



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۹
شماره: ۹۰۰۰/۲۷۸۲۲/۱۰۰۰
پیوست:
دارد

اعضای محترم شورای عالی قضائی
رؤسای کل محترم دادگستری‌های سراسر کشور

سلام علیکم؛

احتراماً؛ به پیوست تصویر دستورالعمل شماره 9000/27502/1000 مورخ 1404/10/06 معاون اول محترم قوه قضائیه با عنوان «دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق سکویهای موضوع ماده (۲۶) آیین‌نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، جهت اجرا، ابلاغ می‌گردد. /ن

سید رحمن سیدزاده
معاون نظارت بر اختیارات تفویض و امور اجرایی
و مدیر کل حوزه معاونت قوه قضائیه

رونوشت:

جناب آقای دکتر صارمی، رئیس محترم حوزه ریاست قوه قضائیه، جهت استحضار.



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق سکوهاى موضوع ماده (۲۶) آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

در راستای اجرای ماده (۲۶) آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و مستند به ماده (۳۰) آیین نامه مذکور و همچنین راهکار ۱۴۰ سند تحول و تعالی قوه قضائیه، «دستورالعمل و سند الزامات فنی و حقوقی نحوه تنظیم قرارداد یکسان از طریق سکوهاى موضوع ماده (۲۶) آیین نامه ماده (۳) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» به شرح ذیل ابلاغ می گردد:

فصل اول: تعاریف

ماده ۱- تعاریف و اصطلاحات مذکور در این دستورالعمل به شرح ذیل است:

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

ب - آیین نامه: آیین نامه ماده (۳) قانون؛

پ - سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

ت - مرکز: مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه؛

ث - سامانه: سامانه ثبت الکترونیک اسناد مذکور در ماده (۱) قانون؛

ج - قانون مدام: قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱؛

چ - قرارداد یکسان: قراردادهای یکسان و نمونه موضوع تبصره (۲) ماده (۳) قانون؛

ح - معامله: اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) قانون؛

خ - سکو: سکوی موضوع بند (۱) ماده (۱) آیین نامه حمایت از سکوها و کسب و کارهای اقتصاد رقومی (دیجیتال) مصوب ۱۴۰۱؛

د - مشاور املاک: دلالان معاملات املاک اعم از مشاورین املاک و بنگاههای معاملات ملکی که با اخذ پروانه دلالی معاملات املاک، در مقابل اجرت مشخص، واسطه انجام معاملات ملکی هستند؛



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

ذ- **اقدام اطلاعاتی ملک:** اطلاعاتی از ملک که در نظام جامع املاک موضوع مواد (۴) و (۵) قانون جامع حدنگار

(کاداستر) کشور مصوب ۱۳۹۳ بوده و باید در متن قرارداد یکسان قرار بگیرد؛ از قبیل مساحت، حق ارتفاق، حق انتفاع، دارا بودن پارکینگ و انباری و مساحت و تعداد هریک، وضعیت طلق یا وقف، موقعیت جغرافیایی پلاک اصلی، نقشه هندسه ملک و سایر اطلاعات مطابق مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیک؛

ر- **انتقال دهنده:** انتقال دهنده حقوق مرتبط با ملک در معامله؛

ز- **منتقل الیه:** منتقل الیه حقوق مرتبط با ملک در معامله؛

ژ- **شورای نظارت:** کارگروه متشکل از نمایندگان معاونت های اول، حقوقی و امور مجلس و راهبردی قوه قضاییه، مرکز، سازمان و وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات که تکالیف مقرر در دستورالعمل را بر عهده دارد؛

س- **کارگزاری های احراز هویت:** کارگزاری هایی که از مرکز برای احراز هویت در سامانه ثبت نام الکترونیک قضایی (ثنا) تأییدیه اخذ نموده اند و دیگر کارگزاری هایی که از سازمان یا سایر مراجع ذیصلاح مجوز لازم برای احراز هویت را دارند؛

ش- **سامانه شاهکار:** شبکه احراز هویت کاربران سازمان تنظیم مقررات و ارتباطات رادیویی.

فصل دوم: نحوه اعطای دسترسی به سکوها

ماده ۲- سازمان مکلف است سرویس ثبت قرارداد یکسان در سامانه و سایر استعلامات لازم برای آن را به صورت شبانه روزی و بدون محدودیت تعداد در مرکز ملی تبادل اطلاعات موضوع ماده (۷) قانون مدام فراهم کند. سازمان می تواند به منظور ارتقاء کیفیت سرویس، توافقنامه سطح خدمات (SLA) با مرکز ملی تبادل اطلاعات منعقد نماید.

