

راهکارهای بهبود رتبه ایران
در گزارش «انجام کسب و کار» بانک جهانی
۳. نماگر ثبت مالکیت

معاونت پژوهش‌های اقتصادی
دفتر: مطالعات اقتصادی

کد موضوعی: ۲۲۰
شماره مسلسل: ۱۳۶۴۸
اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۳

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۱.....	مقدمه
۲.....	۱. وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی
۲.....	۱-۱. روش‌شناسی گزارش انجام کسب‌وکار بانک جهانی در سنجش نماگر ثبت مالکیت
۴.....	۱-۲. جایگاه جمهوری اسلامی ایران در نماگر ثبت مالکیت
۱۲.....	۱-۳. بررسی دلایل پیشرو بودن سه کشور برتر در منطقه در نماگر ثبت مالکیت
۱۵.....	۲. راستی‌آزمایی گزارش سال ۲۰۱۳ بانک جهانی در خصوص وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت
۱۵.....	۲-۱. وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت براساس مندرجات گزارش بانک جهانی
۱۸.....	۲-۲. ایرادها در خصوص تعداد رویه‌ها
۲۴.....	۲-۳. ایرادها در خصوص هزینه‌های مترتب بر انجام رویه‌ها
۲۷.....	۲-۴. ایرادها در خصوص زمان انجام رویه‌ها
۲۸.....	۳. پیشنهادهایی برای ارتقای جایگاه ایران به رتبه اول منطقه سند چشم‌انداز در نماگر ثبت مالکیت
۲۸.....	۳-۱. مقدمه و ادله توجیهی پیشنهادها
۳۳.....	۳-۲. ارائه پیشنهادها
۳۸.....	۳-۳. اثر راهکارهای پیشنهادی بر بهبود رتبه ایران در نماگر ثبت مالکیت
۴۰.....	پیوست‌ها
۴۰.....	۱. دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)
۴۳.....	۲. قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵
.....	۳. تصویبنامه تشکیل سامانه ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷ کارگروه مسکن
۴۵.....	هیئت وزیران
.....	۴. دستورالعمل شناخت کارفرما و نحوه صدور گواهی‌ها و مفاصاحساب‌های ماده (۳۷)
۴۷.....	قانون تأمین اجتماعی مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۸
۵۴.....	پیوست ۵. بخشنامه تعیین حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی
۵۷.....	منابع و مأخذ



راهکارهای بهبود رتبه ایران در گزارش «انجام کسب‌وکار» بانک جهانی ۳. نماگر ثبت مالکیت

چکیده

بانک جهانی در گزارش‌های سالانه خود درخصوص سهولت انجام کسب‌وکار در کشورهای مختلف، رده‌بندی کلی آنها و رتبه هر کشور در نماگرهای ده‌گانه را منتشر می‌کند. در نماگر ثبت مالکیت این گزارش - که در این پژوهش مورد بحث قرار می‌گیرد- سه مؤلفه رویه‌ها، زمان انجام و هزینه مترتب بر هر رویه با فروض یکسان برای همه کشورها بررسی شده است. براساس گزارش سال ۲۰۱۳ این بانک، جمهوری اسلامی ایران در نماگر سهولت ثبت مالکیت رتبه جهانی ۱۶۵ و رتبه ۲۱ را در میان کشورهای منطقه سند چشم‌انداز احراز نموده است. نظر به اینکه در گزارش بانک جهانی درخصوص کشور ما اطلاعات نادرست و ناقصی پیرامون رویه‌ها، زمان انجام و هزینه‌های مترتب بر ثبت مالکیت درج شده است؛ با تصحیح اطلاعات و ملاحظه وضعیت واقعی کشور، رتبه جمهوری اسلامی ایران از ۱۶۵ که در گزارش بانک جهانی انعکاس یافته به رتبه ۵۲ خواهد رسید. با وجود این، به‌منظور ارتقای رتبه کشور و دستیابی به جایگاه مناسب و مد نظر در سند چشم‌انداز، ضروری است که طبق حکم قانون برنامه پنجم توسعه، تمام مراحل انتقال مالکیت به‌صورت آنی و الکترونیک انجام شود. برای تحقق این هدف پیشنهادهایی در سه گروه تقنینی، مقرراتی و اجرایی و در سه بازه زمانی کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت ارائه شده است.

مقدمه

پروژه انجام کسب‌وکار بانک جهانی از سال ۲۰۰۵، بررسی محیط حقوقی و اداری کسب‌وکارها را در کشورهای مختلف جهان آغاز کرده است. این پروژه، شاخص سهولت انجام کسب‌وکار^۱ متشکل از ده نماگری که ناظر بر فرآیندی از آغاز و تولد یک کسب‌وکار کوچک یا متوسط تا پایان و ورشکستگی آن هستند را مورد سنجش قرار می‌دهد. نتایج در گزارش‌های سالانه به‌صورت رتبه‌بندی کشورها در شاخص کل و نیز نماگرهای ده‌گانه منتشر می‌شود. یکی از ده نماگر مذکور که گزارش حاضر به آن می‌پردازد، نماگر ثبت مالکیت است. براساس گزارش سال ۲۰۱۳ بانک

جهانی، رتبه جمهوری اسلامی ایران در میان ۱۸۵ کشور مورد بررسی، در شاخص سهولت انجام کسب‌وکار ۱۴۵ و در نماگر ثبت مالکیت ۱۶۵ بوده است.

