



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

به نام خدا

**اظهار نظر کارشناسی درباره:**  
**« طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول »**  
**(اعاده شده از شورای نگهبان (۲))**

مخصوص صحن علنی

مشخصات طرح

شماره ثبت:

۲۷

شماره چاپ:

۶۳۰

تاریخ چاپ:

دفتر مطالعات حقوقی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲-۲۴۰۱۷۴۰۳

تاریخ انتشار:

۱۴۰۰/۸/۲۳



**چکیده**

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف اعاده اعتبار و جایگاه اسناد رسمی در معاملات حوزه املاک و اراضی و رفع موانع تنظیم اسناد مذکور توسط مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید و متعاقباً پس از ایرادات شورای محترم نگهبان در مرحله اول، اصلاحاتی در آن اعمال و مجدداً در مرحله دوم با پاره‌ای از ایرادات شورای مذکور مواجه است. کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به عنوان کمیسیون اصلی این طرح، اصلاحاتی را به منظور تأمین نظر شورای محترم نگهبان در متن مصوبه اعمال نمود و در برخی موارد نظیر مواد (۱)، (۹) و (۱۰) به دلیل عدم امکان رفع ایرادات به لحاظ مخدوش شدن اهداف طرح فوق، بر مصوبه قبلی مجلس اصرار ورزیده است. به نظر می‌رسد تصویب اصلاحات مد نظر کمیسیون قضایی و حقوقی می‌تواند رافع ایرادات شورای نگهبان بوده و در موارد اصرار نیز، تصویب آنها به لحاظ مصالح کشور، امری موجه و مفید می‌باشد. در عین حال برخی تبصره‌های الحاقی کمیسیون فوق در مواد (۳) و (۱۰) و نیز برخی اصلاحات اعمال شده در خصوص ماده (۱۶)، محل اشکال بوده و پیشنهاد می‌شود مجدداً مورد بازنگری قرار گیرند.

**مقدمه**

طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ابتدا در تاریخ ۱۳۹۹/۲/۳۱ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و پس از ارسال به شورای محترم نگهبان در راستای اصل (۹۴) قانون اساسی، شورای مذکور ایرادات مفصلی را در قالب ۱۱ بند به مجلس شورای اسلامی اعلام نمود. پس از بررسی‌های به عمل آمده توسط کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس، جهت رفع ایرادات یاد شده، اصلاحاتی در متن طرح اعمال گردید که نهایتاً در تاریخ ۱۴۰۰/۴/۶ به تصویب مجلس رسیده و به شورای محترم نگهبان ارسال شد. شورای مذکور مجدداً در قالب ۵ بند ایراداتی را نسبت به مواد (۱)، (۳)، (۹)، (۱۰) و (۱۳) مصوبه مجلس اعلام نموده که اکثر آنها تکرار ایراد مغایرت شرعی نسبت به مفاد مواد (۱) و (۱۰) ناظر به عدم اعتبار معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول می‌باشد. در این گزارش به بررسی ایرادات شورای نگهبان و مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی برای رفع آنها خواهیم پرداخت.

## بررسی ایرادات شورای نگهبان و کلیات مصوبه کمیسیون

همانگونه که پیش بینی می‌شد، ایراد اصلی شورای محترم نگهبان متوجه مواد (۱) و (۱۰) طرح می‌باشد که ضمانت اجرای مدنی بطلان و عدم اعتبار را نسبت به عدم ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مقرر نموده است. ایراد نسبت به برخی از مواد دیگر نظیر ماده (۹) طرح نیز به ایراد مغایرت شرعی مفاد ماده (۱) بازمی‌گردد. با توجه به لزوم و ضرورت قطعی ثبت رسمی معاملات حوزه زمین و مسکن در کشور در راستای تثبیت مالکیت مردم و دولت بر اموال غیرمنقول، جلوگیری از بروز جرائمی نظیر زمین خواری، کلاهبرداری و پولشویی و ایجاد امکان نظارت و سیاستگذاری دولت در حوزه مسکن، نمی‌توان از اعتبار زدایی از معاملات غیر رسمی چشم پوشی نمود. لذا تعیین ضمانت اجرای مدنی بطلان معاملات عادی مذکور در ماده (۱) طرح باید کماکان برقرار بماند؛ لیکن برخی اصلاحات در راستای تکمیل و جامع‌تر نمودن مفاد آن و همچنین رفع ابهام شورای محترم نگهبان نسبت به تبصره (۲) آن، به تصویب کمیسیون قضایی و حقوقی رسیده است که در جدول پیوست به آنها اشاره می‌شود.