تبصره- در اجرای قانون مدام هر گونه تبادل اطلاعات و اعطای دسترسی های موضوع این دستورالعمل صرفاً از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات مجاز است.

ماده ۳- سازمان مکلف است با رعایت تبصره (۴) ماده (۷) مکرر قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم قانون اساسی، برای سکوها ی خصوصی متقاضی دارای شرایط زیر نیز مجوز دسترسی به ثبت قرارداد یکسان در سامانه از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات را صادر نماید:

الف- تعلق بیش از ۷۰ درصد از کل سهام یا مالکیت سکو به اشخاص حقیقی یا حقوقی ایرانی؛

ب- عدم سوء پیشینه مؤثر کیفری برای مدیرعامل و تمامی اعضای هیأت مدیره؛



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

پ- تعهد به رعایت مفاد آیین نامه و این دستورالعمل؛

ت- شرایط مقرر در قانون تجارت برای مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره؛

ث- تأییدیه شرایط امنیتی و حفاظتی توسط مرکز حفاظت و اطلاعات قوه قضائیه؛

ج- پروانه کسب از اتحادیه کشوری کسب و کارهای مجازی موضوع ماده (۸۷) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲.

تبصره ۱- مدیرعامل و اعضای هیأت مدیره سکوهاي بخش خصوصی نباید از کارکنان و مستخدمان دستگاههای موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری باشند.

تبصره ۲- شرط بند (الف) باید برای تمام اشخاص حقوقی در زنجیره سهامداران و مالکین سکو نیز برقرار باشد.

تبصره ۳- سکو مکلف است تأییدیه آزمایش (تست) نفوذ یکی از آزمایشگاههای مورد تأیید مرکز راهبردی امنیت فضای تولید و تبادل اطلاعات (افتا) یا سازمان فناوری اطلاعات را ظرف دو ماه از تاریخ ایجاد دسترسی ثبت قرارداد یکسان اخذ نماید. عدم ارائه پاسخ آزمایش (تست) نفوذ توسط آزمایشگاه ظرف دو ماه از زمان ارائه درخواست، مانع از ادامه فعالیت سکو و سازمان تا زمان دریافت پاسخ نیست.

تبصره ۴- مرکز حفاظت و اطلاعات قوه قضائیه موظف است حداکثر ظرف یک ماه از زمان دریافت استعلامات موضوع بند (ث) نسبت به اعلام پاسخ اقدام نماید. تمدید مدت زمان پاسخگویی در موارد استثناء، با مجوز رئیس مرکز حفاظت و اطلاعات قوه قضائیه، به مدت ۱۵ روز دیگر بلامانع است. عدم پاسخ در مهلت مقرر مانع از ادامه فرآیند توسط سازمان و سکو نیست.

ماده ۴- در صورتی که سکو هر یک از شرایط ذکر شده در ماده (۳) و تبصره‌های آن را از دست دهد یا در آزمایش (تست) نفوذ آزمایشگاه مربوطه رد شود یا بر اساس اعلام آزمایشگاه، سکو همکاری لازم برای انجام تست نفوذ با آزمایشگاه مربوطه را نداشته باشد، سازمان مکلف است مراتب را به سکو ابلاغ نماید. سکو ظرف دو ماه از تاریخ ابلاغ مهلت دارد، آن شرط یا شرایط را مجدداً تحصیل کند، در غیر این صورت سازمان از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات دسترسی سکوی مذکور را تعلیق می نماید.

تبصره- در صورت انحلال یا ورشکستگی یا ابطال پروانه کسب سکو یا صدور دستور یا حکم قضایی مبنی بر ممنوعیت فعالیت سکو، سازمان از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات دسترسی سکوی مذکور را سلب می نماید.

فصل سوم: فرایندهای مرتبط با انجام معامله در سکو

ماده ۵- ثبت معامله توسط سکو باید به ترتیب زیر انجام شود:



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

الف- مشاور املاک یا هر یک از طرفین معامله پس از ورود به سکو و انتخاب نوع قرارداد یکسان، اطلاعات هویتی و شماره تلفن همراه طرفین و شاهدان و شناسه یکتای سند حدنگار ملک و میزان سهم مورد معامله را در سکو درج می کند.

تبصره ۱- در رابطه با اشخاص حقوقی، شناسه ملی مندرج در پایگاه اطلاعات اشخاص حقوقی و اطلاعات هویتی نماینده شخص حقوقی نیز دریافت می شود.

تبصره ۲- برای ورود مشاورین املاک به سکو لازم است استعلام هویت و اعتبار پروانه ایشان از وزارت صنعت، معدن و تجارت انجام شود.

