

آیین نامه اجرایی تبصره (3) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول (موضوع ساماندهی اسناد غیررسمی به صورت پوششی)

1404/6/23

شماره 96896/ت63740هـ

وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی - وزارت جهادکشاورزی

وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

هیئت وزیران در جلسه 1404/4/18 به پیشنهاد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی و جهادکشاورزی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و به استناد تبصره (11) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401، آیین نامه اجرایی تبصره (3) ماده یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی تبصره (3) ماده (10) قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

(موضوع ساماندهی اسناد غیررسمی به صورت پوششی)

فصل اول - تعاریف، اختصارات و کلیات

ماده 1- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

1- قانون: قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب 1401؛

2- سازمان: سازمان ثبت اسناد و املاک کشور؛

3- جهاد کشاورزی: مدیریت جهادکشاورزی شهرستان؛

4- بنیاد: بنیاد مسکن انقلاب اسلامی؛

5 - سامانه: سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی موضوع ماده (10) قانون؛

6 - سامانه پنجره واحد: سامانه پنجره واحد مدیریت زمین موضوع ضوابط اجرایی سامانه پنجره واحد مدیریت زمین مصوب 1401/3/24؛

7- املاک مشمول: اراضی و مستحدثات داخل در محدوده طرح هادی روستاها یا اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون؛

8 - اراضی کشاورزی: تمامی اراضی که در آن ها محصولات زراعی، باغی، دامی، طیور، شیلاتی تولید یا پرورش داده می شود یا سابقه تولید محصولات مذکور را داشته باشد اعم از باغ، زراعت، نهالستان، اراضی زیر کشت آبی، دیم، آیش، دامداری، پرورش طیور و آبزیان، پرورش قارچ، گلخانه ها و صنایع وابسته به کشاورزی؛

9- بهره برداری کشاورزی: اقداماتی که در اراضی کشاورزی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی به منظور تولید محصولات کشاورزی صورت پذیرفته یا می پذیرد؛

10- کاربری کشاورزی: وضعیت حقوقی هر نوع اراضی اعم از دایر و بایر که در حال حاضر یا سابقاً عملیات عمرانی توسط شخص یا اشخاص حقیقی یا حقوقی برای امور زراعت، باغبانی و سایر فعالیت های کشاورزی جهت تولید محصولات کشاورزی صورت می گیرد یا گرفته است؛

تبصره - مرجع تشخیص اراضی کشاورزی و بهره برداری و کاربری کشاورزی اراضی، جهادکشاورزی است.

11- متصرف: شخصی که در مقام اعمال حق مالکیت بر عین املاک مشمول (عرصه و اعیان) به نحوی از انحاء بر آن املاک، تصرف مادی یا حقوقی (مانند موجر) دارد؛

12- متصرف قانونی: متصرفی که محدوده تصرفی وی در فرآیند اجرای این آیین نامه و طبق ضوابط مقرر در مواد (6)، (23)، (26) و (27)، حسب نتیجه استعلام از مراجع مذکور در تبصره (3) ماده (10) قانون با اراضی عمومی، ملی و دولتی تداخل نداشته و با اسناد مالکیت سابق الصدور نیز تعارض نداشته باشد و شرایط مقرر در تبصره (9) ماده (10) قانون نیز در موارد مربوط احراز شود.

13- بهره بردار: شخصی که املاک مشمول را در اختیار داشته و ادعای مالکیتی در عین (عرصه و اعیان) آن ندارد، مانند مستاجر؛

ماده 2- متصرفان املاک مشمول که فاقد سند رسمی هستند، مطابق ماده (10) قانون مکلفند پس از راه اندازی سامانه، ادعای خود را در سامانه ثبت و اقدام لازم جهت اخذ سند مالکیت را به عمل آورند، تکالیف جهادکشاورزی و بنیاد دایر بر شناسایی متصرفان به شرح مندرج در این آیین نامه، رافع تکالیف مدعی مبنی بر ثبت ادعا نسبت به املاک مذکور در سامانه و اقدام قانونی بعدی جهت اخذ سند مالکیت نیست.

فصل دوم - فرآیند شناسایی متصرف

ماده 3- جهادکشاورزی و بنیاد مکلفند حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (39) این آیین نامه، حسب مورد درخصوص املاک مشمول نسبت به انتشار آگهی زمان مراجعه و اعلام عمومی شروع فرایند شناسایی متصرف و نقشه برداری اقدام کنند.

تبصره 1- آگهی موضوع این ماده، در سامانه درج و در معابر و اماکن عمومی محل وقوع پلاک های ثبتی شهر یا روستای مربوط الصاق می شود. همچنین مراتب به شورای اسلامی شهر و روستا، شهردار، بخشدار و دهیار اطلاع رسانی می شود.

