

دفترخونه

مرجع تنظيم اسناد رسمي

آئين نامه اجرائي تبصره (۳) ماده (۱۴) قانون الزام به ثبت
رسمي معاملات اموال غير منقول

www.daftarkhoone.com

موضوع: مدیریت و ساماندهی پیش فروش ساختمان و مشارکت در ساخت

ماده ۱ - در این آئین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱ - قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲ - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳ - مرجع صدور پروانه: هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات صلاحیت صدور

پروانه ساختمان را دارد؛ از قبیل شهرداری ها دهیاری ها، سازمان های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت های عمران شهرهای جدید شرکت های شهرک های صنعتی مراجع موضوع ماده (۱۰) آئین نامه استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها موضوع تصویب نامه شماره ۳۱۶۳۶ ات ۴۷۰۹۷ هـ مورخ ۲۰/۲/۱۳۹۱؛

۴ - نقشه معماری تأیید شده: نقشه معماری که مرجع صدور پروانه پیش از صدور

پروانه ساختمان و مطابق این آئین نامه ثبت و صادر میکند و حاوی حداقل مشخصات سطح اشغال مجاز»، تعداد طبقات» تعداد و مساحت واحدهای هر طبقه و پارکینگ ها و انباری ها» و «نوع سازه طبق درخواست مالک از قبیل سازه فلزی بتنی و مصالح بنایی است و مبنای ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا از سوی سازمان خواهد بود. نقشه معماری تأیید شده: همان دستور نقشه موضوع ماده (۱۴) قانون است؛

۵- سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد موضوع ماده (۱) قانون؛

۶- سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی

سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب ۱۴۰۱؛

۷- تقسیم‌نامه: سند رسمی که در سامانه ثبت و میزان سهم هر یک از مالکان مشاعی

در هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده مطابق با آن و توسط

مالکان تعیین می‌شود. همچنین سایر قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه پارکینگ و

انباری هر یک از واحدها توسط مالکان با رعایت قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب

۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی و آئین‌نامه اجرایی آن مشخص می‌شود.

۸- مستندات ساختمانی: دستور نقشه موضوع بند (۲-۱-۱۹) مبحث دوم مقررات ملی

ساختمان ایران نقشه معماری تأیید شده پروانه ساختمان گواهی عدم خلاف و گواهی

پایان کار عملیاتی ساختمانی؛

ماده ۲- مرجع صدور پروانه مکلف است نقشه معماری تأیید شده را که بر اساس

ضوابط و مقررات شهر سازی و معماری و استعلامات لازم جهت صدور پروانه ساختمان

تهیه شده با تعیین نوع کاربری هر یک از واحدهای نقشه مذکور ثبت صادر و به صورت

برخط و آنی در سامانه بارگذاری کند. نقشه مذکور مجوزی برای ساخت محسوب

نمی‌شود.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است در صدور پروانه ساختمان نقشه معماری تأیید شده را با رعایت ماده (۲۳) این آئین نامه ملاک اقدام قرار دهد؛ مگر آنکه متقاضی به نحو دیگری تقاضا کند.

ماده ۳ - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که امکان ثبت برخط و آنی مستندات ساختمانی و همچنین ارقام اطلاعاتی آن به صورت ساختار یافته توسط مرجع صدور پروانه از طریق سامانه پنجره واحد فراهم باشد. سازمان تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه برای ثبت اطلاعات مذکور در سامانه پنجره واحد مکلف است امکان ثبت آنها را برای مراجع مذکور به صورت مستقیم فراهم کند.

تبصره - ثبت اطلاعات مذکور در این ماده در سامانه منوط به استعلام اعتبار شناسه ملی مرجع صدور پروانه و سمت صاحب امضای آن از سامانه جامع پایگاه اطلاعاتی اشخاص حقوقی کشور و همچنین احراز هویت شخص صاحب امضاء به صورت الکترونیکی است. سازمان های ثبت کننده مراجع صدور پروانه مکلفند در صورت هر گونه تغییرات مدیریتی و هویتی در شخص صاحب امضاء، مراتب را ظرف حداکثر (۲۴) ساعت در سامانه جامع پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی کشور بروزرسانی کنند.