با توجه به وضعیت نامناسب جمهوری اسلامی ایران در گزارش کسب‌وکار بانک جهانی، گروه کسب‌وکار مرکز پژوهش‌های مجلس، پروژه‌ای مطالعاتی با هدف «بهبود رتبه ایران در رتبه‌بندی انجام کسب‌وکار» و ارائه راهکارهایی برای دستیابی به جایگاه اول در میان کشورهای سند چشم‌انداز را از بهار ۱۳۹۲ آغاز کرده است. این پروژه به ۱۰ گزارش متناسب با ۱۰ نماگر شاخص بانک جهانی تقسیم شده که در هر یک از آنها با روش‌های کتابخانه‌ای و پیمایشی، مجموعه‌ای از راهکارها و پیشنهادهای اصلاح، حذف یا وضع قوانین، مقررات و رویه‌های اجرایی به‌منظور دستیابی به جایگاه اول منطقه در نماگر مربوطه با فرض ثبات وضعیت همه کشورها براساس گزارش سال ۲۰۱۳ ارائه شده است.

پروژه انجام کسب‌وکار در سنجش هر نماگر مفروضاتی را به‌منظور ایجاد قابلیت مقایسه میان کشورها در نظر می‌گیرد. گزارش پیش‌رو، پس از تبیین روش‌شناسی بانک جهانی، ابتدا وضعیت جمهوری اسلامی ایران را با لحاظ قالب و چارچوب روش‌شناسی بانک جهانی و براساس قوانین، مقررات و رویه‌های جاری کشور فارغ از آنچه در گزارش‌های بانک جهانی منعکس شده، تشریح می‌کند و در بخش بعدی با موضوع راستی‌آزمایی، واقعیات موجود در کشور را با مندرجات گزارش بانک جهانی مقایسه می‌کند. بخش سوم به راهکارها و پیشنهادهایی برای دستیابی به رتبه اول منطقه سند چشم‌انداز می‌پردازد. لازم به ذکر است در این پژوهش، علاوه بر بررسی قوانین و مقررات جاری کشور، به رویه‌های عملی نیز توجه شده است. به نحوی که برای احراز این رویه‌ها و پی‌بردن به مشکلات عملی، جلسات کارشناسی متعددی با مسئولان سازمان ثبت، کانون سردفتران اسناد رسمی، سازمان امور مالیاتی، شهرداری، سازمان تأمین اجتماعی، طراحان سامانه املاک و مستغلات (کد رهگیری) برگزار گردید و نتیجه مذاکرات و جلسات در این گزارش منعکس شده است.

۱. وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی

۱-۱. روش‌شناسی گزارش انجام کسب‌وکار بانک جهانی در سنجش نماگر ثبت مالکیت

در گزارش انجام کسب‌وکار بانک جهانی درخصوص تمام نماگرها برای اینکه داده‌ها در همه اقتصادهای مورد بررسی قابل مقایسه باشند فروض مشخصی در نظر گرفته شده است، مثلاً درخصوص نماگر ثبت مالکیت در مورد طرفین معامله، ملک و مراحل نقل و انتقال یک فرض



مشخص در نظر گرفته شده و کشورها نسبت به انجام نقل و انتقال ملک در آن فرض مورد ارزیابی قرار گرفته‌اند.

در مثال مفروض این گزارش در نماگر ثبت مالکیت طرفین معامله، ملک مورد نقل و انتقال و اوضاع و احوال حاکم بر آن به‌طور دقیق احصا شده است.

شرایط طرفین معامله (خریدار و فروشنده) و ملک مورد نقل و انتقال در فرض بانک جهانی عبارتند از:^۱

شرایط طرفین معامله (خریدار و فروشنده):

- شرکت با مسئولیت محدود، ۱۰۰ درصد متعلق به اتباع کشور و بخش خصوصی است.
- در منطقه‌ای در اطراف بزرگ‌ترین شهر تجاری کشور قرار دارد.
- ۵۰ کارمند دارد که همه آنها از اتباع داخلی هستند.
- مشغول انجام فعالیت‌های عمومی تجاری است.
- ملک (که به‌طور کامل متعلق به فروشنده است):
- ارزشی معادل ۵۰ برابر درآمد سرانه دارد. قیمت فروش با ارزش ملک برابر است.
- در اداره ثبت زمین یا سامانه کاداستر و یا هر دو ثبت شده است و هیچ معارضی ندارد.
- در یک منطقه تجاری در اطراف شهر واقع شده است و نیاز به منطقه‌بندی مجدد نیست.
- در رهن جایی نیست و در ده سال گذشته در تملک یک نفر بوده است.
- متشکل از زمینی به مساحت ۵۵۷/۴ مترمربع (۶،۰۰۰ فوت مربع) و اعیان عبارت است از یک انبار ده‌ساله، ۲ طبقه به مساحت ۹۲۹ مترمربع (۱۰،۰۰۰ فوت مربع). انبار در شرایط خوبی قرار دارد و از همه شرایط مطابق با استانداردهای ایمنی، آیین‌نامه‌های ساخت‌وساز و الزامات حقوقی برخوردار است. مالکیت به‌طور یکجا منتقل خواهد شد.