تبصره 2- آگهی مزبور، حاوی اهداف اجرای طرح، فهرست مدارک و مستندات متصرف، زمان شروع و پایان عملیات شناسایی و نقشه برداری، تاریخ جمع آوری مدارک و مستندات و محل یا محل های استقرار نمایندگان جهادکشاورزی یا بنیاد و همچنین تصریح به مفاد ماده (21) این آیین نامه می باشد.

ماده 4- نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند در تاریخ مندرج در آگهی، در محل یا محل های استقرار تعیین شده حاضر شوند و ضمن تهیه و تعیین موارد زیر، نسبت به مستندسازی تصرفات اقدام و نقشه قطعه مورد تصرف به همراه جدول اطلاعات توصیفی را طبق ضوابط فصل سوم این آیین نامه و با ذکر شناسه یکتا، محل وقوع ملک، پلاک ثبتی تابعه تهیه کنند؛

1- اطلاعات هویتی، محل سکونت و شماره تماس متصرف و شخص بهره بردار (با قید رابطه حقوقی او با مالک) به همراه تصویر مدارک هویتی معتبر؛

2- نوع بهره برداری فعلی قطعه و کاربری آن مانند مسکونی، آموزشی، فرهنگی، کشاورزی در محدوده روستاها و همچنین کاربری و نوع بهره برداری کشاورزی اعم از دایر و آیش، رهاشده (بایر) درخصوص اراضی خارج از محدوده طرح هادی روستا یا شهر؛

3- تعیین میزان مالکیت متصرف یا سهم هریک از متصرفان، در صورت تعدد؛

4- تصویر مستندات، ادله و امارات مالکیت متصرف مانند اسناد مالکیت مالکین و یا اسناد زارعین اجرای مقررات اصلاحات ارضی، کشت موقت، خالصجات و یا تصاویر اسناد مثبت انتقال اشخاص و قائم مقام قانونی آن ها، تقسیم نامه، گواهی حصر وراثت، احکام مراجع ذی صلاح قضایی و مبیعه نامه یا صلح نامه عادی؛

5 - مصادیق تغییر کاربری موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها مصوب 1374 با اصلاحات بعدی، صرف نظر از مجاز یا غیرمجاز بودن تغییر کاربری و همچنین تخلفات اراضی و مستحذات واقع در

تبصره 1- تعیین نوع بهره برداری کشاورزی نظیر باغ، نهالستان، گلخانه و مزرعه با درج محصول و تعیین آبی یا دیم بودن آن خواهد بود.

تبصره 2- تغییر کاربری با مختصات جغرافیایی و جزئیات آن، به همراه عکس محدوده تغییر کاربری یافته، قید خواهد شد.

تبصره 3- قالب (تمپلیت) اطلاعات و مستندات مربوط، طبق شیوه نامه ای خواهد بود که حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه در کارگروه موضوع ماده (41) این آیین نامه تهیه و تصویب می شود.

ماده 5 - نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد، موارد مذکور در ماده (4) این آیین نامه را صورت جلسه نموده و تصویر مستندات مربوط را اخذ می کنند.

تبصره 1- صورت جلسه مذکور به امضای متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار می رسد. در صورت عدم حضور یا استنکاف متصرف یا نماینده قانونی وی و همچنین شخص بهره بردار از امضای صورتجلسه، مراتب طی صورت جلسه مذکور حسب مورد به تأیید دهیار یا رئیس شورای اسلامی شهر یا روستا یا بخشدار (در مواردی که قائم مقام شورای اسلامی است) خواهد رسید.

تبصره 2- عدم همکاری یا حضور متصرف، مانع انجام تکالیف قانونی نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد در خصوص شناسایی متصرف و نقشه برداری محل تصرفات وی نیست.

تبصره 3- در صورت عدم شناسایی متصرف، علاوه بر الزامات تبصره های قبل، تأیید مجاورین شناسایی شده در نقشه موضوع تبصره (3) ماده (10) قانون مبنی بر عدم شناسایی متصرف، در صورت جلسه درج خواهد شد.

ماده 6 - احراز تصرفات توسط نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، مستند به یک یا چند روش زیر است:

- 1- هرگونه سند مکتوب رسمی یا عادی که دلالت بر مالکیت عین (اعم از عرصه و اعیان) داشته باشد؛
- 2- شهادت مکتوب حداقل سه نفر نزد نمایندگان موضوع این ماده، حتی در مواردی که متصرف یا نماینده قانونی وی حضور نداشته باشد؛
- 3- شهادت مکتوب متصرفان قطعات مجاور که هیچ گونه اعتراضی نسبت به حدود نداشته باشند؛
- 4- وجود تصرفات عینی مشهود از قبیل اعیانی، اشجار و زراعت، با خوداظهاری متصرف و تأیید دو نفر از متصرفان شناسایی شده.

ماده 7- چنانچه در زمان احراز تصرفات توسط نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، اشخاصی بدون اینکه تصرفی در عرصه داشته باشند، مدعی مالکیت یا حقی نسبت به متصرفات متصرف باشند، این امر مانع از اجرای تکالیف نمایندگان مذکور نیست؛ لکن مراتب ادعا باید در صورت جلسه ثبت شده و معترض می تواند نسبت به ثبت ادعا در سامانه اقدام کند. ثبت ادعا در صورت جلسه مانع از درج آگهی توسط سازمان و رعایت ترتیبات این آیین نامه برای صدور سند مالکیت نیست.

