

«الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»؛ مردم چه کاری باید انجام دهند؟

هدف اصلی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیرمنقول است...



هدف اصلی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، سلب اعتبار از اسناد عادی در زمینه معاملات اموال غیرمنقول است تا ریشه بسیاری از دعاوی و معضلات ناظر بر اسناد عادی در کشور حل و فصل شود و مشکلاتی مانند زمین خواری، فرار مالیاتی، فروش یک ملک به چند نفر، معامله به قصد فرار از دین و... به کمترین میزان خود برسد.

به گزارش ایسنا، در کشور ما سالیان سال مشکلات زیادی در حوزه املاک از حیث نقل و انتقالات عادی، املاک فاقد سند و یا املاک دارای اسناد مشاعی وجود داشت و باعث بروز مشکلاتی در کشور از جمله افزایش پرونده های قضایی، عدم امکان شناسایی مالکین واقعی، عدم امکان اتمام حدنگار، پولشویی، کلاهبرداری و... می شد. تا آنجا که رهبر انقلاب در ششم تیرماه سال 1402 در در دیدار رئیس، مسئولان و جمعی از کارکنان قوه قضائیه با ایشان، در نکته ای مهم معاملات غیر رسمی اموال غیرمنقول را از منشاءهای بزرگ فساد خواندند و تاکید کردند که باید از اینگونه معاملات سلب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی هست، مصلحت قطعی کشور و نظام، تصویب نهایی قانون است.

با تاکید مقام معظم رهبری، سلب اعتبار از معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول (معاملات عادی) بیش از پیش مورد توجه قرار گرفت و برای ساماندهی به این وضعیت در سنوات گذشته یعنی سال ۱۳۹۵ طرحی با عنوان ارتقای اعتبار اسناد رسمی با پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و موافقت قوه قضائیه به مجلس ارائه شد و این طرح از سال ۱۳۹۵ تا سال ۱۳۹۹ در مجلس شورای اسلامی مورد بررسی کارشناسی قرار گرفت. در نهایت در سال ۱۳۹۹ به عنوان طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به تصویب رسید.

برابر ایراداتی که شورای نگهبان به این مصوبه مجلس گرفته بود، طی ۵ مرحله رفت و برگشت میان مجلس شورای اسلامی و شورای نگهبان نهایتاً در دی ماه سال ۱۴۰۱ مجلس شورای اسلامی نسبت به این مصوبه اصرار و موضوع را به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال کرد. ابتدا در دبیرخانه کمیسیون حقوقی قضایی مجمع بیش از ۴۰ جلسه کارشناسی و در ادامه در صحن اصلی کمیسیون حقوقی قضایی مجمع، قریب به ۲۰ جلسه با حضور رئیس قوه قضائیه و اعضای اصلی این کمیسیون مورد بررسی قرار گرفت و در ۲۶ اردیبهشت ماه ۱۴۰۲ در مجمع تشخیص مصلحت نظام تصویب و به مجلس ابلاغ شد. نهایتاً در خردادماه سال جاری قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در روزنامه رسمی منتشر و از سوم تیرماه نیز اجرایی شد.

قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» 15 ماده دارد و 14 آیین نامه برای این قانون پیش بینی شده که تهیه و تدوین می شود.

هدف اول این قانون، ساماندهی نقل و انتقال اسناد عادی است. برابر ماده یک این قانون، پس از راه اندازی سامانه ای که سازمان ثبت اسناد مدنظر دارد، هرگونه نقل و انتقال در املاک اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی و از طریق دفاتر اسناد رسمی انجام شود.

هدف دوم بحث ساماندهی مشاورین املاک است؛ بدین نحو که پس از راه اندازی آن سامانه و لازم الاجرا شدن این قانون بنگاه های معاملاتی مشاورین املاک پس از ایجاد تفاهم میان خریدار و فروشنده، مفاد قرارداد را وارد سامانه ای که توسط سازمان ثبت اسناد در اختیار آن ها قرار خواهد داد، می کنند و تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی انجام خواهد شد و مشاوران املاک و بنگاه های معاملاتی دیگر حق تنظیم سند نخواهند داشت.