آنچه برای ارزیابی وضعیت کشورها در نماگر ثبت مالکیت برای بانک جهانی حائز اهمیت است، سه مؤلفه:

۱. تعداد رویه‌ها،
 ۲. میزان زمان لازم جهت انجام آن،
 ۳. هزینه لازم برای گذراندن یک رویه است.
- برای تشخیص دقیق رویه‌های لازم و برای آنکه ملاک ارزیابی مشخص و بدون اختلاف باشد در این گزارش ملاک‌هایی در نظر گرفته شده است که با توجه به آنها یک رویه لحاظ می‌شود؛ این

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep, p. 40.

ملاک‌ها عبارتند از:

- الف) اقدامات پیش از ثبت مانند بررسی ادعای افراد ثالث در مورد ملک، توافقنامه خرید و فروش محضری و پرداخت مالیات انتقال ملک،
- ب) ثبت در بزرگ‌ترین شهر تجاری کشور،
- ج) اقدامات پس از ثبت مانند تشکیل پرونده پلاک ثبتی در شهرداری.
- مدت زمان مورد نیاز برای تکمیل هر فرآیند برحسب روز تقویمی نیز با در نظر گرفتن شرایط مشخصی لحاظ شده است که عبارتند از:
- الف) زمانی که صرف جمع‌آوری اطلاعات شده را شامل نمی‌شود،
- ب) هر فرآیند در یک روز مجزا شروع می‌شود،
- ج) هر مرحله زمانی به پایان می‌رسد که سند نهایی دریافت شده است،
- د) هیچ تماس قبلی با مقامات وجود ندارد.
- هزینه مورد نیاز برای تکمیل هر یک از فرآیندها برحسب درصدی از ارزش ملک محاسبه شده و مطابق فرض شرایط زیر بر آن حاکم است:
- الف) تنها هزینه‌های اداری و رسمی در نظر گرفته می‌شود، رشوه محاسبه نمی‌شود.
- ب) مالیات بر ارزش افزوده یا عواید سرمایه‌ای محاسبه نمی‌شود.^۱

۲-۱. جایگاه جمهوری اسلامی ایران در نماگر ثبت مالکیت

از اواخر شهریورماه ۱۳۹۲ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بر مبنای تکالیف مقرر در قانون برنامه پنجم توسعه اقدام به اجرای طرح ثبت آنی کرده است که بر مبنای آن تنظیم سند، استعلام از سازمان ثبت و سازمان ثبت احوال و دادگاه‌ها (برای شناسایی اشخاص ممنوع‌المعامله) از طریق سامانه الکترونیک نصب شده در دفاتر اسناد رسمی و به صورت برخط می‌باشد.^۲

یکی از مهمترین قوانین حاکم بر نقل و انتقال رسمی مالکیت و تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی در حال حاضر در کشور ما، قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵/۵/۲۴ می‌باشد.^۳ قانون مذکور مقرر داشته است که برای نقل و انتقال رسمی مالکیت، دفاتر اسناد رسمی پس از دریافت دلایل مالکیت و استعلام از دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. available online at: <http://www.doingbusiness.org>, p.40.

۲. دستورالعمل ثبت آنی، موضوع پیوست ۱.

۳. موضوع پیوست ۲.



برای احراز مالکیت و عدم بازداشت ملک، سه گواهی را از انتقال‌دهنده مطالبه نمایند.^۱

الف) تعداد رویه‌ها

مطابق قانون فوق‌الذکر سه رویه اصلی در هر انتقال ملک در ایران عبارتند از:

۱. دریافت گواهی پایان کار ساختمان یا عدم خلاف، موضوع تبصره «۸» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، صادره از شهرداری محل وقوع ملک،
۲. گواهی مفصاحساب مالیاتی، صادره از سازمان امور مالیاتی،
۳. گواهی مفصاحساب بدهی، موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی، صادره از سازمان تأمین اجتماعی.

پس از طی این سه رویه همراه با مراجعه به دفتر اسناد رسمی به منظور استعلام از دفتر املاک سازمان ثبت محل و سپس تنظیم سند رسمی که جمعاً پنج رویه را تشکیل می‌دهد سند انتقال ملک تنظیم می‌گردد.

