

مجموعه قوانین و مقررات در رابطه با ثبت اسناد و املاک (شهر و شهرداری)

قانون شهرداری - مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱ و اصلاحی و الحاقی آن مصوب ۱۳۴۵/۱۱/۲۷

ماده ۷۴ - شهرداری باید با تصویب انجمن شهر آیین‌نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب‌بها و بهای برق و امثال آن را که از اهالی دریافت می‌نماید تدوین و تنظیم نماید.

تبصره - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معاملات قطعی نسبت به عوارض مستغلات و اراضی شهری مفصاحساب شهرداری را مطالبه و قبل از ارائه مفصاحساب از تنظیم سند خودداری نمایند.

اصلاحی ماده ۷۴ - شهرداری با تصویب انجمن شهر آیین‌نامه اجرایی وصول عوارض شهرداری و آب‌بها و امثال آن را تدوین و تنظیم می‌نماید.

تبصره - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مفصلاً حساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ده روز پس از وصول نامه دفتر خانه اسناد رسمی مفصلاً حساب را ارسال یا میزان بدهی مالک را به دفتر خانه اعلام دارد.

مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به منزله مفصلاً حساب تلقی و معامله انجام خواهد شد.

صندوق ثبت مکلف است صورتی با قید مشخصات کامل تودیع‌کنندگان عوارض و ملک مورد معامله را بلافاصله بعد از تودیع به شهرداری ارسال دارد و به محض اعلام شهرداری مستند به رأی کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافقی و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض مبلغ تودیع شده را به نام هر مؤدی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هرگاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافقی اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع شده را بر حسب مورد به مالک مسترد می‌دارد.

ماده ۷۷ - رفع اختلاف بین مؤدی و شهرداری به کمیسیونی مرکب از نماینده شهرداری و نماینده دادگستری و نماینده انجمن شهر ارجاع می‌شود و رأی کمیسیون مزبور قطعی است بدهیهایی که طبق رأی این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد رسمی قابل وصول می‌باشد.

اصلاحی ماده ۷۷ - رفع هر گونه اختلاف بین مؤدی و شهرداری در مورد عوارض به کمیسیونی مرکب از نمایندگان وزارت کشور و دادگستری و انجمن شهر ارجاع می‌شود و تصمیم کمیسیون مزبور قطعی است بدهی‌هایی که طبق تصمیم این کمیسیون تشخیص شود طبق مقررات اسناد لازم‌الاجرا به وسیله اداره ثبت قابل وصول می‌باشد اجرای ثبت مکلف است بر طبق تصمیم کمیسیون مزبور به صدور اجرائیه و وصول طلب شهرداری مبادرت نماید درنقاطی که سازمان قضایی نباشد رییس دادگستری شهرستان یک نفر را به نمایندگی دادگستری تعیین می‌نماید و در غیاب انجمن شهر انتخاب نماینده انجمن از طرف شورای شهرستان به عمل خواهد آمد.

الحاقی ماده ۹۶ - شهرداری می‌تواند برای تأمین احتیاجات شهری از قبیل باغهای عمومی ایجاد تأسیسات برق و آب و نظایر آن که به منظور اصلاحات شهری و رفع نیازمندیهای عمومی لازم باشد و باید تمام یا قسمتی از اراضی یا املاک یا ابنیه واقع در محدوده شهر به تصرف شهرداری درآید از مقررات قانون توسعه معابر مصوب سال ۱۳۲۰ استفاده نماید.

تبصره ۵ - در صورتی که در مسیر احداث یا توسعه خیابان و گذر و باغ عمومی و میدان ملکی باشد که مالک یا مالکین آن مشخص نباشد و یا به ثبت نرسیده باشد اقدامات و عملیات شهرداری متوقف نخواهد شد و شهرداری باید قبل از هر اقدام مشخصات کامل ملک مزبور را با حضور نمایندگان دادستان و ثبت و انجمن شهر صورت مجلس نماید. صورت مجلس مزبور مبنای اجرای پرداخت غرامت طبق مقررات خواهد بود و در موردی که مالک یا مالکین ملک مشخص باشد امتناع آنان از انتخاب و معرفی کارشناس خود یا کارشناس مشترک مانع از اجرای نقشه مصوب شهرداری نخواهد بود.

