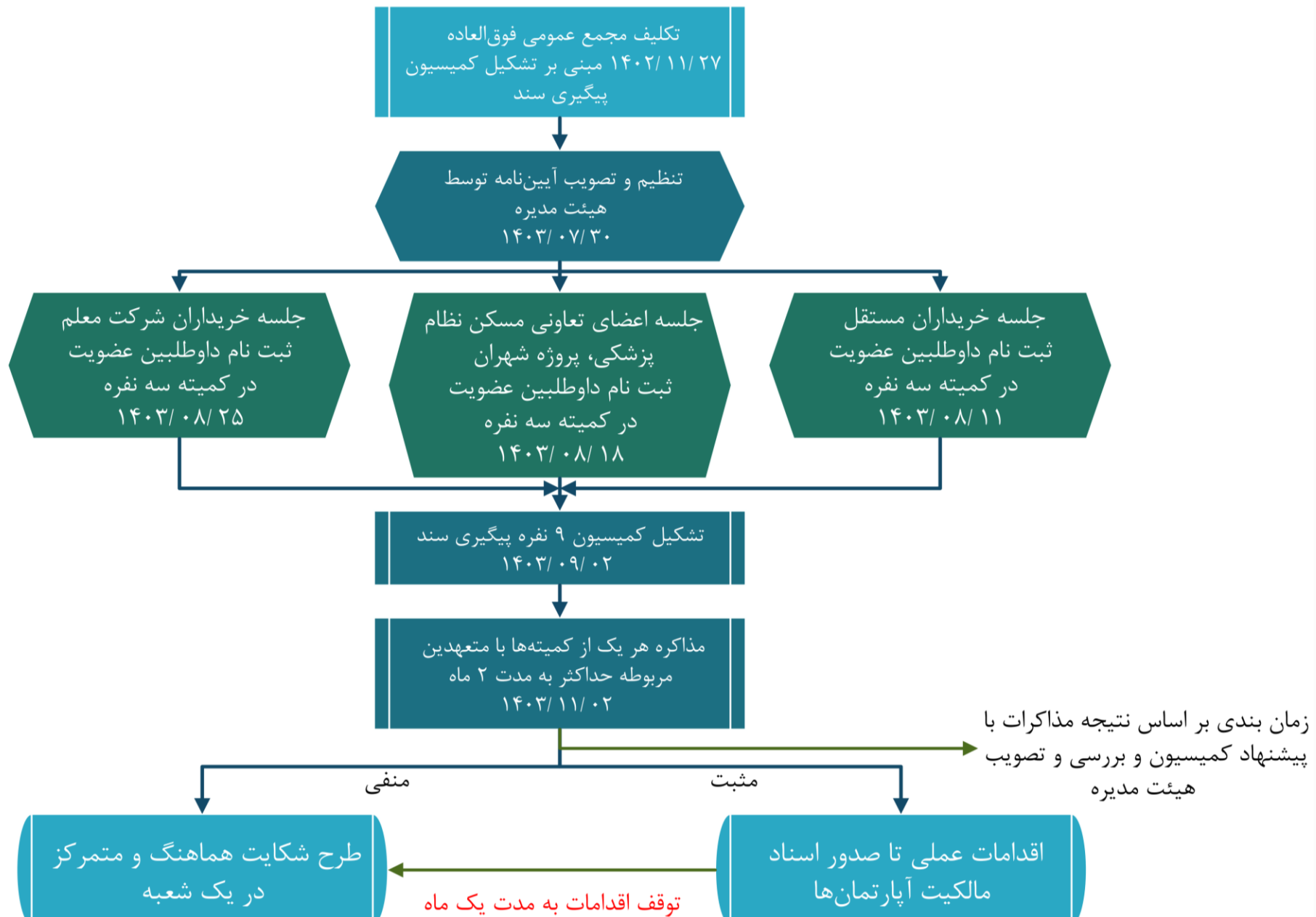




جلسه مالکین طرف قرارداد

* * * * *

نمودار نقشه راه پیگیری سند





هدف این جلسه

۱- توضیح روند پیگیری سند با توجه به ظرفیت‌های «قانون الزام» با تأکید بر ماده ۱۰ این قانون.

۲- تشکیل کمیته ۳ نفره هر گروه خریداران جمعاً ۹ نفر جهت تشکیل کمیسیون ۹ نفره پیگیری سند.