البته در خصوص رویه نخست این نکته مهم را نباید از یاد برد که مالک هر ملک پس از اتمام ساخت مکلف است گواهی پایان کار یا عدم خلاف را از شهرداری محل اخذ نماید و این مدرک ارتباطی با پروسه ثبت مالکیت ندارد و رویه جداگانه‌ای محسوب نمی‌شود. چنانچه مالک به این تکلیف قانونی عمل نموده باشد نیازی به مراجعه به شهرداری محل نداشته و سایر رویه‌ها را طی می‌نماید و مراجعه به شهرداری صرفاً در صورت عدم انجام تکلیف قانونی می‌باشد؛ بنابراین نمی‌توان آن را از رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت محسوب نمود. همان‌طور که هرچند جهت انتقال ملک داشتن سند مالکیت نیز لازم است؛ ولی از آنجا که طبق قانون، مالک باید پس از ساخت ملک اقدام به دریافت سند مالکیت نماید، اخذ سند مالکیت به درستی از رویه‌های انتقال مالکیت محسوب نشده است و مهمتر از همه اینکه در گزارش بانک جهانی در خصوص نماگر ثبت مالکیت، تأکید شده است که موضوع مفروض از همه شرایط مطابق با استانداردهای ایمنی، آیین‌نامه‌های ساخت و ساز و الزامات حقوقی برخوردار است، لذا روشن می‌شود که در موضوع مفروض در گزارش بانک جهانی نیز از آنجا که مالک هر ملک پس از اتمام ساخت مکلف است گواهی پایان کار یا عدم خلاف را از شهرداری محل اخذ نماید پس در موضوع مفروض گزارش بانک جهانی نیز مبتنی بر فرض

۱. لازم به ذکر است که قانون فوق‌الذکر رویه دیگری را نیز برای انتقال مالکیت برخی از املاک مقرر داشته است که عبارت است از: «اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی یا سازمان امور اراضی یا سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها» لکن این رویه شامل فرض مذکور در گزارش بانک جهانی نمی‌شود، زیرا فرض این گزارش بر انتقال مالکیت یک انبار واقع در منطقه تجاری اطراف شهر می‌باشد و موضوعاً از بحث این بند از ماده (۱) قانون تسهیل خارج می‌باشد.

انجام تکالیف قانونی، این تکلیف قانونی نیز انجام شده است و هنگام انتقال مالکیت و ثبت آن نیازی به گذراندن این رویه نیست.

از آنجا که براساس قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، این دفاتر جز موارد تصریح شده در قانون تسهیل، جهت تنظیم سند حق مطالبه مدارک دیگری ندارند؛ دولت به منظور الزام اشخاص به دریافت کدرهگیری هنگام انتقال ملک به موجب بند «۶» تصویبنامه تشکیل سامانه ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷^۱ که به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی به تصویب وزاری عضو کارگروه مسکن (وزیر بازرگانی، وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر نفت، وزیر نیرو، وزیرکشور، وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات، وزیر دادگستری) و تأیید رئیس‌جمهور رسیده است، ارائه مفصاحساب مالیاتی توسط سازمان امور مالیاتی را منوط به ارائه کد رهگیری توسط اشخاص کرده است و به این ترتیب در عمل رویه دیگری نیز به مراحل انتقال مالکیت اضافه شده است.

نتیجه اینکه، بر مبنای ملاک‌های گزارش بانک جهانی برای در نظر گرفتن طی یک «رویه» تعداد رویه‌های لازم برای انتقال مالکیت ملک در قوانین جمهوری اسلامی ایران به شرح زیر خواهد بود:

۱. مراجعه به دفتر اسناد رسمی و تحویل مدارک جهت استعلام از دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به منظور احراز مالکیت اشخاص،
۲. تنظیم سند رسمی انتقال مالکیت در دفتر اسناد رسمی و انعکاس آنی و برخط معامله در سامانه الکترونیک سازمان ثبت جهت اعمال در دفتر املاک،
۳. مراجعه به مشاورین املاک به منظور اخذ کدرهگیری،
۴. اخذ مفصاحساب مالیاتی از سازمان امور مالیاتی،
۵. پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک در بانک ملی،
۶. اخذ مفصاحساب تأمین اجتماعی از سازمان تأمین اجتماعی.

در خصوص رویه‌های ثبت مالکیت شایان ذکر است در مواردی دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند، ارائه مفصاحساب عوارض شهرداری را نیز لازم می‌دانند و همچنین هنگام مراجعه اشخاص به شهرداری جهت دریافت مفصاحساب، ارائه مفصاحساب در مواردی منوط به اخذ پایان کار یا گواهی عدم خلاف جدید نیز می‌شود. در این خصوص لازم به ذکر است که براساس قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی جهت تنظیم سند به هیچ عنوان ارائه مفصاحساب عوارض لازم

۱. تصویبنامه تشکیل سامانه ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷ که به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی به تصویب وزاری عضو کارگروه مسکن (وزیر بازرگانی، وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر نفت، وزیر نیرو، وزیر کشور، وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات، وزیر دادگستری) و تأیید رئیس‌جمهور رسیده است. موضوع پیوست ۳.