نسبت به املاکی که به ثبت نرسیده باشد و طبق مفاد این قانون به تصرف شهرداری درآید صورت مجلس تنظیم می‌گردد و در صورت مجلس مزبور آثار تصرف و حدود و مساحت و مشخصات کامل قید می‌گردد. مدعی مالکیت می‌تواند با ارائه صورت مجلس مذکور در این قانون نسبت به تقاضای ثبت ملک خود اقدام و پس از احراز مالکیت بهای تعیین شده را دریافت نماید.

تبصره ۶ - اراضی کوچه‌های عمومی و میدانها و پیاده‌روها و خیابانها و به طور کلی معابر و بستر رودخانه‌ها و نهرها و مجاری فاضل آب شهرها و باغهای عمومی و گورستانهای عمومی و درختهای معابر عمومی واقع در محدوده هر شهر که مورد استفاده عموم است ملک عمومی محسوب و در مالکیت شهرداری است.

ایجاد تأسیسات آبیاری از طرف وزارت آب و برق در بستر رودخانه‌ها واقع در محدوده شهرها بلامانع است شهرداریها نیز مکلفند برای اجرای هر گونه عملیات عمرانی در بستر رودخانه‌ها قبلاً نظر وزارت آب و برق را جلب نمایند.

الحاقی ماده ۱۰۰ - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آن که ساختمان در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

در مورد تجاوز به معابر شهر ، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح های مصوب رعایت برهای اصلاحی را بنمایند . در صورتیکه برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نمایند . در سایر موارد تخلف مانند عدم استحکام بنا ، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون های ماده صد است.

تبصره ۸ - دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان ها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمان هائی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می باشد.

در مورد ساختمان هائی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتیکه اضافه بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می باشد.

ماده ۱۰۱ - اداره ثبت اسناد و دادگاهها مکلفند در موقع تقاضای تفکیک اراضی محدوده شهر و حریم آن عمل تفکیک را طبق نقشه‌ای انجام دهند که قبلاً به تصویب شهرداری رسیده باشد نقشه‌ای که مالک برای تفکیک زمین خود تهیه می‌نماید و برای

تصویب به شهرداری در قبال رسید تسلیم می‌کند باید حداکثر ظرف دو ماه از طرف شهرداری تکلیف قطعی آن معلوم و کتباً به مالک ابلاغ شود.

در صورتی که در موعد مذکور شهرداری تصمیم خود را به مالک اعلام ننماید مراجع مذکور در فوق مکلفند پس از استعلام از شهرداری طبق نقشه‌هایی که مالک ارائه می‌نماید عمل تفکیک را انجام دهند

معايير و شوارع عمومی که در اثر تفکیک اراضی احداث می‌شود متعلق به شهرداری است و شهرداری در قبال آن به هیچ عنوان به صاحبان آن پرداخت نخواهد کرد.

ماده ۱۰۹ - شهرداریها از پرداخت حق ثبت املاک و مالیات معاف خواهند بود.

ماده ۱۱۰ - نسبت به زمین یا بناهای مخروبه و غیر مناسب با وضع محل و یا نیمه تمام واقع در محدوده شهر که در خیابان یا کوچه و یا میدان قرار گرفته و منافعی با پاکی و پاکیزگی و زیبایی شهر یا موازین شهرسازی باشد شهرداری با تصویب انجمن شهر می‌تواند به مالک اخطار کند منتها ظرف دو ماه به ایجاد نرده یا دیوار و یا مرمت آن که منطبق با نقشه انجمن شهر باشد اقدام کند اگر مالک مسامحه و یا امتناع کرد شهرداری می‌تواند به منظور تأمین نظر و اجرای طرح مصوب انجمن در زمینه زیبایی و پاکیزگی و شهرسازی هر گونه اقدامی را که لازم بداند معمول و هزینه آن را به اضافه صدی ده از مالک یا متولی و یا متصدی موقوفه دریافت نماید در این مورد صورت حساب شهرداری بدواً به مالک ابلاغ می‌شود در صورتی که مالک ظرف پانزده روز از تاریخ ابلاغ به صورت حساب شهرداری اعتراض نکرد صورت حساب قطعی تلقی می‌شود و هرگاه مالک ظرف مهلت مقرر اعتراض کرده موضوع به کمیسیون مذکور در ماده ۷۷ ارجاع خواهد شد.

