آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۱,۰۴,۲۵

در اجرای تکالیف مقرر در مواد ۱۵ و ۱۷ و ۱۸ قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی، آیین نامه اجرائی متضمن ترتیب تشکیل جلسات، نحوه رسیدگی هیأتها و کارشناسان و نحوه دریافت و هزینه کرد وجوه قانونی به شرح زیر به تصویب می رسد.

ماده ۱ –در این آیین نامه عبارات و اصطلاحات زیر در معانی مشروحه ذیل بکار می رود:

– **۱**قانون: قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰ مجلس شورای اسلامی.

– **۲**آیین نامه :آیین نامه اجرائی مذکور.

– **۳**هیات هیات یا هیات های حل اختلاف موضوع ماده یک قانون.

– **٤**کارشناس:نماینده و نقشه بردار و کارشناس ثبتی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان کارشناس تعیین می گردد.

– **٥**دبیر هیات: کارمندی که به موجب ابلاغ مدیر کل ثبت استان به عنوان دبیر هیات تعیین می گردد.

– **٦**واحد ثبتی: اداره ثبت اسناد واملاک شهرستان.

– **۷**دستگاه صاحب زمین : موسسات و نهادهای عمومی غیر دولتی که مالک یا متولی ملک می باشد.

– **۸**ملک جاری:ملکی که اظهار نامه ثبتی برای آن تنظیم گردیده اما تاکنون در دفتر املاک ثبت نشده است.

– **۹**بانک اطلاعات: بانک حاوی اطلاعات املاک در زمینه اقدامات انجام شده توسط هیات و دبیرخانه موضوع این قانون

– **۱۰**هیات نظارت: هیات موضوع ماده ۶ قانون اصلاح ثبت اسناد و املاک ،مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸.

ماده ۲ –مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان موظف است ضمن ایجاد دبیرخانه و تعیین دبیر و نیروی انسانی و ملزومات مورد نیاز دبیرخانه، مقدمات پذیرش تقاضاها و تشکیل جلسات هیأتها را فراهم نماید. دبیر هیأت توسط مدیر کل ثبت استان از بین استان از بین کارکنان رسمی و متعهد و ومتخصص به امور ثبتی و رایانه انتخاب می گردد.

ماده ۳ –در هر واحد ثبتی یک دبیرخانه تشکیل می شود و به تعداد مورد نیاز نیروی انسانی در اختیار خواهد داشت. مسئولیت دبیرخانه به عهده دبیر هیأت می باشد. جلسات هیأت رسیدگی مطابق مقررات در دبیرخانه تشکیل و در صورت تراکم کار و ضرورت تشکیل دو یا چند هیات دبیرخانه باید متناسب با انجام امور هیات های مذکور مهیا گردد. مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان مکلف است پیگیری و هماهنگی لازم جهت معرفی اعضاء هیأتها را با رئیس کل دادگستری استان، مدیران راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی به عمل آورد.

ماده ٤ –متقاضی صدور سند مالکیت در اجرای مقررات قانون و آیین نامه از طریق مراجعه به درگاه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک و تکمیل فرم تقاضا نامه الکترونیکی و اسکن مدارک و مستندات مورد نیاز، تصویر مصدق مدارک و فایل نقشه را از طریق پست به دبیرخانه هیأت ارسال می نماید.

تبصره ۱ –متقاضی در صورت تمایل می توان جهت تکمیل فرم تقاضا نامه الکترونیکی و ارائه مدارک مورد نیاز به یکی از دفاتر اسناد رسمی مراجعه نماید. دفاتر مکلفند به نمایندگی از طرف متقاضی مطابق ضوابط آیین نامه پس از تکمیل فرم الکترونیکی تقاضا، نسبت به ارسال مدارک مورد نیاز به هیات ها اقدام نمایند.

تبصره ۲ –متقاضی مکلف است در صورت تغییر محل سکونت یا شماره تلفن یا آدرس الکترونیکی مراتب را به واحد ثبتی مربوط اعلام کند.