دانسته نشده است و سردفتران مکلف شده‌اند بدون آنکه درخواست ارائه مفاصاحساب عوارض شهرداری نمایند، در صورت وجود سایر شرایط اقدام به تنظیم سند نمایند. البته از آنجا که مطابق قوانین، منتقل‌الیه هیچ مسئولیتی در قبال بدهی انتقال‌دهنده درخصوص عوارض شهرداری ندارد در عمل منتقل‌الیه نیز درخواست ارائه مفاصاحساب شهرداری را نمی‌کند و عملاً اخذ مفاصاحساب شهرداری از رویه‌های ثبت مالکیت محسوب نشده و شهرداری می‌تواند از ابزارهای کارآمدی که در قانون به صورت ویژه شناسایی شده است جهت وصول مطالبات خود استفاده کند.^۱

نکته مهمی که درخصوص رویه‌های انتقال مالکیت در ایران باید به آن توجه شود این است که قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به اشخاص اجازه می‌دهد بدون ارائه مفاصاحساب مالیاتی و مفاصاحساب تأمین اجتماعی در صورتی که منتقل‌الیه مسئولیت تضامنی خود با انتقال‌دهنده در این موارد را قبول نماید اقدام به ثبت مالکیت نمایند، ولی چون براساس بند «ج» قانون تسهیل^۲ و ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم^۳ و ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی^۴ در

۱. ماده (۱۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷: «شهرداری‌های مشمول ماده (۲) این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضای مهلت مقرر در ماده (۱۰) مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات مذکور مکلفند با اعلام مهلت دوماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضای مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند».

۲. بند «ج» قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفتر اسناد رسمی مصوب (۱۳۸۵): «دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاصاحساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت».

۳. ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب (۱۳۶۶): «در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفاند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله مراتب را به شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مؤدی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند. گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه پس از وصول بدهی‌های مالیاتی مربوط به مورد معامله از مؤدی ذیربط از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل مالیات شغلی محل، مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد صادر خواهد شد».

۴. ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب (۱۳۵۴): «هنگام نقل و انتقال عین یا منافع مؤسسات و کارگاه‌های مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجاره باشد و اعم از اینکه انتقال به طور رسمی یا غیررسمی انجام بگیرد انتقال‌گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال‌دهنده مطالبه نماید. دفاتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارکننده استعلام نمایند. در صورتی که سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان پاسخی به دفترخانه ندهد، دفترخانه معامله را بدون مفاصاحساب ثبت خواهد کرد. در صورتی که بنا به اعلام سازمان واگذارکننده بدهی داشته باشد می‌تواند با پرداخت بدهی معامله را انجام دهد بدون اینکه پرداخت بدهی حق واگذارکننده را نسبت به اعتراض به تشخیص سازمان و رسیدگی به میزان حق بیمه ساقط کند در صورت انجام معامله بدون ارائه گواهی مذکور انتقال‌دهنده و انتقال‌گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی همچنین شهرداری‌ها و شورای مرکزی اصناف و سایر مراجع ذیربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب یا هر نوع فعالیت دیگر مفاصاحساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند. در هر حال تجدید پروانه کسب موکول به ارائه مفاصاحساب پرداخت حق بیمه می‌باشد».

صورت استفاده از این امکان (عدم ارائه مفصاحساب دارایی و مفصاحساب تأمین اجتماعی) منتقل‌الیه متضامناً مسئول پرداخت مطالبات دارایی و نیز مطالبات تأمین اجتماعی می‌شود عملاً از این امکان کمتر استفاده می‌شود.

ب) زمان انجام رویه‌ها

درخصوص رویه نخست با توجه به الکترونیکی شدن فرآیند ثبت در مواردی که سند مالکیت ملک به صورت اسناد تک برگی کاداستری باشد با توجه به روزآمد شدن اطلاعات این دسته از املاک در بانک جامع املاک سازمان ثبت، در همان روز یا تا ۴۸ ساعت پاسخ استعلام داده خواهد شد. در حالتی که ملک دارای سند مالکیت دفترچه‌ای است، اما دارای سابقه معامله در سامانه ثبت آنی است نیز فرآیند به همین صورت طی می‌شود. اما در مواردی که سند مالکیت ملک به صورت دفترچه‌ای بوده و ملک دارای سابقه معامله در سامانه ثبت آنی نباشد، نظر به عدم صحت سنجی اطلاعات ملک در بانک املاک، بسته به مورد زمان بیشتری صرف پاسخ به استعلام خواهد شد. در این خصوص اعلام زمانی به عنوان میانگین بسیار مشکل است، ولی در کل با بررسی روند موجود در دفاتر اسناد رسمی و براساس پرسش صورت گرفته از تعدادی از سردفتران اسناد رسمی شاید بتوان گفت زمان دریافت پاسخ استعلام از دفتر املاک به طور متوسط و میانگین ۷ روز است. البته با تصویب نهایی طرح جامع کاداستر در مجلس شورای اسلامی و الکترونیک شدن دفتر املاک سازمان ثبت، ظرف مدت ۵ سال به تمام استعلامات ثبتی به صورت آنی و الکترونیک پاسخ داده خواهد شد.

