

## بازرسی

### دوره آموزشی

#### قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و تحول نقش مشاوران املاک

مخاطبین: مدیران و کارشناسان بنگاه‌های مشاور املاک، دلالان معاملات املاک

#### هدف دوره:

آشنایی کامل مشاوران املاک با الزامات قانونی جدید ناشی از "قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول" و "آیین‌نامه اجرایی ماده ۳" آن.  
درک تغییرات اساسی در فرآیند انجام معاملات، نحوه استفاده از سامانه‌های جدید، مسئولیت‌ها، محدودیت‌ها، و فرصت‌های پیش رو برای فعالیت قانونی و مؤثر در بازار املاک.

#### سرفصل‌های دوره:

##### بخش اول: مقدمه و کلیات قانون

###### ۱. چرا این قانون تصویب شد؟

- اهداف قانونگذار: شفافیت، کاهش دعاوی، اعتباربخشی به اسناد، جلوگیری از کلاهبرداری و معاملات معارض.
- مروری بر مشکلات ناشی از اسناد عادی در گذشته.

###### ۲. تغییر بنیادین: از سند عادی به ثبت رسمی الکترونیک

- ماده ۱ قانون: الزام به ثبت رسمی معاملات مشخص (خرید و فروش، رهن، اجاره بیش از ۲ سال، پیش‌فروش، وقف و ...) در سامانه ثبت الکترونیک اسناد.
- اثر حیاتی عدم ثبت: بی‌اعتباری اسناد ثبت نشده در مراجع قضایی و اداری (جز برای استرداد عوضین). عدم امکان طرح دعاوی مهم مانند اثبات مالکیت، خلع ید، الزام به تنظیم سند رسمی و ...
- مالک رسمی کیست؟ فقط فرد ثبت شده در دفتر املاک سازمان ثبت یا وارث قانونی او.

###### ۳. نقش جدید مشاور املاک: از تنظیم‌کننده قرارداد عادی به تسهیل‌گر ثبت رسمی.

## بخش دوم: فرآیند جدید معاملات از طریق "پیش‌نویس قرارداد"

### ۱. وظیفه اصلی مشاور املاک (ماده ۳ قانون و فصل دوم آیین‌نامه):

- مذاکرات مقدماتی با طرفین.
- الزام به درج "پیش‌نویس قرارداد" در سامانه ثبت الکترونیک اسناد.
- ارسال پیش‌نویس به دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم سند نهایی.

### ۲. آشنایی با سامانه ثبت الکترونیک اسناد (سامانه کاتب):

- نحوه دسترسی مشاوران (ماده ۲ آیین‌نامه).
- احراز هویت و اعتبار پروانه کسب مشاور توسط سامانه (ماده ۵ و ۶ آیین‌نامه).

### ۳. مراحل درج پیش‌نویس قرارداد:

- استفاده از نمونه‌های قابل ویرایش ارائه شده توسط سازمان ثبت (ماده ۳ آیین‌نامه).
- ورود اطلاعات دقیق طرفین، ملک، شروط توافق شده.
- تصدیق الکترونیکی طرفین پیش از ارسال (ماده ۷ آیین‌نامه).
- استعلام "امکان انجام معامله" (وضعیت ملک و طرفین) از سامانه (ماده ۴ آیین‌نامه).
- ارسال پیش‌نویس به دفتر اسناد رسمی منتخب توسط سامانه (بر اساس شاخص‌ها - ماده ۸ آیین‌نامه).
- دریافت "گواهی درج پیش‌نویس قرارداد" و ارائه به طرفین (ماده ۹ آیین‌نامه).
- تأکید بر عدم امکان درج پیش‌نویس معارض (ماده ۹ آیین‌نامه).

### ۴. پس از درج پیش‌نویس:

- مهلت ۵ روزه طرفین برای مراجعه به دفترخانه تعیین شده (ماده ۱۰ آیین‌نامه).
- نقش دفترخانه: بررسی، استعلامات، امکان اصلاح پیش‌نویس طبق نظر طرفین، و ثبت نهایی سند (مواد ۱۱ و ۱۲ آیین‌نامه).
- نکته کلیدی: پیش‌نویس تا قبل از ثبت توسط سردفتر، فاقد اثر حقوقی قرارداد است (ماده ۱۳ آیین‌نامه).
- امکان حذف پیش‌نویس توسط طرفین قبل از انقضای مهلت (ماده ۱۰ آیین‌نامه).

## بخش سوم: "قراردادهای یکسان" و ثبت مستقیم

### ۱. مفهوم قراردادهای یکسان (تبصره ۲ ماده ۳ قانون و فصل سوم آیین‌نامه):

- قراردادهای نمونه و غیرقابل ویرایش برای معاملات املاک دارای سند رسمی.
- امکان ثبت مستقیم این قراردادها در سامانه توسط مشاوران یا خود اشخاص (حقیقی و حقوقی) به صورت الکترونیکی و ۷/۲۴.
- بدون نیاز به مراجعه اولیه به دفترخانه برای ثبت قرارداد (ماده ۱۴ آیین‌نامه).

### ۲. شرایط و فرآیند:

- وجود سند رسمی برای ملک.
- احراز هویت متعاملین با امضای الکترونیک + ۲ شاهد (تصدیق الکترونیک).
- تأیید "امکان انجام معامله" توسط سامانه.