ماده ۵ –دبیرخانه درخواست های واصل شده را به ترتیب تاریخ وصول بررسی و پس از ممیزی آن و مطابقت مدارک اسکن شده با تصاویر مصدق آن و اخذ گواهی تثبیت موقعیت نقشه ملک در سوابق کاداستر و احراز موضوع مبادرت به ثبت تقاضا نموده و به طریق الکترونیکی شماره پیگیری را به متقاضی اعلام می نماید. در صورتی که تصویر مصدق مدارک مالکیت ظرف مدت ۲۰ روز به دبیرخانه واصل نگردد، دبیرخانه مراتب را به نحو الکترونیکی به متقاضی اخطار و چنانچه ظرف ۲۰ روز مدارک به دبیرخانه تسلیم نشود، فایل مذکور بایگانی و به مدت ۳ ماه نگهداری و پس از آن در صورت عدم مراجعه حضوری متقاضی حذف خواهد شد. چنانچه مدارک مصدق ارسالی ناقص بوده یا با محتوای فایل الکترونیکی ارسالی مغایرت داشته باشد، دبیرخانه مراتب نقص یا مغایرت را به نحو الکترونیکی در دو نوبت به فاصله ۲۰ روز به متقاضی اعلام می نماید. متقاضی مکلف است ظرف ۳۰ روز نسبت به رفع نقص اقدام و الا تقاضای وی با نظر هیأت رد می گردد.

تبصره در خصوص درخواست هایی که از طریق دفترخانه ارسال می شود، در صورت عدم وصول مدارک به دبیرخانه هیات، ضمن ارسال اخطاریه به متقاضی، مراتب به دفتر خانه نیز اخطار خواهد شد.

ماده ٦ –دبیرخانه مکلف است کلیه مراحل ثبت تقاضاها و ممیزی مدارک را در سیستم، ثبت و پس از تکمیل و تعیین نوبت مراتب را به متقاضی اعلام و پس از استعلام وضعیت ثبتی ملک و دریافت پاسخ، پرونده ها را به ترتیب نوبت جهت رسیدگی به هیات ارسال نماید. بدیهی است سوابق ثبت شده قابل تغییر نمی باشد و باید تحت شبکه در بانک اطلاعات واحد ثبتی و بانکهای دیگری که از طریق مرکز توسعه فناوری اطلاعات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور پیش بینی خواهد شد، نگهداری شود.

تبصره ۱ –چنانچه مالک رسمی ملک مورد تقاضا، نهاد عمومی غیر دولتی باشد و شخص به صورت عادی ملک را خریداری و متقاضی ثبت باشد لازم است دبیر هیات ابتدا نظر دستگاه مربوط را اخذ و سپس در هیات مطرح نماید. در مواردی که نهاد عمومی غیر دولتی صرفاً با انتقال اعیانی ملک موافقت نماید هیات با حفظ حقوق مالک نسبت به عرصه، رای به انتقال اعیانی به متقاضی خواهد داد.

تبصره ۲ –در رابطه با درخواست مرتبط به نسق زراعی دبیر هیات مکلف است پس از دریافت مستندات مربوط به میزان نسق اولیه، مراتب را به هیات ارائه نماید.

تبصره ۳ –هر گاه مورد تقاضا زمین مزروعی و یا باغ باشد و یا پلاک های ذیربط سابقه ملی یا موات داشته باشد، دبیر هیأت موظف است حسب مورد پس از جلب نظر ادارات جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی پرونده را به هیات ارسال نماید.

ماده ۷ –نسبت به اشخاصی که قبلاً در اجرای مقررات ماده ۱۴۷ اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک در موعد مقرر پرونده تشکیل داده اند ولی تا کنون پرونده آنها منتهی به صدور رأی و یا قرار بایگانی نگردیده، دبیرخانه مکلف است ضوابط مقرر در ماده ۵ آیین نامه با ارسال اخطاریه رفع نقص به متقاضیان، اقدام مقتضی را معمول نماید.