صورت‌حسابهایی که مورد اعتراض واقع نشده و همچنین آراء کمیسیون رفع اختلاف مذکور در ماده ۷۷ در حکم سند قطعی و لازم‌الاجراء بوده و اجراء ثبت مکلف است بر طبق مقررات اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجراء نسبت به وصول طلب شهرداری اجرائیه صادر و به مورد اجرا بگذارد.

آیین‌نامه مالی شهرداریها

قسمت اول - امور معاملات مصوب ۱۳۴۶،۴،۱۲ کمیسیون مشترک کشور

ماده ۴۵ - اموال شهرداریها اعم از منقول و غیرمنقول بر دو نوع تقسیم می‌شود. اموال اختصاصی و اموال عمومی، اموال اختصاصی شهرداری اموالی است که شهرداری حق تصرف مالکانه نسبت به آنها را دارد از قبیل اراضی و ابنیه و اثاثه و نظائر آن. اموال عمومی شهرداری اموالی است که متعلق به شهر بوده و برای استفاده عموم اختصاص یافته است مانند معابر عمومی، خیابانها، میادین، پلها، گورستانها، سیل برگردان مجاری آب و فاضل آب و متعلقات آنها، انهار عمومی، اشجار اعم از اشجاری که شهرداری یا اشخاص در معابر و میادین عمومی غرس نموده باشند، چمن کاری، گل کاری وامثال آن.

ماده ۴۶ - حفاظت از اموال عمومی شهرداری و آماده و مهیا ساختن آن برای استفاده عموم و جلوگیری از تجاوز و تصرف اشخاص نسبت به آنها به عهده شهرداری است و در صورتی که بعضی از اموال عمومی شهر به نحوی تغییر حالت و موقعیت

دهد که قابلیت استفاده عمومی از آن سلب گردد به تشخیص انجمن شهر جزء اموال اختصاصی شهرداری منظور و محسوب می‌شود.

ماده ۴۷ - شهرداری مکلف است کلیه اموال غیر منقول اختصاصی شهرداری را طبق مقررات ثبت املاک به ثبت برساند.

ماده ۴۸ - طرز نگاهداری و حفظ حراست اموال شهرداری اعم از اختصاصی عمومی و ثبت آنها در دفاتر و کارهای اموال و بازدید مستمر و استفاده صحیح از آنها و نحوه محاسبه استهلاک و نگاهداری حساب موجودی اموال به موجب دستورالعملی که به وسیله وزارت کشور تصویب و ابلاغ خواهد شد مقرر خواهد گردید.

"آیین‌نامه معاملات شهرداری پایتخت"

مصوب ۲۵۳۵،۱،۲۵ کمیسیون‌های کشور مجلسین

ماده ۱۰ - شهرداری در خصوص اتخاذ تصمیم در مورد پیشنهادها و انعقاد قراردادها دارای تکالیف و اختیارات زیر می‌باشد:

۱ - شهرداری مکلف است سپرده شرکت در مناقصه برنده مناقصه را در صورتی که حاضر به انجام معامله نشود و همچنین سپرده نفر دوم را در صورتی که بر اساس تبصره ماده ۲۲ برای انجام معامله به او رجوع شود و از انجام معامله امتناع نماید ضبط کند.

۲ - شهرداری اختیار دارد مقدار کالا یا کار مورد معامله را تا بیست و پنج درصد کل مورد معامله افزایش یا کاهش دهد.

۳ - شهرداری مجاز نیست به پیشنهادهای مبهم و مشروط و بدون سپرده و پیشنهادهایی که بعد از انقضای مدت مقرر در آگهی برسد ترتیب اثر دهد.

۴ - شهرداری در رد یک یا تمام پیشنهادها مختار است در این صورت سپرده‌ها مسترد خواهد شد.

۵ - هزینه ثبت قرارداد در دفترخانه اسناد رسمی به عهده برنده مناقصه خواهد بود.

۶ - شهرداری مکلف است هر گونه مالیات یا عوارض یا وجوهی را که قانوناً بابت معامله به طرف قرارداد تعلق می‌گیرد بهای کارکرد یا کالای تحویلی در موقع پرداخت مطالبات او کسر کند.

قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها

در جلسه روز سه شنبه چهاردهم اردیبهشت ماه یک هزار و سیصد و شصت و یک مجلس شورای اسلامی تصویب و به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ماده واحده - وجوه و اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها اعم از این که در بانکها و یا در تصرف شهرداری و یا نزد اشخاص ثالث و به صورت ضمانتنامه به نام شهرداری باشد قبل از صدور حکم قطعی قابل تأمین و توقف و برداشت نمی‌باشد. شهرداریها مکلفند وجوه مربوط به محکوم‌به احکام قطعی صادره از دادگاهها و یا اوراق اجرایی ثبتی یا اجرای دادگاهها و مراجع قانونی دیگر را در حدود مقدرات مالی خود از محل اعتباربودجه سال مورد عمل و یا در صورت عدم امکان از بودجه

سال آتی خود بدون احتساب خسارت تأخیر تأدیه به محکوم لهم پرداخت نمایند در غیر این صورت ذینفع می‌تواند برابر مقررات نسبت به استیفای طلب خود از اموال شهرداری تأمین یا توقیف یا برداشت نماید.

قانون نظام صنفی کشور

در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ بیست و چهارم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۲،۱۲،۲۸ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

ماده ۷۲ - خریداران و مصرف کنندگان می‌توانند شکایت خود را در مورد تخلف‌های موضوع این قانون به اتحادیه‌های ذی‌ربط و یا ناظران و بازرسان موضوع ماده (۵۲) این قانون تسلیم، ارسال یا اعلام دارند. همچنین بازرسان و ناظران موضوع این قانون نیز گزارش تخلفات موضوع این قانون، یا شکایت دریافتی را حداکثر ظرف ده روز به هیأت رسیدگی بدوی و یا اتحادیه‌های ذی‌ربط، تسلیم می‌دارند.

اتحادیه‌ها موظفند حداکثر ظرف مدت ده روز شکایت یا گزارش تخلف دریافتی را مورد بررسی قرار دهند و در صورت احراز عدم تخلف فرد صنفی، یا انصراف شاکی، با اعلام مراتب، پرونده را مختومه نمایند. در غیر این صورت و یا اعتراض شاکی، بازرسان یا ناظر ظرف مدت ده روز از تاریخ اعلام مختومه شدن، پرونده برای بررسی به هیأت رسیدگی بدوی ارسال خواهد گردید. هیأت یا هیأت‌های رسیدگی بدوی در هر شهرستان مرکب از سه نفر نمایندگان اداره یا سازمان بازرگانی، دادگستری با حکم رئیس قوه قضائیه و مجمع امور صنفی ذی‌ربط است که ظرف دو هفته در جلسه‌ای با دعوت از طرفین یا نمایندگان آنها به پرونده رسیدگی و طبق مفاد این قانون رأی صادر می‌کنند. عدم حضور هر یک از طرفین مانع از رسیدگی و اتخاذ تصمیم نخواهد بود.

هر یک از طرفین می‌تواند در صورت معترض بودن به رأی صادره، اعتراض کتبی خود را ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ رأی به هیأت تجدید نظر تسلیم دارد.

هیأت یا هیأت‌های تجدیدنظر در هر شهرستان مرکب از سه نفر، رئیس اداره یا سازمان بازرگانی یا یکی از معاونان وی، رئیس دادگستری یا نماینده معرفی شده وی و رئیس یا یکی از اعضای هیأت رئیسه مجمع امور صنفی ذی‌ربط است که ظرف یک ماه به درخواست طرف معترض می‌تواند با دعوت از طرفین یا نمایندگان آنها رسیدگی و رأی صادر کند. این رأی قطعی و لازم‌الاجرا است. عدم حضور هر یک از طرفین مانع رسیدگی و اتخاذ تصمیم نخواهد بود.

جلسه‌های هیأت‌های رسیدگی بدوی و تجدیدنظر با حضور هر سه نفر اعضای رسمی است و آراء صادره با دو رأی موافق معتبر و لازم‌الاجراء خواهد بود.

تبصره ۱ - در صورت عدم امکان تشکیل هیأت رسیدگی در هر شهرستان، یکی از هیأت‌های رسیدگی شهرستان همجوار استان یا مرکز استان وظایف مقرر شده را عهده‌دار خواهد شد.