اقداماتی که در رویه دوم توسط سردفتر به انجام می‌رسد تنظیم و ثبت سند توسط سردفتر است که پس از دریافت مفصاحساب دارایی و تأمین اجتماعی و دریافت پاسخ استعلام از سازمان ثبت در همان روز دریافت استعلام انجام می‌شود. از آنجا که سامانه ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی نصب گردیده، در صورت کامل بودن مدارک و انجام فرآیندهای مربوط به اخذ مفصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی، سند به صورت الکترونیک و ظرف مدت چند دقیقه تنظیم و به طرفین تسلیم می‌شود و به محض ثبت سند مشخصات معامله از طریق سامانه ثبت آنی برای انعکاس در دفتر املاک به صورت برخط در اختیار سازمان ثبت قرار می‌گیرد. به علت ثبت این معامله در سامانه ثبت آنی، اطلاعات راجع به آن ملک در سامانه به روز شده و در معاملات بعدی راجع به آن ملک پاسخ به استعلام ثبتی با زمان کوتاه‌تری انجام خواهد شد. البته با توجه به اینکه بانک جهانی هر رویه را حداقل یک روز محاسبه می‌نماید، زمان انجام این رویه را باید یک روز در نظر گرفت.

زمان انجام رویه سوم و اخذ کد رهگیری با توجه به الکترونیک بودن آن به صورت لحظه‌ای



انجام می‌شود. البته با توجه به اینکه بانک جهانی هر رویه را حداقل یک روز محاسبه می‌نماید، زمان انجام این رویه را باید یک روز در نظر گرفت.

زمان انجام رویه چهارم در شرایط فعلی ۱ تا ۲ روز است که مستلزم مراجعه شخص به سازمان امور مالیاتی محل و پرداخت مالیات است. پرداخت مالیات الزاماً نیازی به مراجعه به بانک ندارد و به صورت استفاده از کارت‌خوان و با کارت‌های عضو شبکه شتاب امکانپذیر می‌باشد. زمان انجام رویه پنجم و پرداخت قبض مالیاتی در بانک ملی، با توجه به اینکه بانک جهانی هر رویه را حداقل یک روز محاسبه می‌نماید، یک روز در نظر گرفته می‌شود.

درخصوص زمان انجام رویه ششم بخشنامه شماره ۵۰۲۰/۷۶۶۶۲ مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۸^۱ با عنوان «دستورالعمل شناخت کارفرما و نحوه صدور گواهی‌ها و مفاصاحساب‌های ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی» تکلیف را مشخص کرده است که درخصوص فرض بانک جهانی که انتقال‌دهنده شخص حقوقی می‌باشد و با فرض عدم تخلف و عدم بدهی، حداکثر تا ۱۵ روز مفاصاحساب تأمین اجتماعی صادر خواهد شد؛ البته این میزان زمان با توجه به ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی ذکر شده و گرنه با توجه به تحولات سال‌های اخیر و مکانیزه شدن فرآیندهای سازمان تأمین اجتماعی این گواهی در برخی موارد در همان روز مراجعه نیز قابل صادر شدن است. باتوجه به توضیحات مذکور می‌توان گفت میانگین زمان ثبت مالکیت در ایران حداکثر ۲۶ روز است.

ج) هزینه انجام رویه‌ها

درخصوص هزینه‌های رویه نخست، استعلام از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به موجب جزء «پ» بند «۵۹» قانون بودجه سال ۱۳۹۰ مبلغ ۸۰۰۰۰ ریال مقرر شده است.^۲ این حکم در جداول قانون بودجه سال ۱۳۹۲ نیز آمده است و بر مبنای آن عمل می‌شود.

هزینه‌های رویه دوم شامل حق‌الثبت و حق‌التحریر است. حق‌الثبت سند در دفاتر اسناد رسمی طبق قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت و مصرف آن در موارد معین، نیم درصد (۰/۵) درصد) ارزش معاملاتی یک ملک است و همان‌طور که ذکر شد ارزش معاملاتی هر ملک بین ۷ تا ۱۰ درصد ارزش واقعی آن است. بنابراین میزان حق‌الثبت بین ۰/۳۵۰ درصد تا ۰/۰۵ درصد از ارزش واقعی ملک مورد معامله می‌باشد.

۱. موضوع پیوست ۴.

۲. جزء «پ» بند «۵۹» قانون بودجه سال ۱۳۹۰: «برای پاسخ به استعلام برای املاک ثبت شده به‌ازای هر سند و املاک جاری به‌ازای هر پلاک ثبتی و نیز برای اشخاص حقوقی از طریق بانک شناسه ملی اشخاص حقوقی مبلغ هشتاد هزار (۸۰,۰۰۰) ریال».

حق‌التحریر تنظیم سند انتقال مالکیت یک ملک مطابق تعرفه ابلاغی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در سال ۱۳۹۰ که کماکان معتبر است بر مبنای ارزش معاملاتی ملک و طبق جدول زیر (جدول ۱) محاسبه می‌شود:

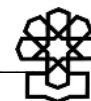
جدول ۱. حق‌التحریر تنظیم سند انتقال مالکیت یک ملک مطابق تعرفه ابلاغی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

ردیف	عنوان	تعرفه
۱	تا مبلغ دو میلیون ریال مقطوعاً	۲۵۰،۰۰۰ ریال
۲	تا مبلغ ده میلیون ریال نسبت به مازاد دو میلیون ریال	۴۰ در هزار
۳	تا مبلغ دویست میلیون ریال نسبت به مازاد ده میلیون ریال	۴ در هزار
۴	تا مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد دویست میلیون ریال	۳ در هزار
۵	بیش از مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد یک میلیارد ریال	۱ در هزار

