت موضوع این ماده را نزد یکی از شرکت‌های بیمه، بیمه نماید. این امر مانع مراجعه شرکت بیمه یا زیان دیده به شخصی که بطلان مستند به اوست با رعایت قواعد عمومی مربوط به ضمان قهری نمی‌باشد. نحوه تعیین حق بیمه با پیشنهاد مشترک سازمان و بیمه مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>		
<p>جهت رفع ایراد و با توجه به پیش‌بینی شدن وضع آیین‌نامه‌های مورد نظر ذیل مواد مختلف، این ماده ضرورتی ندارد و قابل حذف است. پیشنهاد می‌شود برای تسهیل در روند صدور سند مالکیت برای ساختمان‌های احداثی تعاونی‌ها، مسکن مهر، ساخت وسازها در راستای اهدای واحدهای مسکونی به قربانیان بلایای طبیعی و سایر منتقاضیان، متن زیر جایگزین این ماده شود:</p>	<p>در ماده (۱۷)، تصویب آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط رئیس قوه قضائیه، با توجه به وجود احکام و موضوعات مختلف اجرایی و غیرقضایی، مغایر اصل (۱۳۸) قانون اساسی شناخته شد.</p>	<p>ماده (۱۷) آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف مدت ۶ ماه توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.</p>



پیشنهاد مرکز پژوهش‌ها	ایراد شورای نگهبان	مصوبه مجلس
<p>«ماده (۱۷) - متن زیر به‌عنوان ماده (۵) به قانون الحاق موادی به قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ الحاق می‌شود:</p> <p>ماده (۵) - وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی حسب مورد مکلفند در مواردی که اراضی متعلق به خود را به‌منظور احداث واحدهای مسکونی جهت واگذاری به متقاضیان در اختیار بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و وزارت راه و شهرسازی قرار می‌دهند، حداکثر ظرف مدت سه ماه از تاریخ واگذاری نسبت به انتقال مالکیت در دفاتر اسناد رسمی به نام بنیاد و وزارت مذکور اقدام نمایند.»</p>		
<p>تذکر وارد به‌نظر می‌رسد؛ لذا در ماده (۶) مصوبه عبارت «برخط (آنلاین)» به عبارت «آنی» اصلاح و یک تبصره به شرح زیر به ماده مذکور الحاق شود:</p> <p>«تبصره - مقامات و کارکنان متخلف از حکم این ماده، به مجازات مقرر در بند «د» ماده (۹) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۷ با اصلاحات و الحاقات بعدی محکوم می‌شوند.»</p>	<p>تذکر شورای نگهبان:</p> <p>با توجه به اینکه به‌موجب ماده (۶)، در مواردی به جواز انتقال ملک و تنظیم سند رسمی بدون پاسخ استعلام دستگاه‌های اجرایی مسئول، حکم کرده است و این امر می‌تواند به ایجاد زمینه تبانی و فساد در این امر منجر شود، شایسته است همچون بسیاری از قوانین دیگر، ضمن بیان اصل حکم، برای عدم پاسخ استعلام در مهلت مقرر توسط مقامات و کارمندان مسئول، مجازات‌های متناسبی در نظر گرفته شود.</p>	<p>ماده (۶)</p> <p>کلیه دستگاه‌های اجرایی که طبق قوانین، نقل و انتقال ملک منوط به اعلام نظر آنها شده است، مکلفند حداکثر ظرف مدت یک سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک اسناد، نسبت به اعلام پاسخ استعلام به‌صورت برخط (آنلاین) اقدام نمایند. عدم ارسال پاسخ استعلام به طریق مذکور به‌منزله جواز انجام معامله تلقی و سند رسمی انتقال ملک به درخواست متعاملین توسط سردفتر اسناد رسمی تنظیم می‌شود.</p>

نتیجه‌گیری

مصوبه مجلس شورای اسلامی با عنوان طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، در راستای صیانت از مالکیت اشخاص و دولت بر اراضی و املاک، کاهش پرونده‌های قضایی و اطلاع دادرسی، کاهش جرایم از جمله زمین‌خواری و نیز ایجاد امکان اعمال سیاست‌های دولت در مورد املاک به تصویب رسیده است و در مجموع مثبت ارزیابی می‌شود. ایرادات شورای نگهبان عمدتاً با پیشنهاد‌های ارائه شده مطابق جدول فوق قابل رفع می‌باشد. در خصوص پاره‌ای از مواد، نظیر مواد (۱) و (۱۳) مصوبه، بنابه اهمیت موضوع و با در نظر داشتن مصالح نظام، ضمن اعمال اصلاحات پیشنهادی، اصرار بر مصوبه مجلس مورد پیشنهاد است.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۷۴۰۳

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» (اعاده شده از شورای نگهبان)

نام دفتر: مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین کنندگان: محمد شکوری گرکانی، مهدی عبدالملکی

ناظر علمی: حجت‌الاسلام جلیل محبی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. ثبت رسمی معاملات
۲. اموال غیرمنقول
۳. اعاده شده از سوی شورای نگهبان
۴. اظهارنظر کارشناسی



تاریخ انتشار: ۱۳۹۹/۱۲/۲