ماده ۸ –هیات در ساعت غیر اداری در محل دبیرخانه تشکیل و با حضور همه اعضاء رسمیت می یابد و پس از بررسی مدارک و دلائل ارائه شده مبادرت به صدور رأی می نماید. در صورت نقص پرونده و ضرورت تحقیقات بیشتر و جلب نظر کارشناس، هیات قرار ارجاع به

Nashsh
Council rules and regulations

کارشناس منتخب را صادر می نماید. در صورتی که هیات تشخیص دهد درخواست متقاضی خارج از شمول مقررات قانون بوده و یا ملک مورد تقاضای ثبت از اراضی دولتی، ملی، موات، منابع طبیعی و عمومی باشد، رای به رد درخواست متقاضی صادر می کند.

تبصره در صورتی که صدور سند مالکیت به نحو مفروز ممکن نباشد، هیات می تواند با درخواست متقاضی پس از تعیین ماخذ ششدانگ با رعایت سایر مقررات رای به صدور سند مالکیت مشاعی صادر نماید.

ماده ۹ -در مواردی که هیأت حضور متقاضی یا صاحبان عرصه و یا سایر اشخاص را برای ادای توضیح لازم بداند دبیر هیأت موظف است ترجیحاً از طریق پیامک یا آدرس الکترونیکی و در صورت عدم امکان با ارسال اخطار کتبی از آنان دعوت به عمل آورد. چنانچه دعوت شدگان در موعد مقرر حاضر نشوند هیات برای نوبت دوم از آنان دعوت نموده و در صورت عدم مراجعه و اطمینان از اطلاع مخاطب در این خصوص، تصمیم مقتضی اتخاذ خواهد نمود.

ماده ۱۰ –کارشناس موظف است نسبت به امور ارجاعی ظرف مدت ۲۰ روز پس از دریافت قرار کارشناسی با حضور متقاضی به محل مراجعه و نقشه ارائه شده را با تصرفات فعلی و مدارک خرید تطبیق دهد و در صورتی که تصرفات مالکانه و بلامعارض متقاضی یا متقاضیان احراز شود و تصرفات وی با میزان خریداری و یا سهم مشاعی منطبق باشد صورتجلسه احراز تصرف حاوی «خلاصه وضعیت ثبتی ملک، آخرین مالک رسمی، نحوه خرید متقاضی از مالک و حدود آن، مساحت عرصه، قدمت اعیان، نوع ملک، حقوق ارتفاقی، شماره فرعی و اصلی، بخش، نحوه تصرفات ارزش عرصه و اعیان، نوع حد فاصل و پلاک مجاورین» را با ذکر سلسله ایادی تنظیم و به امضاء چهار نفر از مجاورین یا معتمدین محلی و نیز متقاضی رسانیده و به همراه نقشه ترسیمی به دبیر هیات تسلیم نماید.

تبصره ۱ –در صورتی که تعداد متصرفین در یک پلاک ثبتی اعم از اصلی یا فرعی یا یک بلوک متعدد باشند و هیات ارجاع امر به کارشناس را ضروری بداند و انجام کارشناسی در توان واحد ثبتی نباشد رئیس واحد ثبتی مکلف است مراتب را به اداره کل ثبت استان جهت ارجاع به هیات کارشناسی اعلام نماید.هیأت کارشناسی موظف است مطابق ضوابط آیین نامه ضمن بازدید از محل و تطبیق مدارک متقاضیان با محل و سوابق ثبتی، گزارش و نظر کارشناسی را به تفکیک هر تقاضا به نحو مستند به هیأت ارائه نماید.

تبصره ۲ –عدم پرداخت هزینه کارشناسی توسط تعدادی از متقاضیان قطعات مفروزی مانع از انجام کار کارشناسی نسبت به تقاضای سایر متقاضیان که هزینه کارشناسی را پرداخت نموده اند، نخواهد بود.

تبصره ۳ –در صورت اعتراض متقاضی به گزارش کارشناس منتخب، هیات می تواند کارشناس دیگری را جهت تجدید نظر کارشناسی تعیین نماید.

تبصره ٤ –چنانچه کارشناس در مهلت مقرر نظر کارشناسی خود را ارائه ننماید، موضوع در هیأت مطرح و در صورت لزوم نسبت به تعیین کارشناس دیگر اقدام خواهد شد. در صورت مساحمه کارشناس و تکرار آن، موضوع در هیات مطرح و نام وی از لیست کارشناسان حذف و از ارائه کار جدید به وی خودداری خواهد شد. در صورتی که واحد ثبتی از جهت تعداد کارشناس دارای محدودیت بوده و یا پاسخگوی امور ارجاعی نباشد، رئیس واحد ثبتی با همکاری مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان کارشناسان را از واحدهای دیگر انتخاب و به هیات معرفی می نماید.