تبصره ۳- برای املاکی که بر روی سند ملک شناسه یکتا درج نشده است، نام واحد ثبتی، بخش، ناحیه، اصلی و فرعی به جای شناسه یکتا وارد می شود.

تبصره ۴- انجام قرارداد یکسان توسط مشاوران املاک منوط به ثبت در سکو و اعلام شماره حساب تجاری است.

ب- سکو، اطلاعات دریافتی را به سازمان ارسال می کند.

پ- سازمان در صورت احراز ثبت نام طرفین در سامانه ثبت نام الکترونیک قضایی (ثنا) و تطابق شماره همراه طرفین و شاهدان با شماره ملی از طریق سامانه شاهکار، با ارسال پیامک، رضایت ایشان برای آغاز فرایند معامله را احراز می کند.

تبصره- در صورتی که هر یک از طرفین در سامانه ثنا ثبت نام نکرده باشد یا شماره درج شده بر اساس سامانه شاهکار متعلق به وی نباشد، سازمان مکلف است از طریق پیامک مانع مذکور را به هر یک از طرفین یا شهود اطلاع دهد و از ادامه فرایند جلوگیری نماید.

ت- سازمان، استعلام های ذیل را حسب مورد برای طرفین، شاهدان و مورد معامله اخذ نموده و نتیجه را به صورت تجمیعی در قالب «امکان انجام معامله» یا «عدم امکان انجام معامله» با عبارات «بلی» یا «خیر» به سکو ارسال می کند:

(۱) احراز حیات و سن قانونی برای معامله در رابطه با اشخاص حقیقی از سازمان ثبت احوال کشور و احراز وجود و یا انحلال در رابطه با اشخاص حقوقی از سازمان و استعلام سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی بر اساس تبصره (۱) ماده (۱۶) آیین نامه؛

(۲) استعلام اهلیت معاملاتی برای اشخاص حقیقی از مرکز و عدم توقف یا عدم ورشکستگی برای اشخاص حقوقی از سازمان؛

(۳) احراز مالکیت انتقال دهنده و بیشتر نبودن میزان سهم مورد معامله از میزان مالکیت؛

(۴) احراز بازداشت نبودن مورد معامله؛

(۵) فقدان محدودیت موضوع تبصره (۱) ماده (۱) قانون؛



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

۶- فقدان محدودیت انتقال به غیر که در قرارداد یکسان قید شده باشد؛ از قبیل محدودیت ناشی از عدم پرداخت اقساط ثمن و محدودیت بند (۲) ماده (۱۵) آیین نامه.

تبصره- در صورت عدم احراز موارد ذکر شده در این بند، سازمان مکلف است دلیل مربوطه را به شخصی که عدم امکان ثبت معامله به وی منتسب است به وسیله پیامک اعلام کند.

ث- در صورت امکان پذیر بودن معامله بر اساس بند فوق، سازمان اقلام ذیل را به سکو ارسال می کند:

۱- میزان حقوق دولتی و وجوه عمومی موضوع ماده (۲۰) آیین نامه در مواردی که استعلام آن ها به صورت آنی قابل انجام است؛

۲- عناوین حقوق دولتی و وجوه عمومی موضوع ماده (۲۰) آیین نامه که استعلام آن ها آنی قابل انجام نیست؛
۳- اقلام اطلاعاتی ملک.

تبصره ۱- موارد فوق باید در متن قرارداد یکسان به صورت خود کار درج شود.

تبصره ۲- سازمان مکلف است محدودیت های ثبت شده در دفتر الکترونیک املاک از قبیل رهن، صلح یا اجاره را به منتقل الیه از طریق پیامک اطلاع دهد.

تبصره ۳- سازمان مکلف است در صورت دسترسی به سامانه های بانکی چنانچه ملک در رهن بانک باشد، میزان تسهیلات باقی مانده ملک را از بانک استعلام و به منتقل الیه از طریق پیامک اعلام نماید.

ج- اقلام اطلاعاتی ملک به طرفین نمایش داده شده و سپس سایر اطلاعات لازم برای تکمیل قرارداد یکسان (از جمله ثمن معامله، تاریخ و میزان اقساط مرتبط با تحویل ملک و مراجعه به دفترخانه و تاریخ و ساعت مراجعه به دفترخانه) توسط سکو از طرفین معامله اخذ و به سازمان ارسال می شود.

تبصره ۱- در صورتی که سرویس ماده (۱۷) آیین نامه راه اندازی شده باشد، سکو موظف است بر اساس آن دفترخانه پیشنهادی را به طرفین نمایش دهد. این امر مانع انتخاب دفتر اسناد رسمی دیگری که مورد توافق طرفین است، نمی باشد.