در خصوص ماده (۱۰) طرح نیز با عنایت به اینکه تعیین تکلیف معاملات غیر رسمی موجود در کشور تا قبل از لازم الاجراء شدن این طرح، ضروری بوده و از مقومات اجرای صحیح طرح مذکور محسوب می‌شود و از سوی دیگر تعیین تکلیف این معاملات مستلزم ثبت در سامانه مندرج در ماده، تعیین مهلت برای اقدام و جلوگیری از انجام معامله در خصوص املاک دارای معارض می‌باشد؛ لذا گرچه در این خصوص ایراد مغایرت با موازین شرعی و مغایرت با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی از سوی شورای محترم نگهبان اعلام شده، لیکن نظر به لزوم طی دوران گذار به سند رسمی و تعیین تکلیف معاملات فعلی در کشور، چاره‌ای جز اصرار بر اصل ماده (۱۰) وجود ندارد. با وجود این، ایرادات وارده نسبت به بندهای (۲) و (۳) ماده مذکور با مصوبه کمیسیون مرتفع می‌گردد. همچنین در خصوص ماده (۹) طرح نیز به دلیل اینکه ایراد مطروحه ماهیتاً ناظر به مفاد ماده (۱) طرح می‌باشد، امکان اصلاح آن به نظر وجود نداشته و مصوبه کمیسیون مبنی بر اصرار بر مصوبه مجلس، موجه و قابل دفاع است.

علی‌رغم موارد فوق، اظهارنظر شورای نگهبان در پاره‌ای از موارد متضمن ایراد نسبت به مرجع تعیین شده جهت تصویب آئین نامه اجرایی طرح بوده است (نظیر ردیف‌های ۲-۲ و ۴-۷) که این ایرادات با مصوبه کمیسیون مرتفع گردیده‌اند. همچنین در پاره‌ای موارد کمیسیون مبادرت به اصلاح و الحاق احکامی نموده که مورد ایراد شورای نگهبان نبوده است.

## نقاط ضعف مصوبه کمیسیون

۱. اعاده الزام به اخذ بیمه نامه مسئولیت مدنی پیش فروشندگان (موضوع ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان) در مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی، از مصوبه اولیه مجلس در خصوص نسخ بند (۳) ماده (۴) قانون پیش فروش در ماده (۱۶) این طرح، عدول شده و بند مذکور از ماده مربوط به منسوخات حذف گردیده است. این امر واجد ایراد است؛ زیرا موکول نمودن تنظیم سند رسمی پیش فروش ساختمان به ارائه بیمه نامه موضوع ماده (۹) قانون پیش فروش ساختمان موجب ایجاد مشکل برای مردم و کاهش رغبت به تنظیم سند رسمی می‌گردد و برخلاف اهداف این طرح است. زیرا یکی از مهمترین اهداف طرح الزام به ثبت رسمی معاملات این بود که تنظیم سند رسمی تسهیل گردد و موانع آن از سر راه برداشته شود. لیکن الزام به بیمه نمودن عیوب ساخت و استحکام بنا علاوه بر اینکه عملاً کمکی به مردم نمی‌کند (به دلیل موارد بسیار نادر تخریب ملک به دلیل عیوب ساخت) مرحله‌ای را به مراحل تنظیم سند رسمی می‌افزاید.

۲. ایجاد فاصله و شکاف زمانی برای عدم اعتبار اسناد عادی نسبت به زمان راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰)

در ماده (۱) مصوبه مجلس، «راه اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰)» به عنوان مبدأ زمانی عدم اعتبار اسناد عادی معاملات اموال غیرمنقول در نظر گرفته شده بود؛ لیکن با مصوبه کمیسیون، شش ماه فاصله با راه اندازی سامانه در نظر گرفته شده که منجر به تشویق برخی سودجویان برای جعل اسناد و تنظیم اسناد صوری برای زمین خواری و کلاهبرداری می‌گردد که مدیریت اسناد عادی مذکور را دشوارتر و اصل غافلگیری سوء استفاده کنندگان را دچار خدشه می‌نماید.