هدف سوم قانون مذکور، رفع موانع و تسهیل صدور اسناد است که در برخی از املاک از جمله اراضی کشاورزی محدودیت ها و موانع قانونی وجود داشت که در این قانون به آن اشاره شده و آن موانع برای صدور اسناد برداشته شده است.

همچنین بحث تعیین تکلیف نقل و انتقالات عادی قبل از لازم الاجرا شدن این قانون موضوع مورد بحث است؛ به طوری که بسیاری از افراد قبل از لازم الاجرا شدن این قانون، نقل و انتقالاتی را انجام داده بودند و هنوز املاک آن ها فاقد سند است که ماده ۱۰ این قانون به آن موارد اشاره دارد و برای تعیین تکلیف شدن این گونه املاک فاقد سند و املاکی که در گذشته نقل و انتقال آن ها

عادی انجام شده بود، مقرر کرده سامانه ای تحت عنوان «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» توسط سازمان ثبت اسناد راه اندازی شود.

با راه اندازی سامانه ساماندهی به اسناد عادی و اعلام آن از سوی رئیس قوه قضاییه، دارندگان اسناد عادی باید مدارک، ادله و مستندات مربوطه را در این سامانه ظرف ۲ سال بارگذاری کنند و ظرف مدت ۲ سال پس از آن نیز پیگیری و اسناد عادی را تعیین تکلیف کنند تا به این صورت یا سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی تنظیم شود یا از طریق اداره ثبت اسناد نسبت به دریافت اسناد مالکیت پیگیری کنند. یا اینکه از طریق مراجع قضایی با طرح دعوی حقوقی بتوانند نسبت به آن سند تعیین تکلیف لازم را از طریق مراجع قضایی انجام دهند. همچنین افرادی که ظرف دو سال در سامانه ساماندهی به اسناد عادی مستندات عادی خود را بارگذاری کردند و پس از آن دو سال برای تبدیل و تعیین تکلیف اسناد عادی اقدامات قانونی را انجام دادند، ولی ظرف دو سال تعیین تکلیف انجام نشد؛ اینگونه افراد اجازه دارند تا حداکثر ۸ سال با همان مستندات عادی نقل و انتقال عادی انجام دهند، ولی این کار را فقط در همان سامانه ساماندهی به اسناد عادی که مستندات خود را بارگذاری کردند، می توانند انجام دهند.

مردم باید بدانند که پس از گذشت یک سال از تاسیس «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی»، هرگونه قرارداد راجع به اموال غیرمنقول زمین، آپارتمان، ویلا، ساختمان و پیش فروش آن باید در "سامانه سامانه ثبت الکترونیک اسناد" ثبت شود. اسناد ثبت نشده راجع به اموال غیرمنقول در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، یک سال پس از راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در هیچ یک از دستگاه های اجرائی پذیرفته نخواهد شد و در مراجع قضائی و اداری، فقط شخصی مالک ملک شناخته می شود که نام او به عنوان مالک در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت رسیده یا از مالک رسمی ارث برده باشد.

ضروری است مردم، اسناد عادی املاکی را که به صورت عادی خریداری کرده و تا کنون سند مربوط به آن ثبت نشده است را به محض راه اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی در این سامانه ثبت نمایند.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول نقش قابل توجهی در مدیریت بازار املاک و جلوگیری از سفته بازی در معاملات اموال غیر منقول ایفا خواهد کرد و کمک قابل توجهی به دولت برای وصول مالیات از معاملات اموال غیرمنقول به واسطه ضرورت درج دقیق ثمن معامله بر مبنای توافق طرفین خواهد کرد.

از سوم تیرماه سال جاری که قانون لازم الاجرا شده است، هر سند حدنگاری که صادر می شود، نباید به صورت عادی نقل و انتقالش انجام شود. در واقع اسناد حدنگاری که بعد از ۲ تیرماه صادر می شود، باید نقل و انتقالش به صورت رسمی باشد. برای اینکه نقل و انتقال رسمی باشد قانونگذار سه راه پیشنهاد داده یکی ماده ۲ قانون است. طبق ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول « دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آنها اعم از پیش بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات های مستقیم اصلاحی ۳۱/۴/۱۳۹۴ (ارزش معاملاتی) می باشد.»

