جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

شماره ۹۱۷۱۵/ت۶۵۶۲۶هـ

تاریخ ۱۴۰۵/۷/۱۵

بسمه تعالی

«با صلوات بر محمد و آل محمد»

وزارت دادگستری – وزارت راه و شهرسازی – وزارت کشور
وزارت صنعت، معدن و تجارت – وزارت جهاد کشاورزی - سازمان برنامه و بودجه کشور
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۵/۷/۱۵ به پیشنهاد شماره ۸۲۰۳ مورخ ۱۴۰۵/۲/۱۹ وزارت دادگستری(سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، کشور و جهاد کشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های (۶) و (۱۱) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱ و بند (پ) ماده (۵۳) قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، آیین‌نامه اجرایی تبصره (۶) ماده (۱۰) قانون یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی تبصره (۶) ماده (۱۰) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

ماده ۱- در این آیین‌نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به‌کار می‌روند:

۱- **قانون:** قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱؛

۲- **سازمان:** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

۳- **سامانه:** سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (۱۰) قانون؛

۴- **مرجع صدور پروانه:** هر مرجعی که به موجب قوانین یا مقررات صلاحیت صدور پروانه ساختمان را دارد، از قبیل شهرداری‌ها، دهیاری‌ها، سازمان‌های مناطق آزاد تجاری - صنعتی و ویژه اقتصادی، شرکت‌های عمران شهرهای جدید، شرکت‌های شهرک‌های صنعتی و مراجع موضوع ماده (۱۰) آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم شهرها و محدوده روستاها، موضوع تصویب‌نامه شماره ۳۱۶۳۶/ت۴۷۰۹۷هـ مورخ ۱۳۹۱/۲/۲۰؛

۵- **مرجع رسیدگی به تخلفات:** حسب‌مورد کمیسیون‌های موضوع مواد (۹۹) یا (۱۰۰) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴ با اصلاحات بعدی یا سایر مراجع ذی‌صلاح برای رسیدگی به تخلفات ساختمانی، در محدوده صلاحیت قانونی؛

۶- **بدهی:** کلیه وجوه قانونی که وصول آنها برای صدور گواهی پایان‌کار ساختمان الزامی است؛ شامل عوارض، جریمه تعیین‌شده براساس رأی قطعی مرجع رسیدگی به تخلفات (اعم از

www.Dotic.ir

آن‌که در ابتدا به دریافت جریمه رأی صادر شده یا مواردی که به‌دلیل عدم پرداخت جریمه، رأی به تخریب ساختمان صادر شده است) و سایر مطالبات قانونی ذی‌ربط؛

ماده ۲- درصورت درخواست صدور گواهی پایان‌کارِ ساختمان برای دریافت سندِ تفکیکی واحد آپارتمانی موردنظر از آن ساختمان، مرجع صدور پروانه مکلف است به‌ترتیب مقرر در این آیین‌نامه نسبت به صدور گواهی مربوط اقدام کند.

ماده ۳- در مواردی که درخواست صدور گواهی پایان‌کار براساس تبصره (۶) ماده (۱۰) قانون به مرجع صدور پروانه ارائه می‌شود، متقاضی باید گواهی درج ادعای مالکیت واحد آپارتمانی در سامانه را به مرجع صدور پروانه ارائه کند.

تبصره - سازمان مکلف است امکان استعلام گواهی درج ادعای مالکیتِ واحد آپارتمانی در سامانه را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای مرجع صدور پروانه فراهم کند.

ماده ۴- چنانچه صدور گواهی پایان‌کار ساختمان صرفاً منوط‌به پرداخت بدهی باشد، مرجع صدور پروانه مکلف است پس از دریافت بدهی قسمت اختصاصیِ واحد آپارتمانی مورد تقاضا و سهم آن واحد از بدهی قسمت مشترکِ ساختمان، نسبت‌به صدور گواهی پایان‌کار ساختمان اقدام و مراتب را در گواهی مذکور درج کند.

تبصره - چگونگی محاسبه بدهی واحد آپارتمانی مذکور با لحاظ مساحت قسمت اختصاصی و قدرالسهم آن از عرصه، مشاعات و قسمت مشترک، برعهده مرجع صدور پروانه است.

ماده ۵- چنانچه صدور گواهی پایان‌کار ساختمان براساس رأی مرجع رسیدگی به تخلفات، منوط‌به انجام اصلاحات و اقداماتی غیر از پرداخت بدهی باشد، مرجع صدور پروانه مکلف است پس از ارائه درخواست و احراز موارد زیر، گواهی مذکور را به‌ترتیب مندرج در تبصره (۲) این ماده صادر کند:

۱- انجام اصلاحات و اقدامات مربوط‌به قسمت اختصاصی واحد آپارتمانیِ مورد تقاضا، طبق رأی مرجع رسیدگی به تخلفات؛

۲- پرداخت سهم واحد آپارتمانیِ مورد تقاضا از هزینه برآوردشده انجام اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک، به‌ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین‌نامه؛

۳- برخورداری ساختمان از ایمنی و استحکام لازم، طبق مقررات ملی ساختمان؛

۴- پرداخت سهم واحد آپارتمانیِ مورد تقاضا از بدهی ساختمان طبق ماده (۴) این آیین‌نامه، درصورتی که صدور گواهی پایان‌کار علاوه بر انجام اصلاحات و اقدامات، منوط‌به پرداخت بدهی نیز باشد.

