در گفت‌وگو با «ایران» درباره طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول عنوان شد

ساماندهی آشفته‌بازار نقل و انتقالات در حوزه املاک

مردم فریب سودجویان را نخورند، خودشان می‌توانند اسناد را ثبت کنند

میزان

گزارش

سمیه افشین فر
خبرنگار

۴ تا ۶ سال

پس از تصویب قانون، مردم ۴ تا ۶ سال برای ثبت و بارگذاری اسناد و ثبت ادعای خود فرصت دارند

وجود نقل و انتقالات عادی در حوزه املاک در کشور همواره موجب مشکلاتی شده است، ازجمله نبود امکان شناسایی مالکین واقعی در کشور، ناتمام ماندن طرح جامع حدنگار (کاداستر)، پولشویی، کلاهبرداری و مهم‌تر از همه افزایش پرونده‌های قضایی در حوزه املاک. چند سال قبل برای ساماندهی این موضوع، طرحی به عنوان ارتقای اعتبار سند رسمی ارائه و بعدتر به طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» تبدیل شد.

این طرح طی چند سال در کمیسیون‌های مختلف مجلس مورد بررسی و کارشناسی قرار گرفت و نهایتاً در مجلس تصویب شد اما با توجه به ایراداتی که شورای نگهبان به موضوع داشت، چند بار بین مجلس و شورای نگهبان رد و بدل شد و در نهایت در دی ماه سال گذشته، مجلس با اصرار بر مصوبه خود، آن را به مجمع تشخیص مصلحت ارجاع داد. از دی ماه سال گذشته، جلسات کارشناسی در دبیرخانه کمیسیون حقوقی-قضایی مجمع تشخیص مصلحت نظام و کمیسیون حقوقی-قضایی با حضور اعضای اصلی ازجمله حجت‌الاسلام محسنی اژه‌ای رئیس قوه قضائیه، مورد بررسی قرار گرفت تا اینکه در ۲۲ آبان ماه امسال این طرح به صحن اصلی مجمع تشخیص مصلحت نظام ارسال شد. هر چند رسیدگی به این طرح در مجمع تشخیص مصلحت نظام ادامه دارد اما بیان شدن موضوعاتی درباره آن در فضای مجازی، دلهره صاحبان املاک قولنامه‌ای و فاقد سند رسمی را زیاد کرده است. ازجمله مهم‌ترین اهداف این طرح که با تصویب نهایی آن محقق می‌شود، ساماندهی نقل و انتقالات عادی، ساماندهی مشاوران املاک و... عنوان شده است ولی با این همه بررسی زوایای این طرح اهمیت دارد.

طرحی برای جلوگیری از کلاهبرداری

صفدر کشاورز، سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در گفت‌وگو با «ایران» در پاسخ به اینکه چرا اصلاً چنین طرحی مطرح شده است، گفت: یکی از مهم‌ترین عواملی که سبب شد طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول ارائه شود، وجود نقل و انتقالات عادی و وجود اسناد مشاعی در کشور بود؛ همین دو چالش، مشکلات زیادی در کشور ایجاد کرده بود. یکی از مشکلات، نبود امکان شناسایی مالکین واقعی بود و دیگر اینکه نمی‌توانستیم قانون جامع حدنگار را به سرانجام برسانیم. از سویی بحث پولشویی و کلاهبرداری هم مطرح بود و همه این موارد باعث افزایش پرونده‌های قضایی در محاکم می‌شد. در واقع برای ساماندهی این وضعیت این طرح ارائه شد.

نقل و انتقالات ثبت‌نشده، در ادارات قابل استناد نخواهد بود

کشاورز، با اشاره به اینکه ماده یک این طرح به تصویب مجمع تشخیص مصلحت نظام رسیده است، گفت: طبق این ماده، مقرر شده پس از تصویب این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور حداکثر ظرف یک سال سامانه‌ای را راه‌اندازی کند که تمام نقل و انتقالات در حوزه املاک در این سامانه به ثبت برسد. این همان سامانه‌ای است که در حال حاضر هم تحت عنوان سامانه ثبت الکترونیک اسناد در دفاتر اسناد رسمی از آن استفاده می‌شود. در این ماده همچنین مقرر شده پس از تصویب این قانون، معامله‌ای انجام شود و در این سامانه ثبت نشود، هرگونه دعوی در مورد این نقل و انتقالات و ادله و مستندات مربوط به آن، در محاکم قضایی و شبه‌قضایی و داوری قابل استماع نخواهد بود. همچنین نقل و انتقالاتی که در سامانه ثبت نشود، در هیچ کدام از ادارات قابل استناد و پذیرش نخواهد بود. از طرفی با این نگاه، نقل و انتقالات بعد از این باید در سامانه ثبت و به صورت رسمی تنظیم شود.