تبصره ۲- در صورت وجود مشاور املاک، لازم است شماره حساب مشاور املاک، حق دلالی و سهم هر یک از آن مشخص شود.

چ- سازمان پس از احراز رعایت شرایط قرارداد یکسان بر اساس اقلام دریافتی، متن و شناسه موقت قرارداد را تولید کرده و آن را در «سامانه ثبت من» به عنوان قرارداد امضا نشده قرار می دهد.

ح- سازمان متن خلاصه قرارداد و پیوند (لینک) متن کامل آن را به همراه کد تأییدیه به طرفین و شاهدان پیامک می کند.



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

خ- منتقل الیه مبلغ قسط اول معامله به همراه سهم خود از حق دلالتی مشاور املاک (در صورت وجود) و هزینه سکو را به حساب امانی واریز می نماید.

د- سکو ویدئویی از هر یک از طرفین مبنی بر قرائت خلاصه قرارداد دریافت و با استفاده از یکی از کارگزاری های احراز هویت، زنده سنجی می کند.

تبصره- کارگزاری مربوطه موظف است ویدئو مذکور را حداقل تا دو سال نگهداری کند.

ذ- ابتدا طرفین و سپس شاهدان کد تأییدیه را به عنوان امضا کردن قرارداد در سکو وارد می نمایند.

تبصره- مهلت امضا قرارداد توسط طرفین و شاهدان در سامانه یک ساعت از واریز قسط اول است. عدم امضای قرارداد در مهلت مقرر به منزله انصراف از معامله بوده و بلافاصله وجه واریزی به حساب منتقل الیه عودت داده می شود. در صورت تمایل طرفین به انجام معامله، باید مجدداً اقدام به ثبت قرارداد نمایند.

ر- بلافاصله پس از امضای طرفین و شاهدان، سازمان مجدداً استعلامات موضوع بند (ت) این ماده را انجام داده و در صورت احراز موارد استعلام شده، بلافاصله قرارداد را در سامانه ثبت می نماید و سپس بر اساس ماده (۲۵) آیین نامه اقدام و پیامکی حاوی کد رهگیری ثبت معامله به طرفین و شاهدان ارسال می کند.

تبصره ۱- سازمان مکلف است بلافاصله پس از ثبت قرارداد در سامانه، امکان مشاهده آن را برای طرفین در سامانه فراهم نموده و شناسه سند و رمز تصدیق آن را از طریق پیامک به طرفین ارسال نماید.

تبصره ۲- در صورت عدم احراز موارد استعلام شده، قرارداد کلاً لم یکن بوده و بلافاصله کل مبلغ به حساب مبدأ واریزی به صورت خود کار اعاده می شود.

تبصره ۳- سازمان مکلف است با رعایت مواد ۱۵، ۱۹ و ۲۵ آیین نامه، مفاد قراردادهای ثبت شده را بدون نیاز به تأیید سردفتر به صورت برخط و آنی در دفتر الکترونیک املاک ثبت کند و در مواردی که عمل حقوقی متضمن انتقال مالکیت است، نام منتقل الیه را به عنوان مالک در دفتر الکترونیک املاک ثبت کند.

ز- پس از تأیید ثبت قرارداد، وجه واریزی به حساب امانی پس از پرداخت حقوق دولتی و وجوه عمومی موضوع جزء (۱) بند (ث) این ماده و سهم انتقال دهنده از حق دلالتی مشاور املاک (در صورت وجود) و هزینه سکو، به حساب انتقال دهنده که در قرارداد یکسان مشخص شده، واریز می شود.

تبصره- میزان قسط اول معامله نباید از مجموع کسورات مذکور کمتر باشد.

ماده ۶- با رعایت ماده (۱۸) آیین نامه، اصلاح و اقاله معامله ثبت شده توسط سکو باید به ترتیب زیر انجام شود:



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

الف- مشاور املاک یا هر یک از طرفین پس از ورود به سکو، کد رهگیری معامله، اطلاعات هویتی شاهدان و موارد اصلاحی را وارد نموده و سکو اطلاعات مذکور را به سازمان ارسال می کند.

تبصره- در صورت درخواست اقاله قرارداد، سازمان با محاسبه مبلغ مورد نیاز برای اقاله که معادل ثمن معامله دریافت شده است، امکان استرداد این مبلغ را به حساب امانی برای انتقال دهنده فراهم کند. صرفاً پس از واریز مبلغ مذکور به حساب امانی توسط انتقال دهنده، امکان ادامه فرایند وجود خواهد داشت.