ماده 8 - نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد موظفند در فرایند شناسایی و تهیه نقشه، اظهارات متصرف اراضی در خصوص حقوق ارتفاقی مانند حق عبور، حق مجرا و شبکه آب که علیه قطعه متصرفی آنها است را فارغ از مشهود بودن یا نبودن آن به صورت اطلاعات توصیفی درج کنند.

ماده 9- در خصوص عوارض مشهود در زمین مانند مسیر عبور، مجرا، شبکه آب و خطوط انتقال برق و گاز و راه آهن که متصرف قطعه ای که عوارض در آن است، منکر حق علیه خود است و یا در فرایند شناسایی و تهیه نقشه حاضر نیست، چنانچه متصرف قطعه ای دیگر، با توجه به آن عوارض، مدعی حقوق ارتفاقی به نفع خود باشد، نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، موظفند اظهارات متصرف قطعات ذی ربط در خصوص آن حق (به صورت اطلاعات توصیفی) و مختصات جغرافیایی عوارض مشهود را درج کنند. چنانچه در فرض این ماده، مدعی حق ارتفاقی له خود حاضر نباشد یا اظهاری ننماید نیز نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد، به تکلیف مذکور عمل خواهند نمود.

ماده 10- جهادکشاورزی مکلف است قطعات دارای تغییر کاربری غیرمجاز موضوع قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ ها را به سازمان اعلام کند.

ماده 11- درخصوص املاک مشمول داخل محدوده طرح هادی، عدم رعایت ضوابط طرح هادی نظیر حدنصاب تفکیک عرصه، وجود اعیان غیرمجاز یا عدم انطباق کاربری مصوب طرح هادی با بهره برداری فعلی از قطعه متصرفی، مانع از انجام تکالیف بنیاد مندرج در این آیین نامه و تهیه نقشه عرصه نخواهد بود.

فصل سوم - تهیه نقشه

ماده 12- به منظور تعیین محدوده پلاک ثبتی مورد عمل این آیین نامه، سازمان و واحدهای تابعه استانی و شهرستانی مکلفند به صورت برخط و از طریق سامانه پنجره واحد، نقشه دارای مختصات جغرافیایی محدوده پلاک های ثبتی اعم از اصلی و فرعی دارای تحدید حدود و وضعیت ثبتی را از زمان تعیین اولویت پلاک تا قبل از انتشار آگهی زمان مراجعه، حسب مورد به صورت رایگان به جهادکشاورزی یا بنیاد ارسال کنند.

تبصره 1- در مواردی که پلاک ثبتی حدنگاری نشده و فاقد نقشه دارای مختصات جغرافیایی باشد، سازمان مکلف است نقشه فاقد مختصات جغرافیایی یا حدود اظهاری پلاک را برای جهادکشاورزی و بنیاد ارسال کند و دستگاه های مذکور فارغ از اینکه تصرفات در کدام پلاک ثبتی واقع شده، صرفاً نقشه تصرفات و مستندات را طبق ماده (19) این آیین نامه تهیه و به سازمان ارسال می کنند. سازمان مکلف است نقشه های مذکور را پس از تعیین پلاک و انجام سایر تکالیف خود در سامانه بارگذاری کند.

تبصره 2- درخصوص املاک مشمولی که مجهول المالک می باشند، صرفاً جریان ثبتی مربوط ارسال خواهد شد.

ماده 13- سازمان مکلف است نقشه رقومی، شماره پلاک، کاربری، وضعیت خاص، نوع ملک و مفروز یا مشاعی بودن اسناد حدنگار صادره و نقشه های تهیه شده املاک مشمول را حسب مورد به صورت رایگان به سازمان امور اراضی کشور یا بنیاد تحویل و یا دسترسی مناسب مربوط را ایجاد نماید.

ماده 14- سازمان مکلف است هنگام ارسال نقشه پلاک های اصلی، نقشه قطعات املاک مشمول را که نسبت به آنها در سامانه ادعا ثبت شده یا در هیأت های موضوع قوانین مذکور در تبصره (2) ماده (10) قانون مطرح و نسبت به آنها رأی صادر شده یا نشده باشد، حسب مورد همراه با اسامی مدعی یا متقاضی و به صورت رایگان به جهادکشاورزی و بنیاد ارسال کند.

ماده 15- به منظور تهیه نقشه به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری)، سازمان مکلف است تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) موجود درخصوص املاک مشمول را به صورت رایگان حسب مورد به جهادکشاورزی یا بنیاد تحویل دهد.

ماده 16- سازمان مکلف است ظرف شش ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، با هدف شناسایی وضعیت اراضی در زمان مقارن با تصویب قانون، نسبت به تهیه و در صورت لزوم، خرید تصاویر با وضوح مکانی مناسب از پهنه املاک مشمول این آیین نامه اقدام کند.