وی در خصوص نقل و انتقالات ماقبل از این مصوبه، که به صورت عادی بود، گفت: هنوز در مجمع تشخیص مصلحت این بخش از طرح بررسی نشده و تصمیمی اتخاذ نشده است اما بر اساس تبصره ماده ۱۰ این طرح، درخصوص نقل و انتقالاتی که قبل از تصویب این طرح انجام گرفته است باید در سامانه‌ای که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور راه‌اندازی می‌کند، طرفین ادعای خودشان را به همراه مدارک و مختصات ملک مورد ادعا بعد از تهیه نقشه در سامانه بارگذاری کنند. متقاضیان دو سال فرصت دارند ادعا را وارد کنند و دو سال بعد هم فرصت دارند نسبت به تعیین تکلیف اسناد عادی خودشان که موفق به دریافت سند رسمی مالکیت نشده بودند، تعیین تکلیف کنند. تعیین‌تکلیف هم به این صورت خواهد بود که باید یا برای نوشته عادی سند رسمی تنظیم کنند و یا با توجه به سند عادی، سند مالکیت دریافت کنند و یا نهایتاً در محکمه قضایی تعیین‌تکلیف شود. بنابراین کلیت این طرح این است که بعد از تصویب این قانون سازمان ثبت یک سال فرصت دارد سامانه ثبت ادعا را ایجاد کند و بعد از راه‌اندازی این سامانه هرگونه نقل و انتقالی باید در سامانه ثبت الکترونیک، به ثبت برسد و اگر به ثبت نرسید، آن نقل و انتقال قابل استماع در محاکم نخواهد بود. نسبت به نقل و انتقالات ماقبل هم بعد از اینکه سامانه ثبت ادعا راه‌اندازی شد، اشخاص ظرف دو سال مدارک خودشان را بارگذاری می‌کنند و دو سال بعد از آن هم برای اثبات ادعای خودشان زمان دارند که بتوانند سند رسمی برای ملک خود دریافت کنند. با این کلیات، هم نسبت به نقل و انتقالات قبل از تصویب قانون برنامه‌ریزی شده و هم نسبت به نقل و انتقالات پس از تصویب قانون.

کشاورز تأکید کرد: با توجه به اینکه ماده یک این طرح، در مجمع تشخیص مصلحت به تصویب نهایی رسید، تکلیف نقل و انتقالات بعد از تصویب طرح مشخص شد. درخصوص نقل و انتقالات قبل از تصویب این قانون که با اسناد عادی انجام شده، ماده ۱۰ این موضوع را پیش‌بینی کرده، اما هنوز مجمع تشخیص مصلحت نظام به بررسی این ماده نرسیده است. پس از بررسی هر یک از مواد، در صورت تصویب، حتماً اطلاع‌رسانی لازم صورت خواهد گرفت.

> پس از تصویب و اجرایی شدن قانون الزام به ثبت رسمی، هرگونه دعوی و ادله و مستندات درباره معاملات ثبت نشده در سامانه، در محاکم قضایی و داوری قابل استماع نخواهد بود. این همان سامانه‌ای است که در حال حاضر هم تحت عنوان سامانه ثبت الکترونیک اسناد در دفاتر اسناد رسمی از آن استفاده می‌شود

بنای ابطال نقل و انتقالات گذشته را نداریم

سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در پاسخ به این سؤال که مشکلات ملکی برخی از مردم سال‌هاست لاینحل باقی مانده و افراد زیادی سال‌ها در زمین‌ها و املاک اوقافی و قولنامه‌ای زندگی کرده‌اند و نتوانسته‌اند سند رسمی بگیرند؛ این افراد چطور می‌توانند ظرف دو سال سند بگیرند و اگر موفق نشوند چه باید بکنند، گفت: این افراد دو سال فرصت دارند ادعاهای خود را مطرح کنند و دو سال بعد از آن هم فرصت دارند ادعای خود را یا با تنظیم و صدور سند و یا در محاکم قضایی به اثبات برسانند تا نسبت به آن نقل و انتقال تصمیم گرفته شود.