ب- سازمان، استعلام های ذیل را اخذ نموده و نتیجه آن را در قالب «امکان انجام اصلاح» یا «عدم امکان انجام اصلاح» با عبارات «بلی» یا «خیر» به سکو ارسال می کند:

۱) احراز حیات در رابطه با اشخاص حقیقی از سازمان ثبت احوال کشور و استعلام سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی بر اساس تبصره (۱) ماده (۱۶) آیین نامه.

۲) استعلام اهلیت معاملاتی برای اشخاص حقیقی از مرکز و عدم ورشکستگی برای اشخاص حقوقی از سازمان؛ تبصره- در صورت عدم احراز موارد ذکر شده در این بند، سازمان مکلف است دلیل مربوطه را به شخصی که عدم امکان اصلاح معامله به وی منتسب است به وسیله پیامک اعلام کند.

پ- سازمان با احراز رعایت شرایط قرارداد یکسان بر اساس اقلام دریافتی، متن اصلاحیه یا اقاله قرارداد را تولید کرده و آن را به همراه کد رهگیری معامله و کد تأییدیه به طرفین پیامک می کند.

ت- سکو ویدئویی از هر یک از طرفین مبنی بر اصلاح یا اقاله قرارداد دریافت و با استفاده از یکی از کارگزاری های احراز هویت، زنده سنجی می کند.

تبصره- کارگزاری مربوطه موظف است ویدئو مذکور را حداقل تا دو سال نگهداری کند.

ث- ابتدا طرفین و سپس شاهدان کد تأییدیه موضوع بند (پ) را به عنوان امضا و نهایی کردن اصلاحیه یا اقاله قرارداد در سکو وارد می نمایند.

ج- پس از امضاء، سازمان اصلاحیه یا اقاله قرارداد را در سامانه، ثبت نموده و پیامکی حاوی کد رهگیری اصلاح یا اقاله معامله به طرفین ارسال می کند.

تبصره- مهلت اقاله قرارداد توسط طرفین در سامانه یک ساعت از واریز وجه است. در صورتی که به هر دلیلی اقاله صورت نگیرد، مبلغ واریز شده به حساب امانی به حساب مبدأ باز می گردد.



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

ماده ۷- در زمان تحویل ملک، منتقل الیه ابتدا قسط مربوط به تحویل ملک را به حساب امانی واریز نموده و بلافاصله پس از تحویل گرفتن ملک، رسید الکترونیکی تحویل ملک را از طریق سکو امضا می نماید. بلافاصله پس از امضا، مبلغ مذکور از حساب امانی به حساب انتقال دهنده واریز می شود.

تبصره ۱- در صورتی که پس از واریز وجه توسط منتقل الیه به حساب امانی، انتقال دهنده ملک را تحویل ندهد و تاریخ مربوطه با توافق طرفین بر اساس ماده (۶) این دستورالعمل اصلاح شود، بلافاصله بعد از ثبت اصلاح، مبلغ به حساب مبدأ واریزی باز می گردد.

تبصره ۲- در صورتی که پس از واریز وجه توسط منتقل الیه به حساب امانی، وی رسید الکترونیکی را امضا نکند و انتقال دهنده مدعی تحویل ملک باشد، تعیین تکلیف مبلغ موجود در حساب امانی حسب مورد بر اساس رأی داور یا مرجع قضایی خواهد بود.

تبصره ۳- سکو مکلف است انتقال دهنده را از عواقب عدم امضا رسید الکترونیکی هم زمان با تحویل ملک مطلع نماید.

ماده ۸- مراجعه به دفترخانه در رابطه با قرارداد ثبت شده توسط سکو باید به ترتیب زیر انجام شود:

الف- در زمان مراجعه به دفترخانه، منتقل الیه ابتدا قسط مربوط به مراجعه به دفترخانه را به حساب امانی واریز می نماید.

ب- سردفتر تکلیف موضوع ماده (۱۹) آیین نامه را انجام می دهد.

تبصره ۱- سردفتر نباید استعلامات انجام شده توسط سکو را مجدداً انجام دهد، مگر این که قرائن معقولی مبنی بر غیر معتبر بودن آن وجود داشته باشد.

تبصره ۲- سازمان مکلف است دسترسی لازم جهت مشاهده متن و عناوین استعلام های انجام شده را برای سردفتر انتخاب شده توسط طرفین فراهم کند.