❖ اعلام کاندیداتوری بابت تشکیل کمیته ۳ نفره



❖ توضیح روند پیگیری سند با توجه به ظرفیت‌های «قانون الزام»
با تأکید بر ماده ۱۰ این قانون.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول

- ❖ تاریخچه: - اواخر دهه ۹۰ طرح «قانون الزام» در مجلس کلید خورد.
- تا تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۲۶ موارد اختلاف در مجمع تشخیص مصلحت بررسی و نتیجه به مجلس اعلام شد.
- در تاریخ ۱۴۰۳/۰۲/۳۰ از مجلس به دولت ابلاغ شد.
- در تاریخ ۱۴۰۳/۰۳/۱۳ توسط دولت در روزنامه رسمی منتشر شد.
- در تاریخ ۱۴۰۳/۰۴/۰۳ لازم الاجراء شد.



چرا این قانون تصویب شد؟



اهداف قانون الزام

- ۱- ساماندهی نقل و انتقال اموال غیر منقول
- ۲- ساماندهی مشاوران املاک
- ۳- رفع موانع صدور اسناد مالکیت اراضی
- ۴- تسهیل در تنظیم بیع نامه و قولنامه
- ۵- تعیین تکلیف نقل و انتقالات با سند عادی که قبل از تصویب و لازم الاجرا شدن این قانون، واقع شده‌اند ذیل ماده ۱۰ قانون الزام

سرپرست ریاست جمهوری



«بسمه تعالی»

شماره: ۴۴۱۱۸
تاریخ: ۱۳۰۱/۲۱/۲۴

قوه قضائیه

وزارت کشور

وزارت دادگستری

وزارت راه و شهرسازی

وزارت جهاد کشاورزی

وزارت صنعت، معدن و تجارت

وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

به استناد اصل یکصد و سی و یکم و در اجرای اصل یکصد و بیست و سوم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران به پیوست «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول» که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ششم آذر ماه یکهزار و چهارصد و یک مجلس شورای اسلامی، تصویب شده و در تاریخ ۱۴۰۳/۲۲/۲۶ از سوی مجمع تشخیص مصلحت نظام، ماده (۱) و تبصره های (۱)، (۲)، (۳)، (۴)، (۵) و (۶) آن، ماده (۳) و تبصره های (۱) و تبصره های (۲)، (۳)، (۴)، (۵)، (۶) و (۷) آن موافق با مصلحت نظام تشخیص داده شده و طی نامه شماره ۱۱۶۲۱ مورخ ۱۴۰۳/۲/۲۰ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، جهت اجراء ابلاغ می گردد.

محمد باقر
سرپرست ریاست جمهوری

رونوشت:



نکات مهم قانون الزام و علی‌الخصوص ماده ۱۰، مرتبط با مجتمع

- ❖ قانون الزام شامل ۱۵ ماده و ۱۴ آیین‌نامه است.
- ❖ سامانه‌های مرتبط با قانون الزام
- ❖ اهم موضوعات ماده یک قانون الزام، مرتبط با مجتمع
- ❖ اهم موضوعات ماده ده قانون الزام، مرتبط با مجتمع



❖ سامانه‌های مرتبط با قانون الزام:

۱- سامانه ثبت الکترونیک اسناد یا سامانه ثبت آنی معاملات.

۲- سامانه دوم، به عنوان **سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی** معروف شده و مقرر است ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ قانون، توسط سازمان ثبت راهاندازی شود.
(پیش‌بینی می‌شود که این سامانه تا پایان سال ۱۴۰۳ راهاندازی شود)

سامانه ثبت الکترونیکی پذیرش درخواست صدور سند مالکیت

موضوع قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی



چهارشنبه ۹ آبان ۱۴۰۳

صفحه اصلی

این سامانه مربوط به قانون مصوب
۱۳۹۰/۰۹/۲۰ می باشد و بابت املاک و
آپارتمان هایی است که سابقه ثبتی دارند.
لطفاً به این سامانه مراجعه نکنید

راهنمای متقاضیان

سایر خدمات

پرسش های متداول

دریافت مجدد شماره ورود به سامانه

دریافت مجدد شماره پرونده

دریافت جدول حد فنی اقتصادی اراضی و باغی

اطلاعیه های جدید

چنانچه راهنمای متقاضیان را مطالعه نموده و حائز شرایط می باشید
درخواست پذیرش جدید

در صورتی که شماره ورود به سامانه دریافت کرده اید
تکمیل درخواست

در صورتی که شماره پرونده دریافت کرده اید



❖ اهم موضوعات ماده يك قانون الزام، مرتبط با مجتمع:

خلاصه ماده يك : يكسال پس از راه اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده ۱۰ ، هرگونه نقل و انتقال اموال غیرمنقول بایستی در سامانه به ثبت برسد، در غیر اینصورت دعاوی راجع به آن نزد مراجع قضایی، شبه قضایی و دآوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.



❖ ادامه اهم موضوعات ماده يك، مرتبط با مجتمع:

خلاصه تبصره ۵ ماده ۱: دعاوی مربوط به مستندات موضوع این ماده که قبل از لازم الاجراء شدن این قانون محقق شده ولی به ثبت نرسیده است، در صورتی قابل استماع است که به تشخیص رئیس قوه قضائیه، قطعیت این مستندات محرز باشد.