۳. ایجاد دسترسی برای تمام مشاوران املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد به منظور ثبت معاملات بی‌نیاز از مراجعه به دفاتر اسناد رسمی

در مصوبه کمیسیون در خصوص تبصره (۲) ماده (۳)، سازمان ثبت اسناد مکلف گردیده که برای تمام مشاوران املاک و عموم مردم دسترسی به سامانه ثبت الکترونیک اسناد به منظور ثبت معاملات ایجاد نماید. به نظر می‌رسد این الزام به لحاظ مقتضیات عملی چندان قابل اجرا نیست و نمی‌توان چنین دسترسی برای عموم مردم و تمام مشاوران املاک با قابلیت اخذ استعلامات فراهم نمود.

۴. ورود به حوزه مقررات شهرسازی و اعطای گواهی پایان کار به واحدهای دارای نواقص فنی

کمیسیون قضایی و حقوقی با الحاق تبصره (۹) به ماده (۱۰)، امکان اخذ گواهی پایان کار ساختمان را برای آن دسته از واحدهای مسکونی احداثی که دارای ایرادات و نواقص فنی و شهرسازی هستند، در نظر گرفته است. این امر واجد ایراد است؛ زیرا اولاً، رسالت این طرح، ایجاد الزام به ثبت رسمی معاملات و رفع موانع آن بوده لیکن این امر به معنای نفی الزامات و مقررات شهرسازی نیست. ثانیاً، در صورت تصویب این تبصره، ممکن است اجرای مقتدرانه و صحیح مقررات شهرسازی و استحکام بنا دچار خدشه و سهل انگاری قرار گیرد. امری که با توجه به اهمیت موضوع، قابل چشم پوشی نیست.

### نتیجه‌گیری

مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی در خصوص طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول فی الجمله موجه و قابل پذیرش است و اکثر ایرادات شورای محترم نگهبان با مصوبه فوق مرتفع می‌شود. با وجود این، نسبت به ضمانت اجرای مندرج در ماده (۱) مصوبه و توابع آن، امکان تأمین نظر شورای محترم نگهبان با حفظ اهداف این طرح وجود ندارد و اصرار بر آن مفید ارزیابی می‌شود. شایان ذکر است در برخی از مواد و تبصره‌های الحاقی توسط کمیسیون مذکور که مورد ایراد شورای نگهبان نیز نبوده است، ایراداتی موجود است که پیشنهاد می‌شود با ارجاع به کمیسیون رفع گردند. النهایه، تصویب نهایی مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی با لحاظ نمودن ملاحظات مندرج در جدول ذیل، پیشنهاد می‌شود.

جدول مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی و نظرات مرکز پژوهش‌ها

شماره ماده	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون
۱	✓			
۳	✓			
۹	✓			
۱۰				✓
۱۳	✓			
۱۴	✓			
۱۶				✓

شماره ماده	مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
ماده (۱)	کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در ماده (۱) در خصوص ایراد ردیفهای (۱-۱) و (۱-۲) شورای محترم نگهبان اصرار ورزید و در ماده (۱) عبارت «از تاریخ راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، 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 در خصوص آنها و انعقاد عقد اجاره اموال مذکور برای مدت بیش از دوسال» به عبارت «شش‌ماه پس از راه‌اندازی سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر معاملهای که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت یا انتقال حق انتفاع یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول ثبت شده باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دوسال» اصلاح و عبارت «در دفاتر اسناد رسمی» به عبارت «در سامانه ثبت الکترونیک اسناد» اصلاح می‌شود.	✓				مصوبه کمیسیون هم از حیث اصرار بر کلیات مصوبه قبلی و هم از حیث تکمیل و رفع نواقص مصوبه قبلی، مفید و مثبت ارزیابی می‌شود. با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس عبارت «شش ماه» حذف شود.	
تبصره (۱) ماده	کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در تبصره (۱) ماده (۱) در خصوص ایراد ردیف (۱-۳) شورای محترم نگهبان اصرار ورزید و جهت رفع ایراد ردیف (۱-۴) شورای محترم نگهبان، عبارت «انتقالات قهری» به عبارت «تقسیم عرصه و اعیان» اصلاح می‌شود و یک تبصره به شرح زیر به عنوان تبصره (۳) به ماده (۱) الحاق می‌گردد: «تبصره ۳- مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است، پس از صدور گواهی، یک نسخه از گواهی مذکور را به صورت آنی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک درج نماید.»	✓				اصلاحات انجام شده توسط کمیسیون موجب تکمیل و غنای مصوبه قبلی خواهد شد. لذا مفید ارزیابی می‌شود.	
ماده (۳)	جهت رفع ایرادات ردیفهای (۲-۱)، (۲-۲) شورای محترم نگهبان، در ماده (۳) عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد» به عبارت «نسبت به درج پیش‌نویس قرارداد (که صرفاً پس از ثبت در دفتر اسناد رسمی واجد آثار حقوقی است)» اصلاح و عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور و تعیین تعرفه دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاههای معاملات ملکی به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون	✓				اصلاحات کمیسیون نسبت به این ماده مفید و رافع ایراد شورای نگهبان ارزیابی می‌شود.	