پ- در صورت رفع محدودیت قرارداد موضوع بند (۲) ماده (۱۵) آیین نامه توسط سردفتر، مبلغ مذکور از حساب امانی پس از پرداخت تعرفه رفع محدودیت مذکور، به حساب انتقال دهنده واریز می شود و در صورتی که تا پایان ساعت اداری روز مراجعه به دفترخانه سردفتر قرارداد را رفع محدودیت نکند، بلافاصله مبلغ واریزی به حساب مبدأ، باز می گردد.

ماده ۹- اعمال حق فسخ توسط انتقال دهنده در سکو (بدون نیاز به رسیدگی قضایی) باید به ترتیب زیر انجام شود:

الف- سازمان پس از گذشت زمان سررسید اقساط، شرایط بند (۱) تا (۴) ماده (۲۳) آیین نامه را احراز کرده و سپس با محاسبه مبلغ مورد نیاز برای اعمال فسخ (معادل میزان دریافت شده ثمن معامله با کسر وجه التزام) امکان استرداد این مبلغ را به حساب امانی برای انتقال دهنده فراهم می کند.



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

تبصره - سکو باید سه روز قبل از زمان سررسید پرداخت اقساط و همان روز، موضوع را در قالب پیامک به منتقل الیه یادآوری کند.

ب- پس از واریز مبلغ مذکور به حساب امانی توسط انتقال دهنده، سازمان متن فسخ قرارداد را تولید کرده و آن را به همراه کد رهگیری معامله و کد تأییدیه به انتقال دهنده پیامک می کند.

پ- سکو ویدئویی از انتقال دهنده مبنی بر فسخ قرارداد دریافت و با استفاده از یکی از کارگزاری های احراز هویت، زنده سنجی می کند.

تبصره - کارگزاری مربوطه موظف است ویدئو مذکور را حداقل تا دو سال نگهداری کند.

ت- انتقال دهنده کد تأییدیه موضوع بند (ب) را به عنوان اعمال حق فسخ قرارداد در سکو وارد می نمایند.

ث- پس از دریافت کد تأییدیه از سکو، سازمان در صورت احراز شرایط زیر، بر اساس تبصره (۱) ماده (۲۳) آیین نامه عمل نموده و پیامکی حاوی کد رهگیری فسخ معامله به طرفین ارسال می کند.

(۱) احراز حیات در رابطه با اشخاص حقیقی از سازمان ثبت احوال کشور و استعلام سمت و حدود اختیار نمایندگان اشخاص حقوقی بر اساس تبصره (۱) ماده (۱۶) آیین نامه؛

(۲) استعلام اهلیت معاملاتی برای اشخاص حقیقی از مرکز و عدم ورشکستگی برای اشخاص حقوقی از سازمان؛

(۳) رعایت موارد مقرر در ماده (۲۳) آیین نامه؛

(۴) پرداخت نشدن وجه قسط مورد نظر توسط منتقل الیه تا زمان دریافت کد تأیید از سکو.

تبصره ۱- در صورت عدم احراز موارد فوق، مبلغ واریز شده به حساب امانی، بلافاصله به حساب مبدأ واریزی باز می گردد.

تبصره ۲- در صورتی که انتقال دهنده ملک را به منتقل الیه تحویل داده باشد، سازمان مکلف است، دستور استرداد را بر اساس ماده (۲۴) آیین نامه به صورت خودکار صادر و به انتقال دهنده و متصرف در سامانه ابلاغ الکترونیک قضایی، ابلاغ نماید.

ج- در صورتی که ملک تحویل داده نشده باشد، بلافاصله پس از ثبت فسخ، مبلغ به حساب منتقل الیه واریز می شود. در غیر این صورت، پس از تأیید تحویل یا تخلیه ملک توسط انتقال دهنده در سکو یا مأمور اجرای ثبت در سامانه، مبلغ به حساب منتقل الیه واریز می شود.

تبصره- در صورتی که انتقال دهنده یا مأمور اجرای ثبت تحویل یا تخلیه را تأیید نکرد و منتقل الیه مدعی تحویل ملک باشد، تعیین تکلیف مبلغ موجود در حساب امانی حسب مورد بر اساس رأی داور یا مرجع قضایی خواهد بود.

ماده ۱۰- در راستای اجرای تبصره (۲) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳، در صورت انقضای مهلت و عدم تمدید قرارداد اجاره ثبت شده در سامانه، انتقال دهنده (موجر) می تواند پس از واریز هزینه ودیعه به حساب امانی، از طریق سکو تقاضای دستور تخلیه ملک بر اساس ماده (۲۴) آیین نامه را ثبت نماید. سازمان مکلف است، دستور تخلیه را بر اساس ماده (۲۴) آیین نامه به صورت خود کار صادر و به انتقال دهنده و متصرف ابلاغ نماید. پس از تأیید تحویل یا تخلیه ملک توسط انتقال دهنده در سکو یا مأمور اجرای ثبت در سامانه، مبلغ به حساب منتقل الیه واریز می شود.