ماده ۴ - پس از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه مراجع مذکور مکلفند نقشه معماری تأیید شده و نیز پروانه ساختمان و گواهی پایان کار عملیات ساختمانی و

اقلام اطلاعاتی مربوط و همچنین مهلت اعتبار آنها را پس از صدور، تمدید تغییر و یا ابطال آنها، بلافاصله به صورت ساختار یافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کنند. همچنین مراجع مذکور مکلفند تخلفات ساختمانی رسیدگی شده در مراجع مربوط را بلافاصله پس از اطلاع در سامانه ثبت نمایند.

تبصره ۱ - صرفاً مستندات ساختمانی که در سامانه ثبت شده است، حسب مورد در ثبت تقسیم نامه، صدور شناسه یکتا، ثبت اعمال حقوقی راجع به شناسه یکتا و صدور اسناد مالکیت قابل استناد می باشد.

تبصره ۲ - ثبت مستندات ساختمانی به صورت برخط و آنی در سامانه الزامی است و در صورت تخلف طبق قوانین و مقررات مربوط عمل خواهد شد.

ماده ۵ - مرجع صدور پروانه صرفاً در صورت بارگذاری نقشه معماری تأیید شده در سامانه مستحق دریافت وجوه مرتبط با صدور تغییر و اصلاح هر مستند میباشند.

تبصره - دریافت هر گونه وجه خارج از سازوکار مقرر در این ماده دریافت وجه بر خلاف قانون محسوب می شود.

ماده ۶ - سازمان مکلف است امکان ثبت تقسیم نامه را برای مالکان املاک دارای نقشه معماری تأیید شده در سامانه فراهم کند در تقسیم نامه باید قطعات اختصاصی اعم از

توقفگاه (پارکینگ) و انباری هر یک از واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده توسط مالکان با رعایت مقررات مربوط مشخص شود.

تبصره ۱- تا قبل از ایجاد دسترسی مراجع صدور پروانه به سامانه در صورتی که مراجع مذکور شماره گذاری قطعات اختصاصی را انجام نداده باشند مالک یا مالکان میتوانند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی در زمان ثبت تقسیم نامه نسبت به شماره گذاری قطعات مذکور اقدام کنند.

تبصره ۲- برای ثبت تقسیم نامه نیازی به گواهی پایان کار عملیات ساختمان و صورت مجلس تفکیکی نیست.

ماده ۷- سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که همزمان با ثبت تقسیم نامه شناسه یکتا برای هر واحد صادر شود.

تبصره ۱- در صورت درخواست صدور شناسه یکتا توسط مالک یا مالکان بدون تقسیم نامه متقاضیان مکلفند در برگه (فرم) درخواست خود قطعات اختصاصی اعم از توقفگاه پارکینگ و انباری هر واحد را با رعایت قوانین و مقررات مربوط مشخص کنند و سازمان نیز مکلف است بر همین اساس در خصوص صدور شناسه یکتا اقدام کند.

تبصره ۲ - چنانچه مالکیت ملک مشاعی باشد در صورت وجود تقسیم نامه مالکیت شناسه‌های یکتا بر اساس آن و در غیر این صورت مشاعی و به همان نسبت مالکیت مالکان در ملک خواهد بود.

تبصره ۳ - سازمان مکلف است برای تمامی واحدهای نقشه معماری تأیید شده شناسه یکتا صادر کند و صدور شناسه یکتا صرفاً برای برخی از واحدها مجاز نیست.

ماده ۸ - سازمان مکلف است شناسه یکتای صادر شده برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده را به صورت برخط و آنی به مرجع صدور پروانه اعلام کند.

تبصره - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که صدور شناسه یکتا به مالک عرصه و در موارد وقفی به سازمان اوقاف و امور خیریه یا متولی وقف نیز اعلام شود.

ماده ۹ - مرجع صدور پروانه مکلف است پروانه ساختمانی را منضم به شناسه یکتای اعلامی سازمان صادر کند. صدور پروانه ساختمانی صرفاً پس از صدور نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا امکان پذیر است.

تبصره - صدور شناسه یکتا و پروانه ساختمانی راجع به املاک مشمول تبصره (۴) ماده (۱۰) قانون، حسب مورد منوط به اخذ مجوز از وزارت راه و شهرسازی با بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و با رعایت ضوابط مرتبط خواهد بود.