ماده ۱۱ –نسبت به املاکی که تشخیص حدود واقعی آن امکان پذیر نمی باشد کارشناس یا هیات کارشناسی موظف است با رعایت ماده ۴ قانون مساحت کل پلاک را پس از کسر گذرهای احداثی مشخص و تناسب تصرفات متقاضی نسبت به سهم مشاعی وی را به هیات گزارش نماید.

Naghsh
Council rules and regulations

تبصره در صورتی که ملک دارای تعارض در سوابق ثبتی بوده و یا مشمول مقررات ماده یک قانون نباشد،کارشناس مستنداً گزارش لازم را در فرم جداگانه تهیه و به هیات تسلیم می نماید.

ماده ۱۲ –دبیر هیات مکلف است نسبت به پرونده هایی که به کارشناس ارجاع شده پس از وصول نظریه کارشناس و استعلام وضعیت ثبتی، پرونده را به هیات ارائه نماید. چنانچه ملک مورد تقاضا جاری و دارای سابقه اعتراض باشد و نتیجه آن مشخص نگردیده باشد، دبیر هیات موضوع را از مرجع قضائی مربوط استعلام و در خصوص سایر محدودیت ها پس از انجام مکاتبات لازم نتیجه را به هیات ارسال می نماید.

ماده ۱۳ –دبیر هیات مکلف است کلیه آراء صادره از هیات رادر بانک اطلاعات مربوط ثبت و عندالاقتضاء جهت اجرا به واحد ثبتی ارسال نماید. واحد ثبتی مکلف است پس از انتشار آگهی موضوع ماده ۳ قانون، در رابطه با املاکی که قسمتی از آن درخواست ثبت نشده است با رعایت ماده ۱۳ قانون پس از تنظیم اظهارنامه حاوی تحدید حدود، آگهی نوبتی و تحدید حدود را بصورت هم زمان منتشر نماید و در خصوص املاکی که سابقه تحدید حدود، ندارد، آگهی تحدید حدود را بصورت اختصاصی منتشر نماید. در آگهی ماده ۳ لازم است نام و نام خانوادگی متقاضی یا متقاضیان، پلاک اصلی و فرعی ملک، محل وقوع آن، نوع، مساحت و نام و نام خانوادگی مالک رسمی قید گردد. در صورت وقوع اشتباه در موارد فوق، آگهی مذکور تجدید خواهد شد.

ماده ١٤ –صدور سند مالکیت منوط به تائید صحت انتشار آگهی و عدم وصول اعتراض و یا تعیین تکلیف اعتراض و نیز پرداخت هزینه های متعلقه می باشد. در خصوص املاک جاری پس از تائید موارد فوق و نیز حصول اطمینان از انجام عملیات ثبتی، مبادرت به صدور سند مالکیت خواهد شد.

ماده ۱۵ –کارشناسان منتخب باید علاوه بر دارا بودن صلاحیت های عمومی و فقدان پیشینه سوء واجد یکی از شرایط زیر باشند:

الف –دارندگان مدارک کارشناسی و بالاتر در رشته های حقوق یا نقشه برداری با داشتن حداقل ۲ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۴ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ب –دارندگان مدارک کاردانی در رشته حقوق با گرایش علوم ثبتی با داشتن حداقل ۵ سال سابقه کار و سایر رشته ها با داشتن حداقل ۷ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ج –دارندگان مدرک دیپلم با داشتن حداقل ۱۰ سال سابقه کار در امور تخصصی ثبتی.

ماده ١٦ –چنانچه آراء هیات ها در حین انشاء دچار سهو قلم و یا اشتباه جزئی گردد و این ایراد خللی به اساس رای وارد ننماید، هیات تا قبل از ثبت ملک دردفتر املاک می تواند نسبت به تصحیح رای اقدام نماید. در صورت ثبت ملک در دفتر املاک، مراتب در هیات نظارت مطرح و اتخاذ تصمیم خواهد شد.