### ۳. محدودیت‌ها:

- چه معاملاتی نمی‌توانند با قرارداد یکسان ثبت شوند؟ (معاملات غیرمعوض، ملک بازداشتی، طرفین غیر اصیل مثل وکیل و قیم، افراد زیر ۱۸ سال - ماده ۱۶ آیین‌نامه).
- الزامات قراردادهای یکسان: درج لزوم مراجعه به دفترخانه ظرف ۳ ماه برای رفع محدودیت‌ها، ممنوعیت معامله مجدد توسط خریدار قبل از مراجعه به دفترخانه (ماده ۱۵ آیین‌نامه).
- نقش دفترخانه پس از ثبت قرارداد یکسان: احراز نهایی، اخذ هزینه‌ها، رفع محدودیت و انعکاس در دفتر املاک (ماده ۱۹ آیین‌نامه).

- نقش مشاور: راهنمایی طرفین برای انتخاب نوع قرارداد (پیش‌نویس یا یکسان)، تسهیل ثبت قرارداد یکسان، آگاهی‌بخشی در مورد لزوم مراجعه بعدی به دفترخانه.

## بخش چهارم: ممنوعیت‌ها، جرایم و تعرفه‌ها

- ممنوعیت مطلق: تنظیم سند عادی قرارداد توسط مشاوران املاک برای معاملات مشمول ماده ۱ قانون (ماده ۱۱ قانون).

### ۲. جرایم سنگین تخلف:

- مرتبه اول: استرداد حق الزحمه + جریمه ۳ برابری + تعلیق پروانه ۶ ماهه.

- مرتبه دوم: استرداد حق الزحمه + جریمه ۶ برابری + تعلیق پروانه ۱ ساله.
  - مرتبه سوم: مجازات مرتبه دوم + ابطال پروانه کسب.
۳. تعرفه خدمات مشاوران (تبصره ۱ ماده ۳ قانون):
- تعیین توسط هیأت وزیران بر اساس:
    - ضریبی از ارزش معاملاتی ملک (ماده ۶۴ ق.م.م) - نه قیمت روز.
    - تأثیر حجم معاملات منطقه (پلکانی نزولی).
    - تعیین سقف تعرفه.
  - ممنوعیت دریافت هرگونه وجه اضافی: تحت هر عنوان (حق التحریر، حق الزحمه درج در سامانه و...) حتی با توافق طرفین، ممنوع است.
  - جریمه دریافت وجه اضافی: جزای نقدی معادل ۳ برابر مبلغ دریافتی توسط تعزیرات.

### بخش پنجم: ویژگی‌های تکمیلی سامانه و آینده شغلی

۱. انتقال امن وجوه (فصل چهارم آیین‌نامه):
  - حساب امانی (واسط) برای انتقال همزمان وجه با ثبت قرارداد (ماده ۲۱).
  - سیستم صدور قبض الکترونیک و رهگیری پرداخت‌ها (ماده ۲۲).
۲. فسخ هوشمند قراردادهای یکسان (ماده ۲۳ و ۲۴ آیین‌نامه):
  - شرایط امکان فسخ بدون نیاز به دادگاه (عدم پرداخت وجه از طریق سامانه و...).
  - فرآیند ثبت فسخ و استرداد ملک/وجه از طریق سامانه و اجرای ثبت.
۳. دسترسی به سامانه و خدمات غیرحضوری:
  - امکان ارائه خدمات از طریق سکوه‌های دولتی و خصوصی (ماده ۲۶).
  - امکان ارائه خدمات غیرحضوری توسط دفاتر اسناد رسمی (ماده ۲۷).
۴. شفافیت بازار: تبادل اطلاعات با وزارت راه و شهرسازی (ماده ۲۹).
۵. جمع‌بندی: فرصت‌ها و چالش‌های پیش روی مشاوران در دوران جدید، لزوم تطبیق سریع با قوانین و فناوری.

## بخش ششم: پرسش و پاسخ و سناریوهای عملی

- پاسخ به سوالات مکرر.
- بررسی سناریوهای رایج معاملاتی و نحوه اقدام طبق قانون جدید:
  - خرید آپارتمان با وام بانکی (نیاز به هماهنگی با بانک و دفترخانه).
  - پیش‌فروش ساختمان (الزام ثبت از ابتدا).
  - اجاره بلند مدت تجاری.
  - معامله با ورثه.
  - مواجهه با مشتری که اصرار بر سند عادی دارد.
- (در صورت امکان) نمایش دموی کار با سامانه (بخش مربوط به مشاوران).

### منابع دوره:

- قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (مصوب ۱۴۰۱ و تایید نهایی مجمع تشخیص مصلحت ۱۴۰۳).
- آیین‌نامه اجرایی ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول.
- قانون مدنی، قانون ثبت، قانون دفاتر اسناد رسمی و سایر قوانین و مقررات و بخشنامه‌های مرتبط.

### نکات مهم برای ارائه:

- تأکید بر الزامی بودن رعایت قانون و عواقب سنگین عدم رعایت آن.
- شفاف‌سازی تفاوت بین "پیش‌نویس قرارداد" (قابل ویرایش، نیازمند ثبت نهایی در دفترخانه) و "قرارداد یکسان" (غیرقابل ویرایش، ثبت اولیه در سامانه، نیازمند مراجعه بعدی به دفترخانه).
- تأکید ویژه بر ممنوعیت دریافت وجه اضافی.
- استفاده از مثال‌های عملی و ملموس برای مشاوران املاک.
- ایجاد فضای تعاملی برای پرسش و پاسخ.

جهت شرکت در دوره اینجا کلیک کنید