تبصره - کلیه دستگاه های اجرایی از جمله وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، سازمان نقشه برداری کشور، سازمان فضایی ایران، سازمان امور اراضی کشور و سایر نهادهای مرتبط مکلفند برای این منظور تصاویر هوایی، ماهواره ای و داده های مکانی با بالاترین کیفیت موجود را اعم از تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) تهیه شده توسط ماهواره های داخلی مانند خیام و ماهواره های تحقیقاتی مرتبط یا داده های کش شده از منابع بین المللی مانند گوگل ارث (Google Earth) و سینتینل (Sentinel) را به صورت رایگان و بدون دریافت هزینه در اختیار سازمان قرار دهند.

ماده 17- وزارت راه و شهرسازی مکلف است امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به صورت برخط به نقشه دقیق و به روز رقومی یوتی ام (utm) محدوده و حریم شهرها فراهم کند.

تبصره - برای شهرهایی که محدوده یا حریم آنها فاقد نقشه رقومی یوتی ام (utm) باشد وزارت راه و شهرسازی مکلف است پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (39) این آیین نامه حداکثر ظرف یک ماه نقشه رقومی محدوده و حریم را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

ماده 18- بنیاد مکلف است درخصوص روستاهایی که مختصات جغرافیایی طرح هادی آن ها مشخص شده است و درخصوص سایر طرح های هادی با رعایت بند «ت» ماده (51) قانون برنامه پنج ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران امکان دسترسی سازمان و سازمان امور اراضی کشور را از طریق سامانه پنجره واحد و به صورت برخط به نقشه دقیق و به روز رقومی یوتی إم (utm) طرح هادی روستا فراهم کند.

تبصره 1- بنیاد مکلف است حداکثر ظرف یک ماه پس از اعلام کارگروه موضوع ماده (39) این آیین نامه، نقشه رقومی یوتی إم (utm) محدوده روستاهای فاقد نقشه مذکور را تهیه و در سامانه پنجره واحد بارگذاری کند.

تبصره 2- اصلاح و بازنگری طرح های هادی روستایی مانع انجام تکالیف این ماده نبوده و تا قبل از اصلاح یا بازنگری، ملاک عمل آخرین طرح هادی مصوب است.

ماده 19- نمایندگان جهادکشاورزی و بنیاد مکلفند در تهیه نقشه موضوع این آیین نامه، تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) یا نقشه تهیه و واصل شده از سازمان را مبنا قرار دهند. در مواردی که تصاویر یا نقشه مذکور وجود ندارد و یا تصاویر واصل شده از حیث شکل و هندسه قطعه موردنظر با وضع موجود تطابق نداشته باشد، دستگاه های مذکور مکلفند نسبت به تصویربرداری یا تهیه نقشه از سایر روش ها نظیر مراجعه به محل اقدام کنند.

ماده 20- نقشه های این آیین نامه، تحت شبکه شمیم و در سیستم تصویر یوتی إم (utm) با مقیاس 1:500 در مناطق شهری و بافت روستایی و با مقیاس 1:2000 در اراضی کشاورزی با قابلیت استفاده در نرم افزارهای اطلاعات جغرافیایی (ready Gis) و همچنین با رعایت دستورالعمل های همسان نقشه برداری سازمان برنامه و بودجه کشور و دستورالعمل تهیه نقشه عرصه املاک دستگاه های مشمول ماده (9) قانون جامع حد نگار (کاداستر) کشور مصوب 1393 تهیه خواهد شد. نظارت بر تهیه نقشه ها و سایر اطلاعات مکانی از نظر هندسی، مطابق ماده (11) قانون احکام دائمی برنامه های توسعه کشور مصوب 1395 است.

ماده 21- در فرآیند تهیه نقشه، املاکی که دارای حد فاصل متعارف از جمله ساختمان، دیوار، نرده، پرچین، حصار (فنس)، سیم خاردار و همچنین پی کنی، ردیف درخت، بریدگی (ترانشه)، خاکریز، مرز زراعی (کرت)، راه، شانه خاکی، نهر و جوی، کانال، آبرو، پهنه های آبی باشند، یک قطعه محسوب و پس از شناسایی متصرف، نقشه آن تهیه خواهد شد. در هر حال خط فرضی را نمی توان حد فاصل قلمداد نمود.

تبصره - ملاک احراز موارد مذکور در این ماده، وجود آنها تا زمان ابلاغ قانون است.

ماده 22- در صورت تهیه نقشه به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری)، لازم است از تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) از محدوده موردنظر یا تأیید سازمان نقشه برداری کشور استفاده شود.

تبصره - در مناطقی که عوارض دارای ارتفاع (مانند دیوار یا اشجار) به صورت متراکم وجود دارند در تصاویر هوایی قائم شده (اورتوفتو) عوارض مذکور به روش نقشه برداری هوایی (فتوگرامتری) تبدیل سه بعدی (برجسته بینی) انجام و در صورت عدم امکان، به روش نقشه برداری زمینی تکمیل شود.