تبصره ۲ - اداره امور مراجع رسیدگی بدوی و تجدیدنظر و مسؤولیت تشکیل جلسه‌های رسیدگی بر عهده اداره یا سازمان بازرگانی شهرستان یا استان است. همچنین مسؤولیت هماهنگی و رسیدگی به تخلفات هیأت‌ها، صدور رأی و ابلاغ آن و آموزش بازرسان و ناظران به عهده وزارت بازرگانی می‌باشد نحوه نظارت و بازرسی، تهیه گزارش و اجرای رأی، تجدیدنظر و رسیدگی به شکایات و تخلفات موضوع این قانون و دستورالعمل اجرایی و مالی آن به موجب این قانون خواهد بود.

تبصره ۳ - درآمدهای ناشی از جریمه‌های دریافتی به حساب خزانه واریز خواهد گردید. معادل این مبلغ در بودجه‌های سنواتی منظور خواهد شد تا توسط وزارت بازرگانی برای اجرای این قانون به مصرف برسد.

تبصره ۴ - دادگستری و نیروی انتظامی، کلیه وزارتخانه‌ها و دستگاههای اجرایی، مؤسسات، سازمانها، شرکتهای دولتی، سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است، مؤسسات عمومی غیردولتی و سازمانهای تابعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بانکها موظفند نسبت به امور مربوط به رسیدگی و اجرای احکام تخلفات موضوع این قانون همکاری نمایند.

آیین‌نامه چگونگی صدور پروانه کسب موقت و تبدیل آن به پروانه کسب دائم

ماده ۴- برای شرکتهای موضوع تبصره (۱) الحاقی به بند (۲) ماده (۱۴) قانون نظام صنفی و مشارکتهای مدنی یک پروانه کسب موقت با ذکر نام مدیر عامل شرکت درخواست کننده یا یکی از شرکا در مشارکتهای مدنی که توسط سایر شرکا به صورت کتبی معرفی و امضای آنان توسط دفتر خانه اسناد رسمی گواهی شده باشد، در صورت احراز سایر شرایط صادر می‌گردد.

آیین‌نامه صدور پروانه کسب موقت برای توسعه واحدهای صنفی و جلوگیری از توسعه واحدهای بدون پروانه فعالیت

ماده ۸ - پروانه کسب موقت برای واحدهای صنفی که صاحبان آنها فوت نموده‌اند به نام یکی از وراث یا نماینده قانونی آنها با ارائه گواهی انحصار وراثت و رضایت تمامی وراث که امضای آنان توسط دفترخانه اسناد رسمی گواهی شده باشد و با رعایت مقررات مندرج در این آیین‌نامه صادر می‌شود.

دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو

ماده ۲- اشتغال به شغل مشاور املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب از اتحادیه مربوطه و پروانه تخصصی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌باشد.

ماده ۳- مشاور علاوه بر شرایط مندرج در آیین‌نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۲ قانون نظام صنفی، برای دریافت پروانه تخصصی اشتغال باید دارای شرایط ذیل باشد.

- ۱ - داشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید.
- ۲ - داشتن توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مورد درخواست به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.
- ۳ - دادن تأمین مناسب یا پرداخت وجه الضمان یا ضمانت‌نامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارتهای احتمالی وارده به اشخاص به اتحادیه صنف.
- ۴ - پرداخت وجه موضوع بند ت ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰.

ماده ۴- مشاور باید مقررات، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های صادره از وزارت بازرگانی، سازمان ثبت و سایر مراجع ذیصلاح را دقیقاً به مورد اجرا گذارد.

ماده ۶- مشاور مکلف است در جهت ارتقاء دانش فنی و حقوقی در دوره‌های آموزشی که با همکاری و نظارت سازمان ثبت در نظر گرفته شده است، شرکت نماید.

ماده ۸- مشاور موظف است قراردادهای را در اوراق مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تایید گردیده، تنظیم نماید.

ماده ۱۱- مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار می‌گیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نموده‌اند برساند.

تبصره: نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادها پس از تایید سازمان ثبت به وسیله اتحادیه چاپ و در اختیار اعضاء قرار می‌گیرد.