شماره ماده	مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	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 هیأت وزیران می‌رسد» به عبارت «تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین‌نامه‌ای است که ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.» اصلاح و در تبصره (۱) ماده مذکور پس از عبارت «با رعایت ضوابط و معیارهای زیر» عبارت «ظرف سه ماه پس از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به پیشنهاد مشترک سازمان، وزارتخانه‌های دادگستری، راه و شهرسازی و صنعت معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران» اضافه می‌شود و تبصره (۲) ماده (۳) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «تبصره ۲- سازمان مکلف است ظرف یکسال از لازم‌الاجراء شدن این قانون، امکان دسترسی دلالان معاملات املاک و عموم مردم به سامانه ثبت الکترونیک اسناد را به منظور انجام استعلامات مربوط و ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون، فقط در قالب قراردادهای یکسان و نمونه (بدون امکان کاهش یا افزایش شروط قراردادی) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند.»					
ماده (۹)	کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در ماده (۹) اصرار ورزید.	✓			با توجه به عدم امکان رفع ایراد شورای محترم نگهبان، اصرار بر مصوبه قبلی موجه قابل دفاع و ضروری است.	
ماده (۱۰)	کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در ماده (۱۰) در خصوص ایراد ردیف (۱-۴) شورای محترم نگهبان اصرار ورزید و جهت رفع ایراد ردیف (۲-۴) شورای محترم نگهبان، در ماده (۱۰) عبارت «و گواهی مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلف به صدور گواهی آغاز طی مراحل قانونی می‌باشند.» به عبارت «و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی، مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام شده توسط متقاضی و نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند.» اصلاح می‌شود. به منظور رفع ایراد ردیف (۳-۴) شورای محترم نگهبان تبصره (۲) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «تبصره ۲- سازمان مکلف است در صورتی که در خصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، مشروط به انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، وجود ادعای مذکور را در پاسخ استعلام ثبتی برای انتقال رسمی مالکیت آن مال غیرمنقول منعکس کند و سردفتر نیز مکلف است این موضوع را به طرفین تفهیم نماید و در سند رسمی مالکیت درج نماید. ثبت ادعا مانع از انتقال مالکیت توسط دارنده سند رسمی نیست. چنانچه ادعای مذکور راجع به سهم مشاعی از مال غیرمنقول باشد، حکم این تبصره صرفاً در انتقال رسمی آن سهم مشاعی توسط دارنده سند رسمی			اصلاحات کمیسیون نسبت به ایرادات پیرامون تبصره‌های (۲) و (۳) این ماده رافع ایراد شورای نگهبان می‌باشد و در موارد عدم امکان رفع ایراد نیز اصرار بر مصوبه قبلی موجه است. با وجود این، اصلاحات به عمل آمده در تبصره (۹) این ماده به نظر واجد ایراد می‌باشد. زیرا در این ماده امکان صدور گواهی پایان کار ساختمان برای آن دسته از واحدهای احداثی که از نظر مقررات و ضوابط شهرسازی دارای نواقص و ایراد هستند، پیش بینی شده است. این در حالی است که در مصوبه قبلی صرفاً پرداخت جرایم کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مد نظر قرار گرفته بود. این تبصره می‌تواند موجب تشویق مردم به انجام تخلف و تزلزل رعایت ضوابط شهرسازی گردد و از نظر اجرایی نیز حکم مندرج در این تبصره از حیث پرداخت سهم هر واحد برای رفع نواقص واجد ابهام و ایراد است. در تبصره (۱۱) نیز مبدأ محاسبه خسارت تأخیر تأدیه بدهی‌ها مشخص نگردیده است و با توجه به افزایش مداوم مبالغ بدهی، این امر ممکن است متقاضیان را با مبالغ کلان روبرو سازد.	✓	در تبصره «۲» اینک تفهیم موضوع وجود سند معارض و ثبت آن در سند رسمی تکلیف سردفتر است و نه سازمان ثبت، پیشنهاد می‌شود با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس عبارت «سردفتر نیز مکلف است این موضوع را» بعد از عبارت «... آن مال غیرمنقول منعکس کند و» اضافه شود. همچنین پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، تبصره‌های (۹) و (۱۱) این ماده به کمیسیون اعاده گردد تا اصلاحات مد نظر در آن اعمال شود.