ماده 23- پس از تهیه نقشه های قطعات یک پلاک، جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند نسبت به استعلام برخط از طریق سامانه پنجره واحد از جهت بررسی تداخل محدوده دارای تصرف با اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، اقدام کنند.

تبصره 1- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور و سازمان ملی زمین و مسکن مکلفند حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ وصول استعلام نسبت به ارسال پاسخ مثبت یا منفی حسب مورد به جهادکشاورزی یا بنیاد اقدام کنند.

تبصره 2- چنانچه در پاسخ استعلام مشخص شود که قسمتی از یک قطعه در اراضی ملی یا دولتی واقع شده است، جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند قسمت دارای تداخل را در نقشه تهیه شده نمایش دهند. سازمان مکلف است قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، محدوده اراضی ملی یا دولتی مشخص شده را از قطعات مربوط کسر کند.

ماده 24- پس از اعلام وصول پاسخ استعلام موضوع ماده (23) این آیین نامه و یا عدم پاسخ در مهلت مقرر، جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد مکلفند موارد مذکور در مواد (4) تا (11) این آیین نامه ازجمله نقشه کلی پلاک یا جانمایی قطعات را به همراه فهرستی حاوی اسامی متصرفان، ابعاد، مساحت و حفاصل

قطعات و اطلاعات توصیفی و مستندات را بلافاصله پس از وصول پاسخ یا اتمام مهلت مذکور به سازمان ارسال کنند.

فصل چهارم - فرآیند صدور سند

ماده 25- از تاریخ راه اندازی سامانه، هرگونه اقدام جهت اخذ سند مالکیت و رسیدگی به آن در مراجع مختلف از جمله رسیدگی وفق «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 1390 با اصلاحات بعدی آن» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388 با اصلاحات بعدی آن»، صرفاً از طریق درج ادعا در سامانه امکان پذیر است.

تبصره - نحوه رسیدگی به ادعای مشمول تبصره (3) ماده (10) قانون و نحوه اقدام مشمولین تبصره مذکور و ارتباط آن با سایر مقررات قانون از جمله رسیدگی های موضوع قوانین یادشده با توجه به تبصره (2) ماده (10) قانون، براساس آیین نامه ماده (10) قانون و تبصره های (1) و (2) آن خواهد بود.

ماده 26- سازمان مکلف است پس از وصول موارد مذکور در ماده (24) این آیین نامه و قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، موارد تعارض قطعات نقشه واصله با اسناد سابق الصدور در اجرای قوانین مختلف از جمله «مواد (147) و (148) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب 1310 با اصلاحات بعدی آن»، «قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب 1390 با اصلاحات بعدی آن»، «ماده (140) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «ماده (133) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران» و «قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب 1388 با اصلاحات بعدی آن» و همچنین اسناد مالکیت حدنگار مفروز (غیرمشاع) را بررسی و عدم تعارض با این موارد را احراز کرده و در صورت احراز عدم تعارض، متصرفین قانونی شناسایی شده را با رعایت مواد بعدی، در سامانه بارگذاری کند. شیوه نامه احراز تعارض در تصرفات و چگونگی رفع آن، حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه با همکاری سازمان امور اراضی کشور و بنیاد تهیه و به تصویب رئیس سازمان می رسد.

تبصره - محدوده بستر رودخانه ها که در اجرای ماده (9) قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور مصوب 1393 با اصلاحات بعدی آن توسط وزارت نیرو به سازمان اعلام شده است، باید از نقشه واصل شده کسر گردد.

ماده 27- سازمان مکلف است، در صدور سند مالکیت اراضی کشاورزی خارج از محدوده قانونی شهرها و قبل از درج در سامانه برای اطلاع رسانی، مفاد تبصره (9) ماده (10) قانون را با لحاظ موارد زیر رعایت کند:

1- ملاک تصرفات مفروزی، تشخیص قطعه مفروزی در تصاویر سنواتی هوایی و ماهواره ای مقارن زمان ابلاغ قانون می باشد. در صورت عدم تشخیص قطعه موردنظر در تصاویر مذکور، به شرح زیر اقدام می شود:

الف - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده بالاتر از حد نصاب های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1383» باشد، ادامه فرایند تا صدور سند مالکیت انجام خواهد شد.

ب - در صورتی که مساحت قطعه ارائه شده کمتر از حد نصاب های موضوع «قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1383» باشد، تصاویر و عکس های هوایی و ماهواره ای و مستندات رسمی و قانونی دال بر مفروز شدن قطعه موردنظر قبل از ابلاغ قانون مورد استناد قرار خواهد گرفت.