ماده ۱۲- قراردادهای بدون قلم خوردگی، با جوهر ثابت و در چارچوب طرح قرارداد تیپ اعلامی از سوی سازمان ثبت اسناد، و ابلاغی از سوی هیات عالی نظارت تنظیم گردد.

ماده ۲۱- مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعاوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید.

ماده ۲۹- مشاور املاک درجه ۲ می‌تواند نسبت به واسطه‌گری و خرید و فروش املاک اقدام نماید که میزان آن را وزارت بازرگانی با جلب نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می‌کند.

ماده ۳۲- علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیون‌های نظارت و بازرسی اتحادیه‌های صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می‌توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک موردنیاز می‌باشد.

ماده ۳۴- این دستورالعمل در ۳۴ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۱۵ به تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون قوه قضاییه و رییس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و پس از تنفیذ ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیت‌الله هاشمی شاهرودی (دامت برکاته) قابلیت اجرا در سطح کشور را خواهد داشت.

قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۴۷، ۹، ۷

ماده ۳ - در مورد عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمانها که در اجرای این قانون در هر یک از شهرها ملغی می‌گردد بقایای مطالبات شهرداری غیرقابل توافق و بخشودگی است و در صورت بروز اختلاف در اصل عوارض طبق ماده ۷۷ قانون شهرداریها عمل خواهد شد ولی هرگاه مؤدیان عوارض مذکور ظرف یک سال از تاریخ اجرای این قانون به شهرداری مراجعه و نسبت به پرداخت اصل بدهی خود در هر مرحله که باشد نقداً اقدام کنند و یا قرار تقسیط حداکثر سه‌ساله با منظور نمودن سود صدی شش از تاریخ تقسیط با شهرداری بگذارند از پرداخت زیان دیر کرد و جرائم متعلقه معاف خواهند بود.

تبصره ۱ - در مورد مؤدیانی که بقایای بدهی آنان بابت عوارض سطح شهر و اراضی و ساختمانها و مستحدثات بیش از پانزده هزار ریال باشد قرار تقسیط با اخذ وثیقه و تنظیم سند رسمی به عمل می‌آید.

ماده ۱۳ - در هر مورد که عوارض یا حق مرغوبیت موضوع این قانون به یک ملک تعلق گیرد و قطعی گردد علاوه بر مالک که مسئول پرداخت است عین ملک وسیله تأمین مطالبات شهرداری بوده و شهرداری مکلف است در صورتی که مالک عوارض یا حق مرغوبیت را ظرف مهلت‌های مقرر بارعایت آیین‌نامه مذکور در تبصره ۱ ماده ۲ نپردازد با صدور اجرائیه نسبت به وصول طلب خود از مالک یا استیفاء آن از عین ملک اقدام کند.

تبصره ۱ - ادارات و دوائر اجرای ثبت بنا به تقاضای شهرداری مکلف به صدور اجرائیه و تعقیب عملیات اجرایی طبق مقررات مربوط به اجرای اسناد رسمی لازم‌الاجراء می‌باشد.

ماده ۲۱ - در مورد اراضی و املاکی که قبل از تصرف شهرداری به موجب اسناد رسمی مورد معاملات شرطی و رهنی واقع گردیده در صورتی که تمامی مساحت ملک به تصرف شهرداری در آمده و موعد پرداخت طلب دائن نرسیده باشد موعد آن حال می‌شود و پس از اجرای مقررات این قانون در موقع تنظیم سند انتقال اگر مالک دین خود را نپرداخته و ملک آزاد نشده باشد شهرداری طلب دائن را حداکثر تا میزان بهای ملک مورد تصرف (بارعایت مقررات ماده ۲۰) این قانون به دائن می‌پردازد و با این ترتیب معامله رهنی یا شرطی قانوناً فک شده محسوب می‌شود و در صورتی که بهای املاک و اراضی مورد تصرف زائد بر اصل طلب دائن باشد مازاد به مالک پرداخت و ملک به شهرداری منتقل می‌شود. هرگاه شهرداری قسمتی از ملک را تصرف نماید پرداخت غرامت به مالک موکول به توافق مالک و دائن خواهد بود در صورت عدم توافق غرامت در صندوق ثبت تودیع و اداره ثبت مکلف است به درخواست شهرداری نسبت به قسمتی که به تصرف شهرداری در آمده است سند تفکیکی به نام شهرداری صادر کند و بقیه ملک در رهن دائن باقی خواهد ماند.