❖ اهم موضوعات ماده ۱۰، مرتبط با مجتمع:

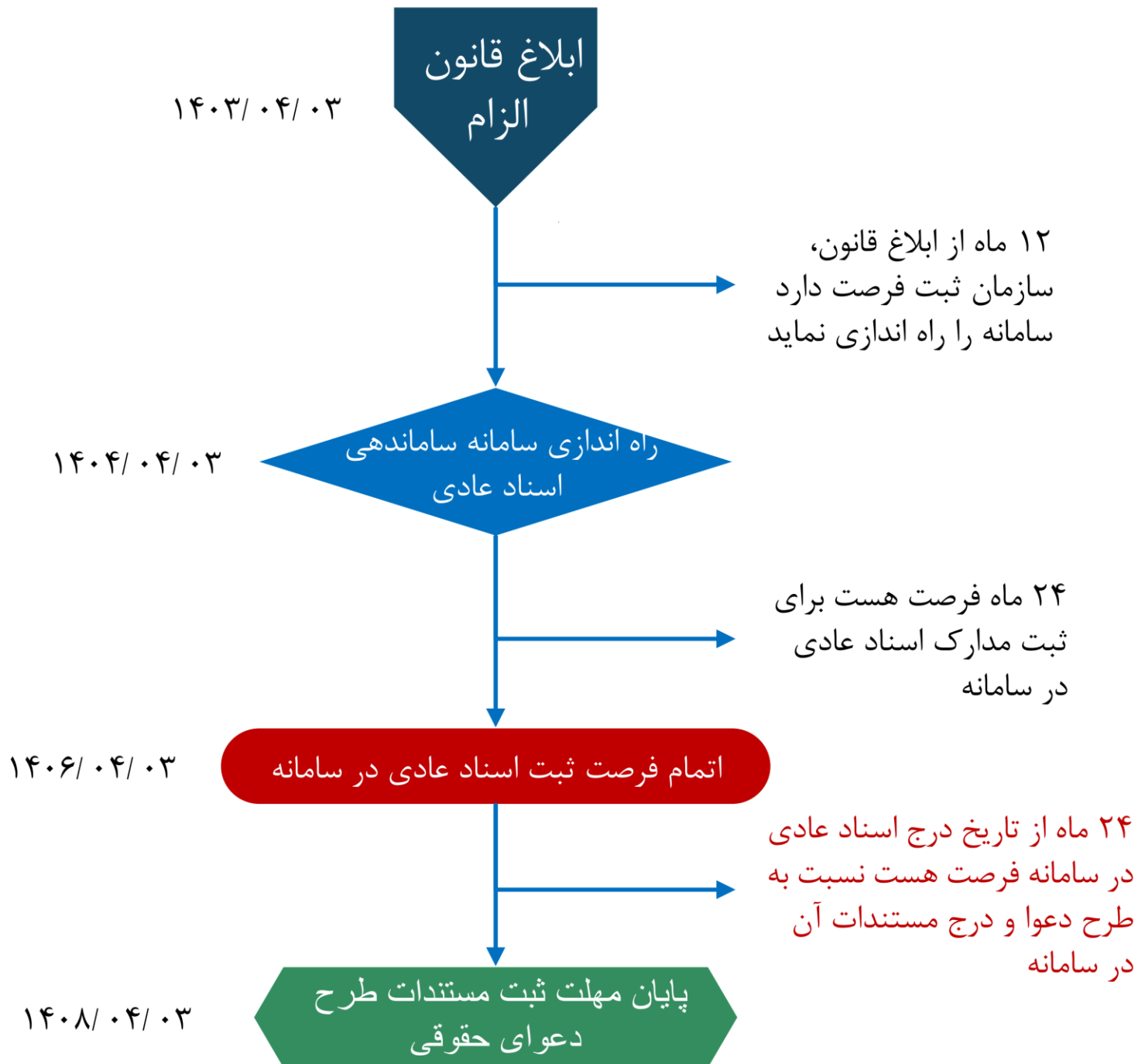
خلاصه ماده ده: سازمان ثبت مکلف است **ظرف یکسال از تاریخ ابلاغ این قانون** سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی (عادی) جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت با سند عادی که قبل از راهاندازی سامانه مذکور واقع شده‌اند را ایجاد نماید.



❖ خلاصه قیودات زمانی ماده ده :

- صاحبان اسناد عادی مکلفند ظرف مدت ۲ سال **از تاریخ راهاندازی سامانه**، نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود اقدام نمایند.