2- در صورتی که متصرف دو یا چند قطعه مجاور، یک شخص باشد، برای قطعات مذکور یک سند تجمیعی صادر می شود. این حکم در صورتی که متصرف قطعات مجاور جزء افراد تحت تکفل متصرف باشد نیز جاری است. در فرض اخیر، سند مالکیت به صورت مشاعی برای متصرفان به میزان نسبت سهم مالکیت آنها صادر خواهد شد.

تبصره - سازمان مکلف است تحت تکفل بودن متصرف قطعات مجاور را از سازمان ثبت احوال کشور استعلام کند. سازمان یادشده مکلف است پاسخ استعلام مذکور را به صورت برخط و آنی به سازمان اعلام کند.

ماده 28- سازمان مکلف است اطلاعات زیر را جهت اطلاع عموم در سامانه بارگذاری کند:

1- نقشه قطعات در هر پلاک اصلی؛

2- حدود، مساحت و حقوق ارتفاعی هر قطعه؛

3- مشخصات هویتی متصرفین قانونی شناسایی شده هر قطعه؛

4- میزان و یا سهم مالکیت متصرف قانونی شناسایی شده.

ماده 29- سازمان همزمان با بارگذاری اطلاعات مذکور در ماده (28) این آیین نامه در سامانه، آگهی آن متضمن اطلاعات ردیف های (1)، (3) و (4) ماده (28) مذکور را در محل و اماکن عمومی محدوده موردنظر الصاق کرده و به متصرفین قانونی شناسایی شده به طریق مقتضی از جمله پیامک اطلاع رسانی می کند. در آگهی الصاقی تصریح می شود که سایر اطلاعات مربوط در سامانه منتشر شده است.

تبصره - بخشدار، شورای اسلامی روستا و دهیار مکلفند همکاری لازم در زمینه اطلاع رسانی در محل و اماکن عمومی موردنظر را با سازمان داشته باشند.

ماده 30- چنانچه پس از بررسی سازمان، تمام یا بخشی از قطعات، مطابق ضوابط مذکور در این آیین نامه از نقشه واصل شده از جهادکشاورزی یا بنیاد کسر شود، سازمان قطعات کسر شده را به همراه دلایل کسر آن در سامانه درج و مراتب را از طریق پیامک به متصرف اعلام خواهد نمود.

ماده 31- چنانچه بخشی از اراضی نقشه برداری شده مطابق استعمال موضوع ماده (22) این آیین نامه، به جهت وقوع در اراضی عمومی از جمله اراضی ملی، منابع طبیعی، اراضی مستحدث و موات، از نقشه کسر شده باشد، مدعی مالکیت صرفاً به مرجع صالح برای رسیدگی به آن اعتراض، مانند شعب ویژه اراضی اختلافی موضوع تبصره (1) ماده (9) قانون افزایش بهره وری بخش کشاورزی و منابع طبیعی مصوب 1389 با اصلاحات بعدی آن و ماده واحده تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع ماده (56) قانون حفاظت و بهره برداری از جنگل ها مصوب 1367 با اصلاحات بعدی آن مراجعه می کند.

ماده 32- در صورتی که متصرف یا سایر اشخاص ذی نفع به نقشه قطعه، مالکیت متصرف اعلام شده، میزان مالکیت وی، حدود قطعات یا توصیفات منضم به نقشه از جمله حقوق ارتفاعی هر قطعه اعتراضی داشته باشند، مکلفند ظرف شش ماه از تاریخ بارگذاری در سامانه، اعتراض خود را در سامانه ثبت کنند؛ مگر اینکه عذر موجهی داشته باشد.

تبصره 1- معترض مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، دادخواست خود را به دادگاه صالح تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را در سامانه درج کند.

تبصره 2- چنانچه درخصوص موضوع این ماده، سابقاً پرونده ای در محاکم در حال رسیدگی باشد، معترض مکلف است ضمن ثبت اعتراض خود در سامانه در مهلت قانونی، گواهی طرح دعوا را ظرف یک ماه از تاریخ ثبت اعتراض، در سامانه درج کند.

ماده 33- سازمان مکلف است پس از سپری شدن مهلت قانونی اعتراض، در صورتی که اعتراضی واصل نشده و یا ظرف مهلت مقرر گواهی تقدیم دادخواست یا گواهی طرح دعوی سابق در سامانه درج نشده باشد، فارغ از اینکه متصرف با صدور سند مالکیت موافقت نموده است یا خیر، بر مبنای اطلاعات و مستندات جمع آوری شده، نسبت به صدور سند مالکیت حدنگار به صورت الکترونیکی به نام متصرف شناسایی شده اقدام کرده و مراتب را به نحو مقتضی به مالک اطلاع دهد.

تبصره - چنانچه در اجرای این ماده، سند مالکیت، بدون دریافت هزینه های قانونی صادر شود، تسلیم سند به مالک و ارائه هرگونه خدمات ثبتی به مالک از جمله نقل و انتقال رسمی، منوط به پرداخت کلیه هزینه های قانونی به نرخ زمان دریافت سند است. همچنین بدهی های احتمالی مربوط به اراضی بایر دولتی که سازمان امور اراضی کشور اعلام کرده، طبق قوانین و مقررات مربوط و هنگام تنظیم سند انتقال مالکیت به غیر اخذ می شود.