تبصره ۱- برآورد هزینه کل انجام اصلاحات و اقدامات در قسمت مشترک و تعیین سهم متناسب هر واحد، توسط مرجع صدور پروانه و براساس قیمت روز نهاده‌های ساختمانی محاسبه و

www.Dotic.ir

به‌صورت کتبی ابلاغ می‌شود.

تبصره ۲- گواهی پایان‌کار ساختمان به‌صورت مشروط با درج عبارات «عدم انجام اصلاحات و اقدامات مربوطبه قسمت مشترک»، «پرداخت سهم واحد یا واحدهای آپارتمانی موردتقاضا از هزینه مربوط» و «این گواهی پایان‌کار، قطعی نبوده و صدور آن نافی مسئولیت مالک یا بهره‌بردار نسبت‌به رعایت ضوابط و مقررات قانونی مربوطبه چگونگی نگهداری و بهره‌برداری از ساختمان نیست» صادر خواهد شد و فقط نسبت‌به واحد یا واحدهای آپارتمانیِ موردتقاضا معتبر است.

ماده ۶- هزینه برآوردشده انجام اصلاحات و اقدامات مربوطبه قسمت مشترک از سوی تمام یا اکثریت یا برخی مالکان تأمین و به حساب مشخصِ مورد توافق آنان پرداخت می‌شود تا به‌طرق مقتضی ازجمله انتخاب شرکت دارای پروانه اشتغال به‌کار مهندسی که صلاحیت فنی و اجرایی لازم را داشته باشد، نسبت‌به برنامه‌ریزی و اجرای کامل اصلاحات و اقدامات طبق رأی مرجع رسیدگی به تخلفات در مهلت مشخص و زیر نظر مرجع صدور پروانه اقدام شود.

تبصره - سایر ترتیبات و روش‌های مربوطبه چگونگی تأمین و پرداخت هزینه و اجرای اصلاحات و اقدامات مربوطبه قسمت مشترک ازجمله «تعیین شرکت مُجری»، «نحوه پرداخت به شرکت»، «نوع و میزان وثیقه و تضمین مُجری»، «چگونگی ارائه گزارش پیشرفت عملیات اجرای اصلاحات و اقدامات و مستندات هزینه‌کرد»، «گواهی پایان عملیات» و «نظارت بر حُسن انجام کار» براساس دستورالعملی است که ظرف حداکثر سه‌ماه از تاریخ ابلاغ این آیین‌نامه از سوی وزارت کشور و با همکاری وزارت‌خانه‌های راه و شهرسازی و دادگستری و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ابلاغ می‌شود. تا پیش از ابلاغ این دستورالعمل، مرجع صدور پروانه مکلف است سازوکار اجرای احکام این ماده را مطابق مقررات داخلی خود عملیاتی کند.

ماده ۷- مرجع صدور پروانه مکلف است «گواهی پایان‌کار ساختمان» را که براساس این آیین‌نامه صادر می‌شود بلافاصله پس از صدور، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت کند.

ماده ۸- سازمان مکلف است درصورت «صدور گواهی پایان‌کار ساختمان» براساس این آیین‌نامه، صورت‌مجلس تفکیکی ساختمان را منطبق با پایان‌کار تنظیم و سند مالکیت تفکیکی واحد آپارتمانیِ مورد تقاضا را با رعایت قوانین و مقررات مربوط صادر کند.

تبصره - صدور سند مالکیت تفکیکی واحد آپارتمانی که سهم خود از انجام اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک را پرداخت نکرده است، منوطبه پرداخت آن براساس آخرین «شاخص قیمت نهاده‌های ساختمان‌های مسکونی» اعلامی از سوی مرکز آمار ایران است که توسط مرجع صدور پروانه در زمان واریز محاسبه خواهد شد.

ماده ۹- درصورتی که ساختمان یا واحد آپارتمانیِ مورد تقاضا به‌دلایلی غیر از عدم پرداخت جریمه دارای رأی قطعی تخریب(قلع و قمع) کامل از مرجع رسیدگی به تخلفات باشد یا ضوابط ایمنی و استحکام ساختمان موضوع بند (۳) ماده (۵) این آیین‌نامه درمورد آن رعایت نشده باشد،

www.Dotic.ir

شماره ۹۱۷۱۵ ...ت۶۵۶۲۶هـ
تاریخ ۱۴۰۵/۸/-۵

جمهوری اسلامی ایران
رئیس جمهور

تصویب‌نامه هیئت وزیران

صدور گواهی پایان‌کار ساختمان و سند مالکیت تفکیکی برای واحد آپارتمانی موردتقاضا براساس این آیین‌نامه ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

ماده ۱۰- درصورتی که ساختمانِ مورد تقاضا دارای تخلف ساختمانی باشد، ولی درخصوص آن رأی قطعی مرجع رسیدگی به تخلفات صادر نشده باشد، مرجع صدور پروانه مکلف است بلافاصله پس از درخواست، موضوع را برای رسیدگی و تعیین تکلیف تخلفات به مرجع مذکور ارجاع کند و پس از صدور رأی قطعی حسب مورد مطابق احکام این آیین‌نامه اقدام نماید.

ماده ۱۱- پرداخت بدهی یا هزینه اصلاحات و اقدامات موضوع این آیین‌نامه مانع مراجعه پرداخت‌کننده به شخصی که براساس قانون، قرارداد یا در نتیجه تقصیر مسئول پرداخت تمام یا بخشی از مبلغ مذکور است، نخواهد بود.

محمدرضا عارف
معاون اول رئیس‌جمهور و سرپرست

معاونت حقوقی ریاست جمهوری
معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس‌جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت. (۲۱۲۴۰۴۹۸)

www.Dotic.ir