با توجه به فرض این گزارش یعنی در صورتی که ارزش ملک سه میلیارد و پانصد و نود و هفت میلیون و هفتاد و نه هزار و دویست و شصت و سه ریال باشد و نظر به اینکه حق‌التحریر دفاتر اسناد رسمی به مأخذ ارزش معاملاتی ملک است و ارزش معاملاتی یک ملک نیز بین ۷ تا ۱۰ درصد از ارزش واقعی ملک است درصدی بین ۰/۰۶۵۳ تا ۰/۰۷۴۳ درصد ارزش واقعی ملک خواهد بود. نتیجتاً مبلغ حق‌التحریر برای معامله مفروض در گزارش بین ۱،۹۶۰،۰۰۰ تا ۲،۲۳۰،۰۰۰ ریال است. هزینه رویه سوم معادل ۸۰،۰۰۰ ریال بابت اخذ کد رهگیری است، لکن نظر به اینکه در صورت اخذ کد رهگیری این‌طور فرض می‌شود که مشاور املاک حق دلالتی خود را دریافت نموده و متعاقباً باید مالیات آن را پرداخت نماید، مشاور املاک ناگزیر به دریافت مبلغ مالیات احتمالی و احیاناً حق‌الزحمه نیز می‌باشد. این مبلغ معمولاً به صورت توافقی و بین ۰/۱ تا ۰/۳ درصد مبلغ واقعی معامله در نوسان است.

هزینه رویه چهارم ۵ درصد ارزش معاملاتی ملک مورد انتقال^۱ می‌باشد و باید توجه داشت که ارزش معاملاتی هر ملک که در کمیسیون تقویم املاک سازمان امور مالیاتی معین می‌شود، بین ۷ تا ۱۰ درصد ارزش واقعی ملک است و این ۵ درصد بر مبنای ۷ تا ۱۰ درصد قیمت واقعی یک ملک محاسبه و اخذ می‌گردد. در واقع، میزان هزینه مالیاتی این معامله حدوداً بین ۰/۳۵ تا ۰/۵ درصد ارزش واقعی ملک می‌باشد. انجام رویه ۵ و ۶ هزینه‌ای را دربر ندارد.

۱. حکم ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم.



با توجه به توضیحات مذکور می‌توان گفت میانگین هزینه ثبت مالکیت در ایران صرفنظر از دو مبلغ ۸۰۰۰۰ ریالی در رویه‌های نخست و دوم، بین ۰/۸۷۴۳ درصد الی ۰/۹۱۵۳ درصد ارزش واقعی ملک است.

جدول ۲ وضعیت کشورهای منطقه (مذکور در سند چشم‌انداز بیست‌ساله جمهوری اسلامی ایران) در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی را بر طبق رتبه آنها در نماگر ثبت مالکیت و به تفکیک رویه‌ها، زمان انجام هر رویه و هزینه مترتب بر آن نشان می‌دهد.

جدول ۲. جایگاه کشورهای منطقه در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی در نماگر ثبت مالکیت

ردیف	نام کشور	رتبه	زمان (روز)	هزینه (درصد از ارزش ملک)	تعداد رویه‌ها
۱	گرجستان	۱	۲	۰/۱	۱
۲	ارمنستان	۴	۷	۰/۲	۳
۳	آذربایجان	۹	۱۱	۰/۵	۴
۴	قرقیزستان	۱۱	۵	۱/۸	۴
۵	عربستان سعودی	۱۲	۵	۰/۰	۸
۶	امارات متحده عربی	۱۲	۱۰	۲/۳	۲
۷	عمان	۱۸	۱۶	۲/۰	۲
۸	قزاقستان	۲۸	۴۰	۰/۱	۴
۹	قطر	۴۰	۱۳	۰/۳	۷
۱۰	ترکیه	۴۲	۶	۳/۳	۶
۱۱	یمن	۵۹	۱۹	۲/۸	۶
۱۲	کرانه باختری و غزه	۷۸	۳۰	۲/۰	۷
۱۳	تاجیکستان	۸۲	۳۷	۴/۳	۶
۱۴	سوریه	۸۴	۱۹	۲۷/۸	۴
۱۵	کویت	۸۹	۴۷	۰/۵	۸
۱۶	عراق	۱۰۰	۵۱	۷/۵	۵
۱۷	مصر	۹۵	۷۲	۰/۷	۷
۱۸	اردن	۱۰۲	۲۱	۷/۵	۷
۱۹	لبنان	۱۰۸	۲۵	۵/۸	۸
۲۰	پاکستان	۱۲۶	۵۰	۷/۸	۶
۲۱	ازبکستان	۱۳۸	۷۸	۱/۰	۱/۵
۲۲	ایران	۱۶۵	۳۶	۱۰/۵	۹
۲۳	بحرین	۱۷۵	۲۴۲	۶/۸	۸
۲۴	افغانستان	۱۷۴	۲۵۰	۵/۰	۹

۳-۱. بررسی دلایل پیشرو بودن سه کشور برتر در منطقه در نماگر ثبت مالکیت

سه کشوری که در نماگر ثبت مالکیت در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی در منطقه سند چشم‌انداز حائز رتبه نخست تا سوم هستند عبارتند از: گرجستان، ارمنستان و جمهوری آذربایجان.