ماده ۱۷ –میزان هزینه کارشناس به شرح زیر تعیین خواهد شد و باید قبل از شروع کار توسط متقاضی به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز گردد:

الف –دستمزد کارشناسی ساختمانها و تاسیسات:

– ۱تا ۲۰۰ متر مربع مقطوعاً ۳۰۰/۰۰۰ ریال؛

– ۲بیش از ۲۰متر مربع تا ۵۰۰ متر مربع مقطوعاً ۴۰۰/۰۰۰ ریال؛

Naghsh Council rules and regulations

– ۳بیش از ۵۰۰ مربع تا ۱۰۰۰ مترمربع مقطوعاً ۵۰۰/۰۰۰ ریال؛
– ۴مازاد بر ۱۰۰۰مترمربع به ازاء هر مترمربع ۴۰۰ ریال (حداکثر ۹ میلیون ریال)؛

ب –دستمزد کارشناسی اراضی کشاورزی و نسق های زراعی:
– ۱تا یک هکتار ۵۰۰/۰۰۰ ریال؛
– ۲در مواردی که مساحت ملک بیش از یک هکتار باشد به ازاء هر هکتار مازاد، ۱۵ درصد به دستمزد اضافه می شود و حداکثر ۴ میلیون ریال می باشد.

تبصره در صورتی که حسب تشخیص هیات انجام کار کارشناسی به کارشناس رسمی محول گردد، هزینه کارشناسی مطابق با تعرفه کارشناسان رسمی پرداخت خواهد شد.

ماده ۱۸ –هیات حل اختلاف پس از وصول نظر کارشناسی، دستور پرداخت دستمزد را به رئیس واحد ثبتی خواهد داد.

ماده ۱۹ –در اجرای تبصره ماده ۱۷ قانون و به منظور ایجاد زیر ساخت لازم و پرداخت حق الزحمه اعضاء هیات و سایر کارکنان، از متقاضیان موضوع این قانون برای هر پرونده پنج درصد بر مبنای ارزش منطقه ای اخذ و به حساب خاص در خزانه داری کل کشور واریز و به شرح زیر هزینه می شود.

الف – حق الزحمه هر یک از اعضاء هیات های حل اختلاف به ازاء هر رأی پنجاه هزار ریال.

ب – حق الزحمه دبیر هیأت حل اختلاف به ازاء هر پرونده مبلغ ده هزار ریال.

ماده ۲۰ –از هر یک از متقاضیان در موقع ثبت نام مبلغ پانصد هزار ریال (از محل وجوه موضوع تبصره ماده ۱۷ قانون) به صورت علی الحساب اخذ و به حسابی که به همین منظور افتتاح شده واریز می شود.

تبصره ۱ –وجوه دریافتی مزبور تا مرحله صدور سند مالکیت بصورت علی الحساب تلقی می گردد.

تبصره ۲ –حق الزحمه اعضاء و دبیر هیات پس از صدور رای قابل پرداخت می باشد.

ماده ۲۱ –در راستای ایجاد زیرساخت لازم و ارتقاء سطح کیفی و جبران کسری هزینه استانهایی که موجودی حساب آنها تکافوی پرداخت های مقرر را نمی نماید و نیز تامین تجهیزات، امکانات، خودرو، پرداخت حق الزحمه به افرادی که به تشخیص سازمان به نحوی در اجرای اهداف موضوع قانون منشاء اثر بوده اند و همچنین تامین و ترغیب نیروی انسانی مورد نیاز واحدهای ثبتی و احداث، توسعه و تجهیز ساختمانها و سایر هزینه های مورد نیاز واحدهای ثبتی، وجوه ماخوذ با اولویت پرداخت حق الزحمه هیات ها تحت نظر رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک هزینه خواهد شد.

این آئین نامه در ۲۱ ماده و ۱۵ تبصره در تاریخ ۹۱/۴/۲۵ به تصویب رئیس قوه قضائیه رسید و از این تاریخ لازم الاجراء می باشد.

صادق لاریجانی