وی با تأکید بر اینکه در این طرح بنای ابطال نقل و انتقالات گذشته را نداریم، افزود: مردم نگرانی نداشته باشند؛ در این طرح بنای ابطال نقل و انتقالات گذشته را نداریم. هموطنان تصور نکنند که اگر نقل و انتقال عادی در گذشته انجام گرفته و قولنامه‌ای در اختیارشان هست، درصورت اقدام نکردن در این مهلت چهار ساله که تعیین شده، قولنامه آنها باطل است. نه، قولنامه آنها باطل نمی‌شود اما فرصت و تسهیلاتی در نظر گرفته شده است تا بتوانند برای دریافت سند مالکیت و نقل و انتقالات عادی اقدام کنند یا بتوانند فروشنده‌شان را پیدا کنند و در دفاتر اسناد رسمی سند رسمی بابت آن معامله تنظیم کنند. یا اینکه اگر نقل و انتقال انجام شده و فروشنده برای تنظیم سند رسمی نمی‌آید، بتوانند از طریق محاکم قضایی موضوع را پیگیری و اقامه دعوا کنند و نتیجه بگیرند. در هر صورت، قولنامه کمافی‌السابق به قوت خود باقی است.

اگر ملکی موات یا ملی اعلام شود، اسناد عادی قابل استناد نخواهد بود

کشاورز در پاسخ به این سؤال که اگر افراد اصلاً به سامانه مراجعه نکنند چه اتفاقی می‌افتد، گفت: اگر در زمان‌های تعیین شده افراد مراجعه نکنند، در مواردی که ملک قولنامه‌ای تعیین‌تکلیف نشده در این مهلت ۴ سال، به ملی تبدیل شود (یعنی توسط دولت، ملی یا موات اعلام شود) و یا شخص دیگری نسبت به همان ملک سند مالکیت تک برگ دریافت کند، دیگر مدرک عادی قبلی در مقابل آن ادعا قابل استناد نخواهد بود. ضمن اینکه در حال حاضر هم در مقررات ثبت برای رسیدگی به اسناد عادی، قانون تعیین‌تکلیف را داریم تا افراد بیایند و اسناد عادی را در آن سامانه ثبت‌نام و مدارکشان را بارگذاری کنند تا در نهایت سند مالکیت صادر شود.

وی در ادامه با بیان اینکه در بافت مسکونی روستاها قانون الحاق را داریم، افزود: بر این اساس مردم مراجعه می‌کنند و درخواستشان را به بنیاد مسکن می‌دهند و در سامانه برای آنها پرونده تشکیل می‌شود. در حال حاضر برای دریافت سند مالکیت در بافت مسکونی روستا این مقررات کمافی‌السابق به قوت خود باقی است. هر زمانی افراد چه قبل از این چهار سال و یا در زمان اجرای آن چهار سال یا حتی بعد از آن، بیایند و از طریق این قانون تعیین‌تکلیف و یا قانون الحاق درخواست رسیدگی اسناد عادی را داشته باشند برای دریافت سند، مقررات به قوت خود باقی است. ما رسیدگی و درخواست آنها را پذیرش می‌کنیم. فقط فرصت ۴ ساله‌ای که به مردم داده می‌شود برای این است که بیایند و تعیین‌تکلیف کنند که اگر در این فرصت اقدامی از طرف دارندگان مدارک عادی صورت نگیرد، اگر آن ملک توسط دستگاه اجرایی، ملی یا موات اعلام شود، این مدرک عادی در مقابل ادعای آنها قابل استناد نخواهد بود.

هنوز سامانه ثبت ادعا راه‌اندازی نشده است

سخنگوی سازمان ثبت اسناد کشور، با اشاره به اینکه هنوز سامانه ثبت ادعا راه‌اندازی نشده است، در خصوص عدم راه‌اندازی این سامانه تاکنون گفت: چون هنوز قانون، تصویب و نهایی نشده است بنابراین هنوز سامانه راه‌اندازی نشده زیرا در خود ماده یک قانون پیش‌بینی شده که بعد از تصویب، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور یک سال فرصت دارد تا سامانه‌ها را ایجاد کند. البته ما مقدمات کار را شروع و کارگروه‌هایی تعریف کرده‌ایم. کارگروه فناوری در حال تهیه مقدمات است ولی کار عملیاتی بعد از تصویب شروع خواهد شد.

مردم ۶ سال برای ثبت ادعا فرصت دارند

کشاورز خاطرنشان کرد: این طرح ۱۵ ماده دارد. تا این مواد در مجمع تشخیص مصلحت نظام مورد بررسی قرار گیرد و تصویب نهایی شود، کار سازمان ثبت برای ایجاد سامانه ثبت ادعاها آغاز می‌شود و یک سال فرصت برای ایجاد سامانه در نظر گرفته شده است. اجرای قانون هم در همان ماده یک پیش‌بینی شده که پس از یک سال بعد از ایجاد سامانه خواهد بود پس بنابراین دو سال بعد از نهایی شدن، قانون اجرایی خواهد شد. از آن طرف هم چهار سال برای مردم فرصت هست که ثبت ادعا را انجام دهند. پس مردم عملاً شش سال فرصت دارند.