- مدعیان فوق‌الذکر از تاریخ درج مستندات، ۲ سال فرصت دارند تا حسب مورد نسبت به طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی در مراجع قضایی اقدام نمایند.





❖ خلاصه قیود قانونی مهم ماده ده:

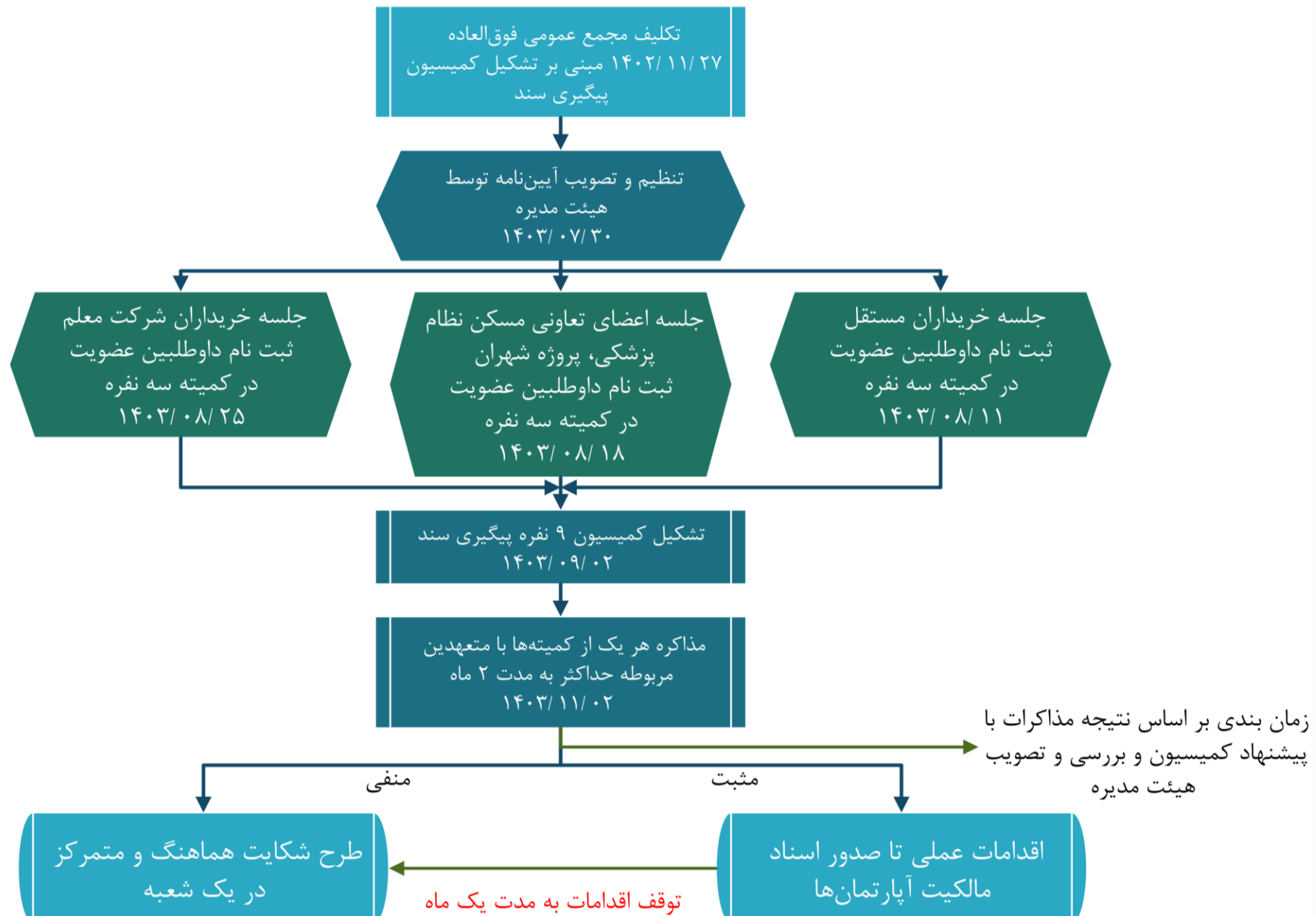
- پس از اتمام مهلت ۲ ساله اول (مهلت درج مستندات) هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست.
- در صورت انقضاء مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی دارنده سند عادی، ادعاهای علیه اشخاص ثالث با حُسن نیت (بی اطلاع از معاملات معارض قبلی) دارنده سند رسمی، قابل استناد، استماع و معارضه نیست.



❖ ادامه اهم موضوعات ماده ۱۰، مرتبط با مجتمع:

تبصره‌های ۱، ۵، ۶، ۷، ۱۰ مهم است و مطالعه شود.

نمودار نقشه راه پیگیری سند



از توجه شما سپاسگزاریم