

# ابلاغ آئین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

## بخشنامه

به پیوست تصویر مصوبه شماره 212962 / ت / 27899 ک مورخ 27 / 11 / 86 وزیران عضو کمیسیون لوایح، موضوع آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی جهت اجرا ابلاغ می گردد.

علی اکبر عرب مازار  
رئیس کل سازمان امور مالیاتی کشور

شماره: 212962 / ت / 37899 ک

تاریخ: 27 / 11 / 1386

پیوست:

وزارت دادگستری- وزارت جهاد کشاورزی- وزارت کشور- وزارت مسکن و شهرسازی  
وزارت امور اقتصادی و دارائی- وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی  
وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات  
وزارت رفاه و تأمین اجتماعی- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

وزیران عضو کمیسیون لوایح در جلسه مورخ 30 / 10 / 1386 بنا به پیشنهاد مشترک وزارت دادگستری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موضوع نامه شماره 7788 / 02 / 111 مورخ 25 / 4 / 1386 و به استناد ماده 7 قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی - مصوب 1385- و با رعایت تصویب نامه شماره 164082 / ت / 373 ه مورخ 10 / 10 / 1386، آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمودند:

## آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

**ماده 1-** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اعم از قطعی، شرطی، هبه، معاوضه، صلح، وقف و وصیت مطابقت مشخصات ملک و مالک (مندرج در سند مالکیت) با دفتر املاک و بازداشت نبودن ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع آن استعلام و پس از اخذ پاسخ، با رعایت سایر مواد این آیین نامه مبادرت به تنظیم اسناد مذکور نمایند و شماره و تاریخ پاسخ استعلام را در سند تنظیمی قید کنند.

پاسخ استعلام ثبت باید حاوی نام و مشخصات آخرین مالک، شماره پلاک ثبتی، ثبت صفحه و دفتر املاک، شماره چاپی سند مالکیت و مراتب بازداشت یا عدم بازداشت ملک مورد استعلام باشد، چنانچه ملک در دفتر املاک ثبت نشده باشد، اداره ثبت محل مکلف است وضعیت ثبتی را اعلام نماید.

**تبصره 1:** استعلام یاد شده، مطابق برگه مخصوصی است که حاوی اطلاعات موصوف بوده و توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به صورت اوراق بهادار تهیه و به دفاتر اسناد رسمی تحویل می شود.

**تبصره 2:** اعتبار پاسخ استعمال، در مواردی که دفتر اسناد رسمی و اداره ثبت در یک شهر قرار دارند، یک ماه و در غیر این صورت 45 روز از تاریخ صدور خواهد بود.

**تبصره 3:** دفاتر اسناد رسمی نمی توانند پاسخ استعمال ثبتی را که به عنوان دفتر خانه دیگری صادر گردیده است، مستند ثبت معامله قرار دهند و رأساً باید استعمال نمایند.

**ماده 2\_** چنانچه پس از ارسال پاسخ استعمال به دفتر اسناد رسمی در مدت اعتبار پاسخ مذکور، دستور مراجع ذی صلاح قضایی یا ثبتی مبنی بر بازداشت ملک با نظریه قطعی وزارت مسکن و شهرسازی یا وزارت جهاد کشاورزی حسب مورد مبنی بر موات بودن و یا شمول ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع، به اداره ثبت محل وقوع ملک واصل گردد، اداره مذکور مکلف است فوراً مراتب را رأساً یا از طریق اداره ثبت محل استقرار دفترخانه به دفتر یاد شده کتباً ابلاغ نماید.

**ماده 3\_** دفاتر اسناد رسمی در خصوص گواهی پایان ساختمان و عدم خلاف، ملزم به رعایت تبصره (8) اصلاحی ماده 100 قانون شهرداری- مصوب 1358 / 6 / 27 شورای انقلاب- قبل از تنظیم سند انتقال املاک موضوع تبصره مذکور می باشند.

**ماده 4\_** دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند رسمی انتقال اراضی و املاک واقع در خارج از محدوده و حریم شهر، اعلام نظر اداره جهاد کشاورزی شهرستان مربوط مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و یا عدم شمول ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع را اخذ و شماره و تاریخ آن را در سند تنظیمی قید نمایند. ادارات جهاد کشاورزی مکلفند با رعایت مفاد تبصره ماده 1 قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی و ماده 7 این آیین نامه، نسبت به ارجاع موضوع به سازمانهای ذیربط (حسب مورد سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل ها، مراتع و آبخیزداری کشور) و یا ادارات وابسته اقدام و اعلام نظر نمایند.

**تبصره 1:** دفاتر اسناد رسمی موظفند به منظور تعیین موقعیت پلاک ثبتی مورد انتقال از جهت داخل یا خارج از محدوده و حریم شهر قرار داشتن آن، از سازمان مسکن و شهرسازی استعمال نمایند.

**تبصره 2:** در صورت وجود سابقه مبنی بر اعلام نظر نسبت به موات نبودن ملک از مرجع ذی ربط یا در صورتی که برای مورد معامله سند مالکیت به صورت اراضی کشاورزی، باغ مشجر و یا دارای اعیانی صادر شده و یا مستندات و پاسخ استعمال قبلی مؤید آن باشد، نیاز به اخذ نظر مجدد در این خصوص نخواهد بود.