ماده ۱۰ - سازمان مکلف است شناسه یکتا را به نحوی صادر کند که امکان دسترسی به اطلاعات مربوط به ساختمان و هر یک از واحدها از قبیل نقشه معماری واحد نقشه معماری ساختمان موقعیت واحد و توقفگاه پارکینگ و انباری متعلق به آن در ساختمان کاربری واحد مساحت واحد تعداد طبقات ساختمان تعداد کل واحدها و تعداد واحدهای هر طبقه مجموع مساحت اختصاصی کل واحدها مساحت عرصه ساختمان اطلاعات مالک یا مالکان شناسه یکتا و میزان سهم هر یک اطلاعات ثبتی ملک از قبیل پلاک ثبتی و شناسه جام ملک نشانی و شناسه پستی ملک و همچنین سوابق نقل و انتقالات صورت گرفته در مورد آن واحد فراهم باشد.

تبصره - مرجع صدور پروانه مکلف است اطلاعات مذکور در این ماده را به صورت ساختار یافته و برخط و آنی در سامانه ثبت کند.

ماده ۱۱ - در اجرای تبصره ماده (۱۱) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب

۱۳۹۳ با اصلاحات بعدی آن ثبت تقسیم نامه و صدور شناسه یکتا در خصوص

دارندگان اسناد رسمی مالکیت غیر حدنگار منوط به اخذ سند مالکیت حدنگار است.

ماده ۱۲ - مالک شناسه یکتا میتواند با مراجعه به سامانه با دفاتر اسناد رسمی گواهی

مالکیت شناسه یکتا حاوی اطلاعات مذکور در ماده (۱۰) این آئین نامه را دریافت کند.

ماده ۱۳ - با صدور شناسه یکتا برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تایید

شده سازمان مکلف است شناسه های مذکور مالکیت و میزان آنها و خلاصه اعمال

حقوقی مربوط به هر شناسه را در اسناد مالکیت ملک درج و در دفتر الکترونیک املاک

منعکس کند.

ماده ۱۴ - مالک یا مالکان هر یک از شناسه های یکتا به نسبت مساحت قطعات

اختصاصی مندرج در نقشه معماری تأیید شده بر اساس ماده (۱۰) قانون تملک

آپارتمانها، مالک ملک مربوط می شوند. این امر باید در دفتر الکترونیک املاک و

استعلامات ملک منعکس شود.

تبصره - در صورتی که نقشه معماری تأیید شده در رابطه با تمام یک ملک صادر نشده باشد. حکم این ماده صرفاً در رابطه با قسمتی از ملک که در خصوص آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده جاری است.

ماده ۱۵ - ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون از قبیل اعمال حقوقی ناقل مالکیت عین و عقد رهن در مورد ملکی که برای واحدهای مشخص شده در نقشه معماری تأیید شده آن شناسه یکتا صادر شده است و همچنین توقیف آن ملک صرفاً با استفاده از شناسه یکتای مذکور امکان پذیر است.

ماده ۱۶ - سازمان مکلف است در زمان صدور شناسه یکتا کلیه تعهدات رسمی راجع به ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر شده و حقوق متعهدله را در آن منعکس کند.

ماده ۱۷ - چنانچه ملکی که در رابطه با آن نقشه معماری تأیید شده صادر گردیده در رهن باشد، باید هر یک از شناسه‌های یکتا به همان میزان در رهن قرار گیرد.

ماده ۱۸ - انعقاد قرارداد پیش فروش واحد ساختمانی مستلزم صدور شناسه یکتا است.

ماده ۱۹ - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که در قرارداد پیش

فروش تمام یا سهمی از واحد موضوع یک شناسه یکتا، حسب مورد امکان انتقال

مالکیت کامل شناسه یکتا یا به میزان سهم مذکور از مالک به شخصی غیر از پیش خریدار فراهم نباشد.

ماده ۲۰ - سازمان مکلف است سامانه را به نحوی طراحی کند که با احراز ایفای

تعهدات انتقال مالکیت شناسه یکتا بر اساس قرارداد و همچنین وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار انجام شود. در صورت عدم وصول حقوق عمومی و دولتی به صورت خودکار وصول آنها توسط سردفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.