ماده ۱۱- سکو در صورتی که درخواست انجام موارد موضوع این فصل را با فرایندی متفاوت از آن چه در این دستورالعمل مشخص شده است داشته باشد، می تواند فرایند پیشنهادی خود را به شورای نظارت ارائه نمایند. شورای نظارت مکلف است ظرف مدت یک ماه پیشنهاد را بررسی و نتیجه را به سکو و سازمان اعلام کند. در صورت تأیید فرایند پیشنهادی توسط شورای نظارت، سکو می تواند بر مبنای آن فرایند عمل نماید.

فصل چهارم: شرایط فعالیت سکوها

ماده ۱۲- بر اساس بند (ح) ماده (۶۶) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران، تعیین هزینه استعلام ها با وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات (کمیسیون تنظیم مقررات) است.

ماده ۱۳- با توجه به بند (۲) جزء «الف» ماده (۴۵) قانون اجرای سیاست های کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی، اعمال هرگونه محدودیت در همکاری مشاورین املاک با سایر سکوها، توسط سکو ممنوع بوده و مصداق رویه انحصاری محسوب خواهد شد.

ماده ۱۴- شورای نظارت موظف است اقداماتی که مصداق رقابت غیرمنصفانه یا اخلال در رقابت محسوب می گردد از جمله موضوع ماده (۱۲۹) قانون حمایت از مالکیت صنعتی مصوب ۱۴۰۳ و مواد (۴۴) و (۴۵) قانون اجرای سیاست های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی را شناسایی و سکوی متخلف را به مرجع ذی صلاح معرفی کند.

ماده ۱۵- سکوهای موضوع این دستورالعمل صرفاً می توانند در چارچوب تبصره (۲) ماده (۳) قانون بر اساس این دستورالعمل، قراردادهای معاملات اموال غیرمنقول را ثبت نمایند و حق ثبت قراردادهای خارج از شمول تبصره مذکور در مورد اموال غیرمنقول را ندارند.

تبصره- سکوهای بخش خصوصی امکان ثبت قرارداد برای املاک دارای رده حفاظتی موضوع بند (۳) ماده (۱) آیین نامه اجرایی تبصره ماده (۹) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور و املاک متعلق به دستگاه های امنیتی و قضایی را ندارند.

ماده ۱۶- پرداخت عوض معامله علاوه بر طرق ذکر شده در ماده (۲۱) آیین نامه، از طرق ذیل نیز امکان پذیر است:



بسمه تعالی

تاریخ: ۱۴۰۴/۱۰/۰۶

شماره: ۹۰۰۰/۲۷۵۰۲/۱۰۰۰

پیوست: ندارد

الف- انتقال مالکیت عین یا منافع اموال غیرمنقول؛

ب- انتقال مالکیت خودرو.

تبصره- سکوها برای ثبت قرارداد معاوضه ملک با خودرو، مکلف به رعایت آیین نامه اجرایی بند (ت) ماده (۱۱۴) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران نیز می باشند.

ماده ۱۷- سکو موظف به رعایت موارد ذیل است:

الف- ارائه شبانه روزی خدمات به کاربران؛

ب- ایجاد ساختار پشتیبانی از کاربران؛

پ- استفاده از درگاه های پرداخت الکترونیکی مورد تأیید بانک مرکزی؛

ت- همکاری با مراجع قضایی و نظارتی در دسترسی به اطلاعات در چارچوب قانون؛

ث- ذخیره اطلاعات به صورت رمز گذاری شده؛

ج- عدم استفاده از پروتکل های ناایمن برای تبادل داده کاربران؛

چ- میزبانی داده ها در داخل کشور؛

ح- ارسال آدرس IP کاربر به سازمان؛

خ- داشتن دامنه دات آی آر (ir)؛

د- اخذ نماد تجارت الکترونیکی (اینماد) از وزارت صنعت، معدن و تجارت پس از ایجاد دسترسی ثبت قرارداد یکسان؛

ذ- دستورالعمل اجرایی بهبود حفاظت از حریم خصوصی کاربران و شیوه جمع آوری پردازش و نگه داری اطلاعات کاربران در سامانه ها و سکوها فضای مجازی مصوب ۱۴۰۲/۱۰/۲۷ کمیسیون عالی تنظیم مقررات فضای مجازی کشور.