ماده 34- در صورت اعتراض طبق مواد قبل، صدور سند مالکیت موکول به صدور حکم قطعی دادگاه خواهد بود و طبق آن حکم عمل خواهد شد.

ماده 35- چنانچه متصرف قطعه یا قطعات مفروزی در یک پلاک، دارای سند رسمی مالکیت مشاعی باشد و مجموع مساحت تصرفات مفروز او نسبت به مساحت کل پلاک بیش از سهم مشاعی او نباشد، این امر با رعایت ضوابط تبصره (9) ماده (10) قانون، مانع از درج آگهی و صدور سند مفروزی برای متصرف قانونی نسبت به محدوده تصرف شده نیست.

ماده 36- سازمان مکلف است پس از احراز شرایط مذکور در ماده (27) این آیین نامه، برای کلیه قطعات اراضی کشاورزی با هر مساحتی، سند مفروز حدنگار با قید کاربری کشاورزی صادر کند. پس از صدور سند مالکیت حدنگاری موضوع این ماده، هرگونه افراز، تقسیم و تفکیک اراضی مذکور مشمول قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب 1383 خواهد بود.

ماده 37- در مورد اراضی کشاورزی که تغییر کاربری غیرمجاز در آن واقع است، صرفاً صدور سند مالکیت زمین بدون درج واژه اعیانی یا مستحذات و با قید «کاربری کشاورزی» و درج عبارت «ملک موضوع این سند، دارای اعیانی غیرمجاز تعیین تکلیف نشده است» در سند صادره، امکان پذیر است.

تبصره - پس از صدور سند مالکیت، هرگونه تنظیم سند اعمال حقوقی موضوع ماده (1) قانون در مورد قطعات مذکور در این ماده، وفق تبصره (9) ماده (10) قانون منوط به اخذ تأییدیه از جهادکشاورزی مبنی بر بهره برداری کشاورزی است.

ماده 38- در خصوص موارد مذکور در ماده (11) این آیین نامه، صدور سند مالکیت، منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی صورت می گیرد.

تبصره - در مواردی که اجرای طرح هادی نیاز به تملک املاک دارد، تا قبل از تملک از شمول حکم مبنی بر صدور سند مالکیت منطبق با کاربری مشخص شده در طرح هادی، مستثنی است و سند مربوط براساس وضعیت موجود صادر خواهد شد.

فصل پنجم - هماهنگی و نظارت

ماده 39- به منظور هماهنگی و ارائه راهکارهای نحوه اجرای این آیین نامه و تعیین اولویت پلاک های ثبتی براساس ضوابط مذکور در ماده (43) این آیین نامه و سایر مقتضیات محلی، در هر شهرستان کارگروهی به ریاست رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و در محل این اداره، با عضویت مدیر جهادکشاورزی و رئیس بنیاد مسکن شهرستان، تشکیل می شود.

ماده 40- با هدف نظارت بر عملکرد کارگروه های شهرستانی و حل و فصل مشکلات احتمالی در تعیین تکلیف پرونده های مشمول این آیین نامه، کارگروه استانی به ریاست مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان و در محل این اداره کل، با عضویت رئیس سازمان جهاد کشاورزی، مدیرکل بنیاد و مدیر امور اراضی استان تشکیل می شود.

تبصره - دبیر کارگروه حسب مورد مدیر امور اراضی یا رئیس بنیاد مسکن استان خواهد بود.

ماده 41- به منظور ایجاد رویه واحد و نظارت بر عملکرد کارگروه های استانی، سیاستگذاری اجرایی، تدوین شیوه نامه ها و دستورالعمل های لازم و رفع اختلافات فنی و حل مشکلات در اجرای این آیین نامه، کارگروه ملی به ریاست رئیس سازمان و در محل سازمان با عضویت رئیس سازمان امور اراضی کشور، رئیس بنیاد و نماینده معاون حقوقی رئیس جمهور تشکیل می شود.

تبصره - رفع اختلافات حقوقی مربوط بر عهده این کارگروه و با مسئولیت معاونت حقوقی رئیس جمهور است.

ماده 42- تعیین ترتیبات مذکور در مواد (39) تا (41) این آیین نامه منافاتی با وظایف و اختیارات دستگاه های اجرایی در اجرای مقررات این آیین نامه ندارد.

ماده 43- شناسایی متصرفان و تهیه نقشه برای املاک موضوع این آیین نامه براساس اولویت هایی از قبیل موارد زیر است:

1- پلاک هایی که در اجرای ماده (54) قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب 1394، رفع تداخل شده است؛

2- پلاک هایی که عملیات مقدماتی ثبت نسبت به آن ها خاتمه یافته است؛

3- پلاک هایی که بیشترین ادعا نسبت به آنها در سامانه ثبت شده است؛

4- پلاک هایی که دارای نقشه رقومی طرح هادی مصوب روستایی می باشند؛

5 - پلاک هایی که بخشی از تکالیف مربوط به نقشه برداری، اطلاعات توصیفی و شناسایی متصرف نسبت به آن ها، اجرایی شده باشد.