**ماده 5\_** وزارت جهاد کشاورزی تا پایان مهلت قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و به شرح بند (ج) ماده 68 قانون مذکور، باید کلیه اراضی موقت واقع در خارج از محدوده و حریم شهر و همچنین اراضی مشمول ماده 56 قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها و مراتع را به اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک منعکس نموده و در مورد آنها تقاضای صدور سند مالکیت نماید.

**ماده 6\_** دفاتر اسناد رسمی مکلفند، هنگام تنظیم سند نقل و انتقال عین اراضی و املاک، مفاصحاسب، مالیاتی و حسب مورد بدهی موضوع ماده 32 قانون تأمین اجتماعی - مصوب 1354- را از انتقال دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند، مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی انتقال دهنده گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. در صورت اخیر، دفاتر اسناد رسمی موظفند تصویر سند

تنظیمی را جهت وصول مطالبات موصوف تا پایان ماه بعد به ادارات امور مالیاتی و تأمین اجتماعی محل مربوط ارسال نمایند. تبصره - ادارات مذکور موظفند طبق مقررات، پس از تاریخ وصول تصویر اسناد مذکور در صورتی که مورد معامله دارای بدهی باشد، مراتب را ضمن صدور برگ تشخیص و تعیین میزان قطعی بدهی تا تاریخ ثبت سند رسمی به نشانی مندرج در سند تنظیمی به هر یک از متعاملین ابلاغ نمایند.

**ماده 7\_** ادارات و سازمان های مذکور در بندهای ذیل ماده 1 قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام تقاضای ذی نفع و یا ارائه استعلام دفتر اسناد رسمی، گواهی وصول تقاضا یا استعلام، حاوی پلاک ثبتی ملک مورد استعلام را به مراجعه کننده تسلیم و یا برای دفتر اسناد رسمی ذی ربط ارسال و حداکثر ظرف 20 روز از تاریخ صدور گواهی وصول تقاضا و یا استعلام، پاسخ آن را اعلام نمایند. نظر مخالف مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی و اعلام نظر موافق نیز باید صریح و بدون قید و شرط باشد، در غیر این صورت یا در صورت عدم ارائه پاسخ در مهلت مقرر، ثبت سند یا تصریح موضوع در سند تنظیمی بلا مانع خواهد بود.

**تبصره:** در صورتی که مراجعه کننده مدعی عدم صدور پاسخ لازم ادارات مربوط در ظرف مدت مقرر باشد، دفتر اسناد رسمی موضوع را از اداره ذی ربط استعلام خواهد نمود.

**ماده 8\_** دفاتر اسناد رسمی هنگام تنظیم سند موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات و یا ارایه پاسخ مشروط و مبهم یا مقید، منتقل الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی مطلع و مسئولیت تضامنی متعاملین در پاسخگویی کلیه تعهدات قانونی و بدهی های مربوط به مورد معامله که تا زمان تنظیم سند طبق قوانین محقق و مسلم بوده را صریحاً در سند قید و ثبت نمایند.

**ماده 9\_** هر گونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری ها از پرداخت عوارض و اخذ هر گونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل معاف می باشد.

**ماده 10\_** اداره امور مالیاتی محل مکلف است در اجرای تبصره (1) ماده 123 اصلاحی قانون ثبت موضوع ماده 10 قانون الحاق موادی به [قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت](#) - مصوب 1384 - ارزش معاملاتی ملک مورد معامله را به دفتر اسناد رسمی استعلام کننده اعلام نمایند.

**ماده 11\_** چنانچه به درخواست متعاملین سند نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه در دفاتر اسناد رسمی تنظیم و ثبت گردد، شرکت مخابرات ایران موظف است پس از ارائه سند مذکور نسبت به تغییر نام مالک مبادرت نماید.

**ماده 12\_** دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از تنظیم سند نقل و انتقال ماشین های چاپ، لاینوگرافی و صحافی مؤلفات وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی را اخذ و پس از انجام معامله، خلاصه نقل و انتقال را در شناسنامه مالکیت مربوط درج و تصویر سند تنظیمی را به وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی ارسال نمایند. شناسنامه مذکور طبق نمونه ای است که توسط وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، تهیه در اختیار مالکان ماشین های یاد شده قرار می گیرد.

**تبصره:** تا زمانی که شناسنامه مالکیت موضوع این ماده تهیه و در اختیار مالک قرار داده نشده است، تنظیم سند با ارائه موافقت نامه وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی بلا مانع خواهد بود.

این تصویب نامه در تاریخ 26 / 12 / 1386 به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

پرویز داودی

معاون اول رئیس جمهور

بر اساس بخشنامه شماره 125456 مورخ 03 / 12 / 1387 و مصوبه شماره 201658 / ت 40422 مورخ 03 / 11 / 1387 ماده 9 آیین نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد اصلاح گردید.