ماده ۱۸- سکو موظف است درخواست های ارسالی به سازمان را با قابلیت رهگیری مبدأ درخواست کننده به صورت برخط به مدت حداقل شش ماه نگهداری نماید، و در صورت درخواست سازمان در اختیار سازمان قرار دهد.

ماده ۱۹- هرگونه ذخیره سازی، پردازش یا اعطای دسترسی داده ها به اشخاص ثالث توسط سکو باید با رعایت قانون جرائم رایانه ای، قانون تجارت الکترونیکی، قانون مدام و سایر قوانین مرتبط و مصوبات شورای عالی فضای مجازی و کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی موضوع ماده (۳) قانون مدام صورت پذیرد.

تبصره - مسئولیت محافظت از اطلاعات شخصی کاربران با سکو است و متخلف مشمول مجازات های مقرر در قانون تجارت الکترونیکی و دیگر قوانین مرتبط خواهد بود.

فصل پنجم: سایر مقررات

ماده ۲۰- سازمان می تواند پیامک های موضوع این دستورالعمل را از طریق پیام رسان های داخلی دارای مجوز از وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات ارسال نموده و فیلم های موضوع این دستورالعمل را نیز از همین طریق دریافت کند.

تبصره - ارائه پیامک های موضوع این ماده توسط پیام رسان های داخلی، به شکلی مجزا و با قابلیت تشخیص اصالت آن است.

ماده ۲۱- در اجرای ماده (۲۱) آیین نامه، سازمان مکلف است اطلاعات مربوط به قرارداد را به عنوان اسناد مثبت به بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به صورت برخط و آنی ارسال کند. بانک مرکزی بر اساس تبصره (۱) ماده (۱۰) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها مصوب ۱۴۰۳ و بند (۱) ماده (۲) آیین نامه حمایت از سکوها و کسب و کارهای اقتصاد رقومی (دیجیتال) مکلف است امکان پرداخت از حساب امانی به ذی نفع به صورت برخط و آنی را فراهم کند. همچنین حساب امانی باید قابلیت های ذیل را داشته باشد:

الف - بدون در نظر گرفتن سقف واریزی باشد؛

ب - برای پرداخت یک قسط، امکان واریز پول از چندین حساب بانکی وجود داشته باشد؛

پ - پرداخت وجه به حساب امانی به صورت آنی به ذی نفع اطلاع داده شود؛

ت - با اخذ رضایت متعهد در مرحله ثبت قرارداد، اقساط در تاریخ مشخص شده مستقیم از حساب مبدأ برداشت شده و به حساب امانی واریز نماید.

تبصره - بندهای مربوط به حساب امانی در این دستورالعمل پس از راه اندازی حساب امانی لازم الاجرا بوده و تا پیش از آن پرداخت از طریق سایر روش های پرداخت مقرر در ماده (۲۱) آیین نامه صورت می گیرد.

ماده ۲۲- سکوها می توانند پیشنهادهای خود برای اصلاح قراردادهای موجود یا تدوین قرارداد جدید را به معاونت حقوقی و امور مجلس قوه قضائیه ارائه نمایند. معاونت مذکور مکلف است ظرف مدت یک ماه پیشنهادهای را بررسی و نتیجه را به سکو و سازمان اعلام کند.

ماده ۲۳- سازمان مکلف است ظرف یک سال از ابلاغ این دستورالعمل دسترسی حداقل سه سکوی بخش خصوصی را به سامانه بر اساس این دستورالعمل فراهم کند و پس از آن بر اساس قانون اجرای سیاست‌های کلی اصل (۴۴) قانون اساسی ارائه خدمات موضوع این دستورالعمل توسط سازمان به صورت مستقیم را متوقف نماید.

ماده ۲۴- شورای نظارت مکلف است شش ماه پس از ابلاغ دستورالعمل نحوه اجرای آن را بررسی و گزارشی از آن تهیه و در صورت نیاز پیشنهاد اصلاح دستورالعمل را به معاون اول قوه قضائیه ارائه دهد.

این دستورالعمل در اجرای تفویض اختیار موضوع نامه شماره ۹۰۰۰/۳۹۳۳۸/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۳/۰۷/۱۵ و ۹۰۰۰/۴۶۴۴۴/۱۰۰ مورخ ۱۴۰۴/۰۸/۲۶ ریاست محترم قوه قضائیه در ۲۴ ماده و ۴۲ تبصره در تاریخ ۱۴۰۴/۱۰/۰۶ به تصویب معاون اول قوه قضائیه رسید و از تاریخ تصویب لازم‌الاجرا می‌باشد.

خلیلی
معاون اول قوه قضائیه