شماره ماده	مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>قابل اجراء است و مدعی مالکیت سهم مشاعی مکلف است نام آخرین مالک دارای سند رسمی را نیز در سامانه اعلام نماید.»</p> <p>به منظور رفع ایراد ردیف (۴-۴) شورای محترم نگهبان تبصره (۳) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می شود: «تبصره ۳- چنانچه درخصوص یک مال غیرمنقول ادعایی در سامانه موضوع این ماده درج شده باشد، سازمان مکلف است، در صورت انجام اقدامات مذکور در این ماده توسط مدعی در مهلت مقرر، تا زمان تعیین تکلیف ادعا، امکان انتقال رسمی حقوق متصوره را برای مدعی فراهم سازد. سردفتر مکلف است، حسب مورد، وجود ادعا یا سند معارض و امکان ابطال سند رسمی انتقال را به انتقال گیرنده قرارداد تفهیم و در سند انتقال درج نماید.»</p> <p>کمیسیون بر مصوبه قبلی مجلس در تبصره (۴) ماده (۱۰) درخصوص ایراد ردیف (۴-۵) شورای محترم نگهبان اصرار ورزید و در تبصره (۴) ماده (۱۰) عبارت «که مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ است» به عبارت «که حسب مورد مشمول قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ یا مشمول بند (۲) ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸/۱۲/۲ هیئت های حل اختلاف موضوع قانون مذکور» به عبارت «هیئت های موضوع قوانین مذکور» اصلاح می شود.</p> <p>به منظور رفع ایراد ردیف (۴-۶) شورای محترم نگهبان، تبصره (۸) ماده (۱۰) حذف شد.</p> <p>جهت رفع تذکر شورای نگهبان در تبصره (۹) ماده (۱۰) عبارت «انتقال مالکیت» به عبارت «تنظیم سند انتقال مالکیت» اصلاح می شود و عبارت زیر به انتهای تبصره (۹) الحاق می گردد: «اگر أخذ 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 قسمت های مشترک صادر نماید. نحوه تعیین و وصول هزینه و انجام اقدامات و اصلاحات قسمت های مشترک به موجب آیین نامه ای است که با همکاری وزارتخانه های کشور و راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد. در صورتی که یک واحد ساختمانی دارای حکم قلع و قمع کامل باشد، صدور سند مالکیت برای آن واحد ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد، در اختیار سازمان قرار گیرد.»</p> <p>جهت رفع ایراد (۴-۷) شورای محترم نگهبان تبصره (۱۰) ماده (۱۰) به شرح زیر اصلاح می شود و یک تبصره به شرح زیر به عنوان تبصره (۱۱) به ماده (۱۰) الحاق</p>					