تبصره - در موردی که تمامی ملک به تصرف شهرداری در می‌آید شهرداری به بستانکار اخطار می‌کند که در روز مقرر جهت دریافت طلب خود و انجام تشریفات فک رهن ملک مشمول تصرف در دفترخانه اسناد رسمی حاضر شود و هرگاه بستانکار به این اخطار عمل نکند شهرداری حداکثر تا میزان بهای ملک (وجه نقد یا قبوض اقساطی) بابت طلب بستانکار در اداره ثبت تودیع می‌کند و دفترخانه اسناد رسمی مربوط مکلف است معامله رهنی یا شرطی را فک کند.

ماده ۲۵ - در هر مورد که به موجب این قانون ملکی باید به شهرداری منتقل شود هرگاه مالک از امضاء سند انتقال ملک استنکاف کند یا مالکیت‌زمین و اعیانی به نحوی از انحاء متنازع‌فیه بوده و مالک مشخص نباشد و همچنین در اجرای مفاد ماده ۱۱ این قانون دادستان شهرستان یا نماینده او اسناد انتقال و دفاتر مربوط را امضاء خواهد کرد. در صورتی که تملک یا خرید شهرداری برای اجرای طرح‌های نوسازی و عمران و اصلاح و احداث و توسعه معابر باشد بهای ملک با رعایت تبصره ۳ ماده ۲۰ این قانون به صندوق ثبت سپرده خواهد شد.

لایحه قانونی اصلاح قسمتی از مقررات قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۵۸،۶،۸

ماده واحده - ارزیابی و تملک املاک و اراضی واقع در طرح بهسازی و عمران جنوب تهران از شمول مقررات قوانین نوسازی و عمران شهری و آیین‌نامه‌های مربوطه شهرداری، خارج و طبق ضوابط زیر نسبت به ارزیابی و تملک عرصه و اعیان و حقوق متصوره از جمله حق کسب و پیشه واقع در طرح مذکور اقدام خواهد شد.

تبصره ۱ - تعیین بهای اراضی و ابنیه و مستحذات و سایر حقوق متصوره اشخاص که ملکشان در طرح قرار می‌گیرد ضمن دعوت از مالک یا متصرف از طریق توافق بین سازمان بهسازی و عمران جنوب با مالکین و یا متصرفینی که تصرفاتشان مستند به دلایل کافی بوده باشد به عمل می‌آید و در صورت عدم مراجعه در مهلت مقرر در دعوتنامه و یا عدم حصول توافق نسبت به بهای ملک و سایر حقوق متصوره موضع ظرف ۵ روز در هیأتی مرکب از شهردار تهران - مدیر عامل سازمان بهسازی و عمران جنوب - دادستان تهران - مدیر کل ثبت تهران و یا نمایندگان آنان مطرح و با جلب نظر کارشناس و یا هیأتی از کارشناسان دادگستری اقدام به ارزیابی خواهد شد و رأی هیأت مذکور قطعی و لازم‌الاجرا است.

تبصره ۶ - سازمان مکلف است بهاء عرصه یا اعیانی یا حقوق کسب و پیشه و یا سایر حقوق متصوره املاک و اراضی و مستحذات واقع در طرح را پس از صدور رأی از طرف هیأت مذکور در تبصره یک حداکثر ظرف مدت ۵ روز در قبال انتقال املاک و یا حقوق مرقوم پرداخت و در صورت عدم مراجعه صاحبان حقوق با ایداع آن در صندوق ثبت اسناد و املاک اقدام به تملک و تصرف مورد طرح بنماید اسناد انتقال اینگونه املاک و اراضی و سایر حقوق متصوره به وسیله نماینده دادستان به نمایندگی از طرف اشخاص ذینفع تنظیم می‌گردد.

تبصره ۷ - املاک مشمول طرح بهسازی و عمران جنوب تهران از پرداخت عوارض و مالیات و حق‌الثبت معاف بوده و حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی و هزینه کارشناسی به عهده سازمان عمران جنوب است.