



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۱۷۱۵

شماره/ت ۶۵۶۲۶هـ

تاریخ/۱۳۰۵/۸/۵

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 به کار 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/ت ۴۷۰۹۷هـ 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 پایان کار ساختمان الزامی است؛ شامل عوارض، جریمه تعیین‌شده براساس رأی قطعی مرجع رسیدگی به تخلفات (اعم از



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۱۷۱۵

شماره/ب ۶۵۶۲۶ هـ

تاریخ ۱۴۰۵/۸/۵ - ۵

آن که در ابتدا به دریافت جریمه رأی صادر شده یا مواردی که به دلیل عدم پرداخت جریمه، رأی به تخریب ساختمان صادر شده است) و سایر مطالبات قانونی ذی ربط؛

ماده ۲- در صورت درخواست صدور گواهی پایان کار ساختمان برای دریافت سند تفکیکی واحد آپارتمانی مورد نظر از آن ساختمان، مرجع صدور پروانه مکلف است به ترتیب مقرر در این آیین نامه نسبت به صدور گواهی مربوط اقدام کند.

ماده ۳- در مواردی که درخواست صدور گواهی پایان کار براساس تبصره (۶) ماده (۱۰) قانون به مرجع صدور پروانه ارائه می شود، 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 مالکیت واحد آپارتمانی در سامانه را از طریق مرکز ملی تبادل اطلاعات برای مرجع صدور پروانه فراهم کند.

ماده ۴- چنانچه صدور گواهی پایان کار ساختمان صرفاً منوط به پرداخت بدهی باشد، مرجع صدور پروانه مکلف است پس از دریافت بدهی قسمت اختصاصی واحد آپارتمانی مورد تقاضا و سهم آن واحد از بدهی مشترک ساختمان، نسبت به صدور گواهی پایان کار 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 پایان کار ساختمان براساس رأی مرجع رسیدگی به تخلفات، منوط به 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 به ترتیب مندرج در تبصره (۲) این ماده صادر کند:

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

۲- پرداخت سهم واحد آپارتمانی مورد تقاضا از هزینه برآورد شده انجام اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک، به ترتیب مقرر در ماده (۶) این آیین نامه؛

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

۴- پرداخت سهم واحد آپارتمانی مورد تقاضا از بدهی ساختمان طبق ماده (۴) این آیین نامه، در صورتی که صدور گواهی پایان کار علاوه بر انجام اصلاحات و اقدامات، منوط به 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 نهادهای ساختمانی محاسبه و



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره / ۹۱۷۱۵
تاریخ ۱۴۰۵/۲۸/۰۵

به صورت کتبی ابلاغ می شود.

تبصره ۲- گواهی پایان کار ساختمان به صورت مشروط با درج عبارات «عدم انجام اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک»، «پرداخت سهم واحد یا واحدهای آپارتمانی مورد تقاضا از هزینه مربوط» و «این گواهی پایان کار، قطعی نبوده و صدور آن نافی مسئولیت مالک یا بهره بردار نسبت به رعایت ضوابط و مقررات قانونی مربوط به چگونگی نگهداری و بهره برداری از ساختمان نیست» صادر خواهد شد و فقط نسبت به واحد یا واحدهای آپارتمانی مورد تقاضا معتبر است.

ماده ۶- هزینه برآورد شده انجام اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک از سوی تمام یا اکثریت یا برخی مالکان تأمین و به حساب مشخص مورد توافق آنان پرداخت می شود تا به طرق مقتضی از جمله انتخاب شرکت دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی که صلاحیت فنی و اجرایی لازم را داشته باشد، نسبت به برنامه ریزی 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 روش های مربوط به چگونگی تأمین و پرداخت هزینه و اجرای اصلاحات و اقدامات مربوط به قسمت مشترک از جمله «تعیین شرکت مجری»، «تحوه پرداخت به شرکت»، «نوع و میزان وثیقه و تضمین مجری»، «چگونگی ارائه گزارش پیشرفت عملیات اجرای اصلاحات و اقدامات و مستندات هزینه کرد»، «گواهی پایان عملیات» و «نظارت بر حسن انجام کار» براساس دستورالعملی است که ظرف حداکثر سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه از سوی وزارت کشور و با همکاری وزارت خانه های راه و شهرسازی و دادگستری و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تهیه و ابلاغ می شود. 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 پایان کار ساختمان» را که براساس این آیین نامه صادر می شود بلافاصله پس از صدور، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد ثبت کند.

ماده ۸- سازمان مکلف است در صورت «صدور گواهی پایان کار ساختمان» براساس این آیین نامه، صورت مجلس تفکیکی ساختمان را منطبق با پایان کار تنظیم و سند مالکیت تفکیکی واحد آپارتمانی 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، منوط به پرداخت آن براساس آخرین «شاخص قیمت نهاده های ساختمان های مسکونی» اعلامی از سوی مرکز آمار ایران است که توسط مرجع صدور پروانه در زمان واریز محاسبه خواهد شد.

ماده ۹- در صورتی که ساختمان یا واحد آپارتمانی مورد تقاضا به دلایلی 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 آیین نامه در مورد آن رعایت نشده باشد،



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

۹۱۷۱۵

شماره ثبت ۵۶۶۲۶ هـ

تاریخ ۱۴۰۵ / ۸ / ۵

صدور گواهی پایان کار ساختمان و سند مالکیت تفکیکی برای واحد آپارتمانی مورد تقاضا براساس این آیین نامه ممنوع است و صرفاً باید نام متصرف قانونی آن واحد در اختیار سازمان قرار گیرد.

ماده ۱۰- در صورتی که ساختمان مورد تقاضا دارای تخلف ساختمانی باشد، ولی در خصوص 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 آیین نامه اقدام نماید.

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

محمد رضا عارف
وزیر امور و معاون اول رئیس جمهور

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