راه دوم ماده ۲ قانون مذکور است و طبق ماده ۲ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول « دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی مکلفند پس از مذاکره مقدماتی، نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش‌شماره؛ نویسنده مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس نمایند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست. چگونگی اتصال به سامانه مذکور و ارتباط دلالت معاملات املاک اعم از مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی با دفاتر اسناد رسمی و تقسیم اسناد بین دفاتر مذکور به موجب آیین نامه ای است که ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون توسط سازمان با همکاری وزارتخانه های صنعت، معدن و تجارت و راه و شهرسازی تهیه می شود و به پیش‌شماره؛ تصویب رئیس قوه قضائیه می رسد.»؛ لذا کانون سردفتران و سازمان ثبت باید کمک کنند تا زمینه اجرای ماده ۲ قانون فراهم شود.

همچنین طبق تبصره ۲ ماده ۲ قانون مذکور « سازمان مکلف است ظرف یک ماه از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان دسترسی دلالت معاملات املاک و اشخاص حقیقی و حقوقی 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 توسط متعاملین و دلالت معاملات املاک) در مورد املاک دارای سند رسمی فراهم کند. متعاملین در صورتی که قصد ثبت عمل حقوقی خارج از قالبهای مذکور را داشته باشند، می توانند به دفاتر اسناد رسمی مراجعه نمایند.» راه سوم نیز این است که معاونت فناوری تلاش کرده و زمینه را برای ایجاد زیر ساخت لازم های لازم فراهم کرده است.

به بیان ساده این قانون بدین معنا است که معاملات غیرمنقول در قالب سند رسمی تنظیم شوند و با این قانون، اسناد عادی تنظیمی در مشاوران املاک فاقد وجاهت قانونی هستند و مطابق ماده ۳ مشاوران املاک و بنگاه های معاملات ملکی پس از مذاکره مقدماتی، طرفین معامله نسبت به درج پیش نویس قرارداد در سامانه ثبت الکترونیک اسناد اقدام و پیش نویس مذکور را جهت تنظیم سند رسمی به دفاتر اسناد رسمی منعکس می کنند. بر اساس فرآیندهای اجرایی این قانون، وقتی پیش نویس سند تنظیم می شود، بلافاصله پیامی از طریق سامانه به بانک های اطلاعات جامع املاک ارسال و مانع هرگونه سوءاستفاده و کلاهبرداری و فروش مال غیر خواهد شد.

براساس این گزارش، از روز سوم تیرماه به عنوان مبدأ لازم الاجرا شدن قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، تنظیم سند عادی و قولنامه ای برای اسناد حدنگاری که از این تاریخ صادر می شود ممنوع و اگر برای این اسناد سند عادی تنظیم شود، ضمن اینکه در مراجع قضایی غیر قابل استناد خواهد بود، مجازات هایی نیز برای دلالت معاملات، مشاورین و بنگاه هایی که چنین کاری کرده اند پیش بینی شده است.

در حال حاضر مردم چه کار باید کنند؟

حسن بابایی رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دوشنبه ۴ تیر ۱۴۰۳ که در اولین روز اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول به استان همدان رفته و روند آمادگی این استان را در اجرای این قانون و پیشبرد حدنگاری مورد ارزیابی قرار داد، در این باره تصریح کرد: مردم هیچ گونه نگرانی در خصوص اسناد صادره قبل از گام اول این قانون نداشته باشند و اطلاع رسانی های لازم در این خصوص انجام خواهد شد. اسنادی که از ابتدا تا امروز صادر شده اند کماکان امکان نقل و انتقال عادی را تا استقرار سامانه ها و ملزومات پیش بینی شده در قانون خواهند داشت و سازمان ثبت از زمان تصویب این قانون یک سال برای ایجاد سامانه فرصت دارد ضمن اینکه دارندگان اسناد عادی نیز از زمان راه اندازی این سامانه یکسال فرصت دارند تا مدارک و مستندات و ادعاهای خود را جهت دریافت سند رسمی، در این سامانه ثبت نمایند و اتحادیه مشاورین املاک و کانون سردفتران و دفتریاران کشور نیز آمادگی های لازم طی هماهنگی های صورت گرفته برای هدایت مردم و پیگیری امور آن ها خواهند داشت.