نقل و انتقال را در دفاتر اسناد رسمی انجام دهید

سخنگوی سازمان ثبت اسناد کشور در پاسخ به اینکه در حال حاضر اگر کسی بخواهد معامله ملکی را انجام دهد چه نکاتی را باید در نظر بگیرد، گفت: در حال حاضر، نقل و انتقال عادی مانعی ندارد ولی از زمان یک سال بعد از راه‌اندازی سامانه، هر گونه نقل و انتقال باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد. بنابراین یک سال تا زمان ایجاد سامانه و یک سال پس از آن نقل و انتقال عادی، کمافی‌السابق برقرار است ولی پیشنهاد من به هم‌میهنان عزیز این است که از همین حالا هر گونه نقل و انتقالی را در دفاتر اسناد رسمی انجام دهند و ثبت کنند تا مشکلی برایشان پیش نیاید و این نگرانی هم نباشد که بعد چه اتفاقی می‌افتد.

با اجرای این طرح بسیاری از مشکلات ملکی حل می‌شود

کشاورز با بیان اینکه حجم زیادی از پرونده‌های قضایی را مشکلات ملکی تشکیل می‌دهند، افزود: رئیس قوه قضائیه بارها به این نکته اشاره کرده است که بعد از اجرایی شدن این طرح خیلی از مشکلات ملکی مردم حل خواهد شد. پیش‌بینی ما هم این است که اگر دو اتفاق در کشور بیفتد یعنی اول برای املاکی که تاکنون سند مالکیت صادر نشده، سند مالکیت صادر شود و دوم بعد از لازم‌الاجرا شدن این قانون، هر گونه نقل وانتقالی در کشور حتماً به صورت رسمی باشد، قطعاً شاهد کاهش چشمگیر پرونده‌های قضایی در حوزه املاک خواهیم بود.

فریب تبلیغات را نخورید

برش

سخنگوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، در این باره که در فضای مجازی با اشخاصی مواجهیم که به مردم وعده دادند سند تک‌برگ رسمی می‌دهند و برای این کار تبلیغ می‌کنند و از مردم می‌خواهند که ثبت‌نام کنند تا به آنها سند بدهند، گفت: این موارد اصلاً مورد تأیید سازمان ثبت و هیچ مرجع رسمی دیگری نیست. اینها صرفاً افراد سودجویی هستند که تبلیغات کاذب می‌کنند. اگر سامانه ایجاد شود، خود اشخاص می‌توانند وارد شوند و ادعاهای خود را ثبت کنند و نیازی به هیچ‌کس هم ندارند.

شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران

فراخوان مناقصه عمومی یک مرحله‌ای

نوبت اول

۱- مناقصه‌گزار: شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران به نشانی: تهران، میدان جهاد، شماره ۱۲ به‌شماره ثبت: ۲۵۵۲۰ و شناسه: ۱۰۱۰۰۷۰۹۸۲۶

۲- موضوع مناقصه: تصدی و مدیریت خدمات حمل و نقل و جابه‌جایی کالا در سراسر کشور به‌شرح ذیل:

گروه ۱				گروه ۲				گروه ۳				گروه ۴				گروه ۵				گروه ۶				گروه ۷				گروه ۸				گروه ۹			
ردیف	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	بندر / استان	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	بندر	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد	بندر	مقدار حمل	سپرده شرکت در مناقصه	برآورد
۱	چهارمحال	۳۰			خوزستان	۸۵۰			فارس	۴۷۰			گیلان و انزلی	۲۵۰			پزد	۵۰			سیستان و بلوچستان	۱۵۰			چابهار	۷۰۰			بندر امام خمینی (ره)	۸۰۰			عباس	۷۰۰		
۲	بوشهر	۲۰۰			لرستان	۱۵۰			مازندران و امیرآباد	۲۵۰			البرز	۵۰			آذر غربی	۲۴۵			آذر شرقی	۱۰۰														
۳	زنجان	۲۰۰			-	-			خراسان جنوبی	۵۰			ایلام	۱۳۵			کرمانشاه	۳۵۰			اصفهان	۱۰۵														
۴	گلستان	۱۵۰			-	-			هرمزگان	۱۰۰			کردستان	۵۰۰			کهگیلویه و بویر احمد	۶۵			خراسان رضوی	۱۵۰														
۵	همدان	۲۳۰			-	-			مرکزی	۱۰۰			قم	۵۰			تهران	۱۲۰			خراسان شمالی	۱۰۰														
۶	اردبیل	۱۵۰			-	-			-	-			-	-			قزوین	۱۰۰			کرمان	۱۶۵														
-	-	-			-	-			-	-			-	-			-	-			سمنان	۱۰۰														
	جمع	۹۶۰		-		۱۰۰۰		-	جمع	۹۷۰			جمع	۹۸۵			جمع	۹۳۰			جمع	۸۷۰														
		۵/۷۶۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰				۱۰۱/۱۰۰/۰۰۰/۰۰۰				۵/۸۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۱/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۵/۹۱۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۱۰۲/۶۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۵/۵۸۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۹۹/۳۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۵/۲۲۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۹۵/۷۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۴/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۸۵/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۴/۸۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۹۱/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰			۴/۲۰۰/۰۰۰/۰۰۰/۰۰۰	۸۵/۵۰۰/۰۰۰/۰۰۰	