تبصره ۱ - در تعهدات مربوط به پرداخت وجوه مرتبط با قرارداد احراز پرداخت هر یک از اقساط از طریق حساب امانی (واسطه) موضوع ماده (۲۱) آئین نامه ماده (۳) قانون انجام می شود.

تبصره ۲ - در خصوص سایر تعهدات احراز ایفای هر یک از تعهدات از طریق تأیید متعهدله در سامانه یا مرجع قضایی با داور و یا شخص دارای پروانه نظام مهندسی که طرفین در قرارداد این اجازه را به آنها داده اند، انجام می شود.

ماده ۲۱ - سازمان مکلف است امکان ثبت قرارداد مشارکت در ساخت را قبل از صدور

نقشه معماری تأیید شده فراهم کند به نحوی که طرفین بتوانند توافق خود در خصوص تعیین مالکیت واحدهای احتمالی و همچنین تخصیص سایر قطعات اختصاصی از قبیل

توقفگاه (پارکینگ) و انباری به هر یک از واحدهایی که شناسه یکتا دریافت خواهند کرد در قالب یک یا چند اولویت در قرارداد مذکور درج کنند. پس از صدور نقشه معماری تأیید شده دریافت شناسه یکتا الزامی است و اولییتی که نقشه معماری تأیید شده با آن منطبق است مبنای صدور شناسه یکتا خواهد بود. انطباق نقشه معماری تأیید شده با اولویتها بر عهده مرجع صدور پروانه است؛ مگر اینکه طرفین در قرارداد مشارکت در ساخت به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۲۲ - ثبت اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون در خصوص شناسه یکتا منوط به اخذ گواهی عدم خلاف از مرجع صدور پروانه با رعایت ماده (۶) قانون است.

ماده ۲۳ - مراجع صدور پروانه در مورد املاک دارای نقشه معماری تأیید شده، صرفاً در صورت مصالحه رسمی مالکان و موافقت سایر ذی نفعان شناسه یکتا بر اصلاح نقشه معماری تأیید شده و پروانه ساختمان به همراه تعیین وضعیت مالکیت پیشنهادی منطبق بر آن می توانند در خصوص اصلاح موارد مذکور مطابق ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام کنند؛ مشروط بر اینکه مصالحه مذکور بر خلاف ضوابط و مقررات شهرسازی نباشد. در صورت صدور نقشه معماری تأیید شده اصلاحی توسط مرجع صدور پروانه سازمان مکلف است مطابق آن اطلاعات واحد متناظر شناسه یکتا و وضعیت مالکیت آن را بر اساس توافق مالکان و ذی نفعان اصلاح کند.

تبصره ۱ - هر گونه توافق قانونی میان مالکان و مرجع صدور پروانه که منجر به اصلاح نقشه می شود، از حیث اصلاح نقشه معماری تأیید شده و شناسه یکتا مشمول حکم این ماده است.

تبصره ۲ - مراجع تصویب کننده طرح های توسعه شهری و روستایی و دبیرخانه کمیسیون موضوع ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران مصوب ۱۳۵۱ با اصلاحات بعدی آن و همچنین مراجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی مانند کمیسیون موضوع مواد (۹۹) و (۱۰۰) (قانون شهرداری ها مکلف به استعلام از سازمان در خصوص آخرین وضعیت مالکیت شناسه های یکتا و رعایت حقوق تمامی مالکان شناسه های یکتا میباشند و باید تغییرات را در اجرای ماده (۸) قانون به صورت برخط و آنی در سامانه بارگذاری نمایند.

تبصره ۳ - مرجع صدور پروانه مکلف است قبل از هرگونه اقدام راجع به اصلاح پروانه ساختمان صدور گواهی عدم خلاف و یا صدور یا اصلاح گواهی پایان کار عملیات ساختمانی که مستلزم تغییر در نقشه معماری تأیید شده اعم از تعداد طبقات تعداد واحدها و سایر مشخصات نقشه و یا کاربری آنها طبق ضوابط و مقررات مربوط باشد آخرین وضعیت ثبتی و مالکیت شناسه یکتا را از سامانه استعلام کند.

محمد رضا عارف – معاون اول رئیس جمهور