شماره ماده	مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	می‌گردد: «تبصره ۱۰- آیین‌نامه اجرائی این ماده و تبصره‌های (۱)، (۲)، (۳)، (۴) و (۸) این ماده ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد و آیین‌نامه‌های اجرائی تبصره‌های (۵)، (۶) و (۹) این ماده ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد. تبصره ۱۱- چنانچه در خصوص یک مال غیرمنقول در سامانه موضوع این ماده ادعایی درج شده باشد 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 ۲۴ / ۰۵ / ۱۳۸۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی و تبصره ماده (۷۴) قانون شهرداری مصوب ۱۱ / ۰۴ / ۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی، بلامانع است. تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر، صرفاً پس از تسویه بدهی‌های مذکور امکان‌پذیر است. بستنکار حق دریافت خسارت تأخیر تأدیه تا روز وصول بدهی براساس شاخص قیمتی بانک مرکزی را دارد.»					
ماده (۱۳)	جهت رفع ایرادات ردیف (۵) شورای محترم نگهبان در ماده (۱۳) عبارت «به تصویب رئیس قوه قضائیه» به عبارت «به تصویب هیأت وزیران» اصلاح می‌شود.	✓			مصوبه کمیسیون با تغییر مرجع تصویب نحوه تعیین حق بیمه، ایراد شورای محترم نگهبان را نیز رفع نموده است. لذا مفید ارزیابی می‌شود.	
ماده (۱۴)	با توجه به اصلاحات به عمل آمده در تبصره‌های ماده (۱۰)، ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود: « ماده ۱۴- سازمان مکلف است برای املاکی که دستور نقشه آن شامل تعداد طبقات، سطح اشغال و تعداد واحدهای هر طبقه توسط مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی صادر شده است، امکان تنظیم سند رسمی تقسیم‌نامه بین مالکان را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد فراهم سازد و برای هر واحد آن دستور نقشه، شناسه یکتا تخصیص دهد. تنظیم سند رسمی اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان‌پذیر است. سازمان مکلف است در صورت انقضای مهلت اتمام عملیات ساختمانی مندرج در پروانه ساختمانی، مراتب انقضای مهلت مذکور را به منتقل‌الیه در استعلام ثبتی اطلاع دهد. صدور سند مالکیت تفکیکی برای این واحدها منوط به ابطال شناسه‌های یکتای مذکور خواهد بود. تبصره ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید، یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی	✓				

شماره ماده	مصوبه کمیسیون قضایی و حقوقی	موافق مخالف	موافق به شرط اصلاح	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>از قراردادهای مذکور، پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود.</p> <p>تبصره ۲- مراجع صادر کننده پروانه ساختمانی مکلفند دستور نقشه موضوع این ماده را که شامل تعداد طبقات، سطح اشغال مجاز و تعداد واحدهای هر طبقه است به تقاضای مالک و با رعایت قوانین و مقررات شهرسازی صادر کنند.</p> <p>تبصره ۳- سازمان مکلف است، ظرف مدت شش ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون دسترسی ثبت آنی دستور نقشه، پروانه ساختمانی و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی را برای مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ایجاد نماید. پس از ایجاد دسترسی مذکور، صرفاً دستور نقشه، پروانه یا گواهی پایان کاری که از مراجع قانونی صادرکننده پروانه ساختمانی در سامانه الکترونیک اسناد ثبت شده است، در صدور اسناد مالکیت قابل استناد است</p> <p>تبصره ۴- آیین نامه اجرائی این ماده توسط سازمان با همکاری وزارتخانه‌های کشور و راه و شهرسازی تهیه می‌شود و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.»</p>					
ماده (۱۶)	<p>با توجه به اصلاحات به عمل آمده در تبصره‌های ماده (۱۰) و اصلاح ماده (۱۴)، در ماده (۱۶) عبارت «بند (۳) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد» از بند (۲) ماده (۴) و عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» از بند (۴) ماده (۲) قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی حذف می‌گردد.» به عبارت «و اصلاحات زیر در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات بعدی انجام می‌شود: ۱- بند (۳) ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود: «۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذیصلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد» ۲- از بند (۴) ماده (۲) عبارت «و شناسنامه فنی هر واحد» و بند (۱۰) ماده (۲) و از بند (۱۱) ماده (۲) عبارت «و (۲۰)» و بندهای (۲) و (۴) ماده (۴) و تبصره آن و از ماده (۱۴) عبارت «با کسب نظر هیئت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون» و مواد (۲۰) و (۲۱) و از ماده (۲۳) عبارت «یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی» حذف می‌شود.» اصلاح می‌شود.</p>		✓	<p>حذف بند (۳) ماده (۴) قانون پیش فروش ساختمان از فهرست قوانین منسوخ، واجد ایراد است؛ زیرا الزام به ارائه بیمه نامه برای تنظیم سند رسمی از سوی پیش‌فروشنده موجب تأخیر و دشوار شدن تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش ساختمان است و موجب ترغیب مردم به تنظیم قرارداد عادی می‌شود.</p>	<p>پیشنهاد می‌شود با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس عبارت «بند (۳) ماده (۴)» که در مصوبه سابق مجلس وجود داشته حذف نشود و لذا با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، این ماده برای اصلاحات مورد نظر به کمیسیون اعاده گردد.</p>	