فصل ششم - سایر مقررات

ماده 44- تا قبل از درج در سامانه، جهادکشاورزی و بنیاد حسب مورد می توانند اشتباهات جزئی و قلمی از قبیل مشخصات متصرف یا شماره پلاک مربوط را اصلاح و مراتب را به سازمان جهت درج در سامانه اعلام کنند. چنانچه تا قبل از موعد اعتراض، وقوع اشتباهات مذکور مشخص شود، پس از اعلام دستگاه های مذکور، سازمان مکلف است نسبت به درج آگهی اصلاحی درخصوص قطعات اعلامی اقدام کند. مبدأ محاسبه موعد اعتراض به این قطعات از زمان درج آگهی اصلاحی می باشد. پس از انقضای موعد آگهی یا صدور سند مالکیت، رسیدگی به اشتباهات حادث شده طبق ضوابط و مقررات حاکم بر ثبت اسناد می باشد.

ماده 45- وزارت جهادکشاورزی و بنیاد مکلفند نسبت به تکمیل سامانه های موجود و یا راه اندازی سامانه جدید برای تبادل اطلاعات با سازمان از طریق سامانه پنجره واحد و داده آمایی اطلاعات مرتبط اقدام کنند.

ماده 46- سازمان مکلف است سامانه را به گونه ای طراحی کند که امکان مشاهده، نظارت و دسترسی به اطلاعات ارایه شده از سوی جهادکشاورزی و بنیاد در اجرای این آیین نامه و همچنین اسناد صادره مربوط، به صورت برخط برای دستگاه های اجرایی مرتبط با این آیین نامه و همچنین دستگاه های نظارتی فراهم شود.

ماده 47- تبادل اطلاعات موضوع این آئین نامه بین سازمان، سازمان امور اراضی کشور، بنیاد، سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور، وزارت راه و شهرسازی و دیگر دستگاه های مذکور در این آئین نامه صرفاً از طریق سامانه پنجره واحد و با رعایت قانون مدیریت داده ها و اطلاعات ملی مصوب 1401 با اصلاحات بعدی انجام خواهد شد.

ماده 48- سازمان منابع طبیعی و آبخیزداری کشور به عنوان راهبر سامانه پنجره واحد و سازمان فناوری اطلاعات ایران مکلفند نسبت به ایجاد بسترهای فنی لازم برای ارایه خدمات موردنیاز در اجرای این آئین نامه اقدام کنند.

ماده 49- وزارت جهادکشاورزی می تواند در اجرای تکالیف مندرج در این آیین نامه و مطابق دستورالعملی که ظرف حداکثر یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه با همکاری سازمان تهیه و از سوی وزیر جهادکشاورزی ابلاغ می شود، از مشاوران و پیمانکاران بخش خصوصی صاحب صلاحیت فنی و امانت دار استفاده کند؛ ولی در هر صورت مکلف است صرفاً توسط کارکنان خود و به طریق مقتضی از جمله با استفاده از سامانه های موجود، مراجعه به محل و کسب اطلاع از شورای محل یا دهیار، نسبت به تأیید تصرف متصرف شناسایی شده و صحت سنجی مدارک و مستندات و نقشه تهیه شده و همچنین احراز کاربری های تعیین شده و تغییر کاربری های غیرمجاز و ممانعت از خردشدن اراضی کشاورزی اقدام کند. بنیاد نیز می تواند در چهارچوب ظرفیت های قانونی خود و با رعایت مفاد این ماده، از سازوکار مذکور استفاده کند.

تبصره - مسئولیت تأیید صحت مدارک، مستندات، نقشه ها و سایر اطلاعات جمع آوری شده، حسب مورد بر عهده رئیس جهادکشاورزی شهرستان و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان خواهد بود.

ماده 50 - کلیه دستگاه های اجرایی مانند فرمانداری ها و واحدهای تابعه، ادارات راه و شهرسازی، شوراهای اسلامی شهر و روستا و دهیاران از حیث شناسایی متصرفان، جمع آوری مدارک و مستندات متصرفان برابر این آیین نامه، مکلف به همکاری با دستگاه های مجری این آیین نامه می باشند.

ماده 51 - سازمان برنامه و بودجه کشور موظف است منابع مالی لازم برای اجرای این آیین نامه را از محل منابع قانونی از جمله اعتبارات حاصل از اجرای قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور در قالب قوانین بودجه سالانه پیش بینی و متناسب با حجم فعالیت و تکالیف هر یک از دستگاه های اجرایی متولی مذکور در این آیین نامه، به آنها با رعایت سازوکار ماده (30) قانون برنامه و بودجه کشور مصوب 1351 تخصیص دهد.

معاون اول رئیس جمهور - محمدرضا عارف