واحد: هزار تن/ ریال

۳- زمان، مهلت و نشانی دریافت اسناد: متقاضیان می‌توانند اسناد مناقصه را از تاریخ بارگذاری و همچنین انتشار آگهی نوبت اول به مدت ۵ روز تا مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۲۴ از طریق درگاه سامانه تدارکات الکترونیکی دولت به نشانی www.setadiran.ir دریافت نمایند.

۴- هزینه تهیه اسناد: واریز مبلغ ۵۰۰/۰۰۰ ریال به‌حساب بانک مرکزی به‌شماره شبا IR۷۵۰۱۰۰۰۰۴۰۰۱۰۵۸۲۰۴۰۰۵۹۱۱ و شناسه ۳۹۷۰۵۸۲۸۲۲۹۴۲۱۰۰۵۵۹۱۰۰۰۰۰۰۰۰۰ قابل واریز در کلیه شعب بانک‌ها به‌صورت پایا جهت هر گروه

۵- مدت اعتبار پیشنهادها: سه ماه از تاریخ تحویل پاکات می‌باشد.

۶- مبلغ و نوع تضمین شرکت در مناقصه: واریز وجه نقد به‌شرح جداول فوق به‌عنوان سپرده شرکت در مناقصه به‌حساب شماره ۴۰۰۱۰۵۸۲۰۶۳۷۳۷۴۷ IR۳۹۰۱۰۰۰۰ خزانه نزد بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به‌نام شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران و یا ضمانت‌نامه بانکی بلاقید و شرط با تمدید اعتبار ۳ ماهه

۷- زمان و محل گشایش پیشنهادها: ساعت ۱۰ روز یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۳ در محل شرکت به نشانی: تهران- خیابان فاطمی- نبش حجاب- شماره ۲۲۵- شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران (ساختمان شماره ۲)- طبقه دوم سالن جلسات خواهد بود.

۸- زمان و نحوه ارسال پاکات مناقصه: مناقصه‌گران می‌بایست اسناد مناقصه شامل پاکات الف و ب و ج را تا پایان وقت اداری روز شنبه مورخ ۱۴۰۲/۱۲/۱۲ در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت به آدرس www.setadiran.ir درج و بارگذاری و در عین حال فیزیک پاکت‌های الف را با ذکر هر گروه به تفکیک و یک نسخه ارزیابی کیفی تا تاریخ فوق به نشانی تهران- میدان جهاد- شماره ۱۲- شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران- طبقه هفتم- دبیرخانه محرمانه حراست تحویل و رسید دریافت نمایند.

۹- مناقصه‌گران در صورت عدم عضویت قبلی در سامانه تدارکات الکترونیکی دولت می‌بایست مراحل ثبت‌نام در سایت www.setadiran.ir را انجام و گواهی امضای الکترونیکی دریافت نمایند.

۱۰- متقاضیان شرکت در مناقصه در صورت نیاز به اطلاعات بیشتر می‌توانند با شماره تلفن ۸۴۲۳۹۹۷۴۲ تماس حاصل نمایند. ضمناً اطلاعات تماس سامانه ستاد جهت انجام مراحل عضویت در سامانه به‌شرح زیر می‌باشد.

مرکز تماس: ۴۱۹۳۴-۰۲۱ دفتر ثبت‌نام: ۸۸۹۶۹۷۳۷ و ۸۵۲۱۳۷۶۸

اطلاعات تماس دفاتر ثبت‌نام سایر استان‌ها، در سایت سامانه بخش «ثبت‌نام/ پروفایل تأمین‌کننده / مناقصه‌گر» موجود است.

شرکت مادر تخصصی بازرگانی دولتی ایران