- گرجستان^۱

گرجستان کشوری است که اصلاحات گسترده‌ای را در سال‌های اخیر در زمینه ارتقای نظام ثبت مالکیت انجام داده است. هم‌اکنون آسان‌ترین ثبت مالکیت در دنیا در گرجستان انجام می‌شود. این کشور در گزارش بانک جهانی ۲۰۱۳ رتبه اول ثبت مالکیت در سطح جهان را به خود اختصاص داد. ثبت در گرجستان در یک مرحله و یک روز انجام می‌شود. طبق ماده (۱۸۵) قانون مدنی گرجستان که در مارس ۲۰۰۷ اصلاح شد، توافقنامه خرید و فروش برای صدور سند رسمی الزامی نیست.

اداره ملی ثبت عمومی گرجستان در سال‌های ۲۰۰۷ تا ۲۰۰۸، اداره ثبت تجارت اینترنتی جدید را ایجاد کرد تا کارمندان بتوانند اطلاعات را به‌صورت همزمان و آنلاین مشاهده کنند.

دستمزدهای ثبت می‌تواند در یک بانک تجاری گرجستان پرداخت شود. اگر ثبت، در اداره ملی ثبت عمومی گرجستان کامل شود، می‌تواند پرداخت نزد نماینده یک بانک که همیشه در هر اداره ثبت حضور دارد انجام شود. البته کاربرهای ذیصلاح، برای مثال دفاتر اسناد رسمی و شرکت‌های اموال، می‌توانند دستمزد ثبت را به‌صورت همزمان و آنلاین پرداخت کنند.

اطلاعات همه اموال در تفلیس به نحو نظام‌مند به بانک اطلاعات الکترونیکی منتقل می‌شوند. همه عملیات سامانه، هوشمند و خودکار است. این سامانه شامل تصویر پرونده‌های قدیمی املاک است. اداره ثبت عمومی ممکن است به ۴ روز کاری برای بررسی اطلاعات ضبط شده برای ثبت و صدور یک سند رسمی برای مالکیت، زمان نیاز داشته باشد. مدارک باید شامل موارد زیر باشد:

- توافقنامه خرید و فروش،

- رونوشت مدارک خریدار و فروشنده،

- رسید تأیید پرداخت دستمزد اداره ثبت عمومی.

ممکن است یکی از ۵۰۰ کاربر ذیصلاح، بانک، دفتر اسناد رسمی یا مؤسسات املاک حقیقی باشند. متعارف‌ترین کاربرهای ذیصلاح استفاده‌کننده، بانک‌ها هستند. کاربرهای ذیصلاح دریافت‌کننده تقاضانامه، می‌توانند خریدار و فروشنده باشند. در اداره ثبت عمومی مالکیت، هویت افراد و روند انتقال با نرم‌افزار خاص ارائه می‌شود.

وضع قوانین در گرجستان، امکان تسریع مراحل را فراهم آورده است؛ بنابراین اگر خریدار

۱. تجربه کشورهای موفق در بهبود رتبه در نماگر ثبت مالکیت گزارش انجام کسب و کار، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۲۹۹۷، ۱۳۹۲، صص ۱۰ تا ۱۳.



قصد انتقال ملکی را برای همان روز ارائه مدارک مور نیاز داشته باشد، دستمزد ثبت ۲۰۰ لاری گرجستان است. اگر ثبت در روز بعد از درخواست انجام شود، دستمزد نهایی ۱۵۰ لاری گرجستان است. دستمزد پرداخت شده برای مراحل ثبت عادی، ۵۰ لاری است که ۴ روز کاری بعد از ارائه مدارک مورد نیاز به اداره ملی ثبت عمومی زمان می‌برد. پرداخت در هر بانک تجاری انجام می‌شود. همچنین یک گزینه قابل استفاده برای انجام ثبت، روند الکترونیکی از طریق وبسایت اداره ثبت عمومی است. ۲ درصد مالیات انتقال اموال غیرمنقول، توسط قانون زمین جدید گرجستان منسوخ و مالیات بر درآمد برای اشخاص حقیقی و مالیات بر سود برای اشخاص حقوقی جایگزین آن شده است. این درآمدها، درآمدهای حاصل از انتقال اموال هستند. اگر فروش اموال در دو روز کاری اتفاق بیافتد، پس از فروش، مالیات برابر با ۲۰ درصد تفاوت قیمت خرید و فروش در اشخاص حقیقی و ۱۵ درصد در اشخاص حقوقی است.

-ارمنستان^۱

جمهوری ارمنستان از جمله کشورهای است که ثبت مالکیت در آنها تسهیل شده است. مطابق گزارش سال ۲۰۱۳ «انجام کسب‌وکار» بانک جهانی، در میان ۱۸۵ کشور در ثبت مالکیت، رتبه چهارم به ارمنستان اختصاص دارد.

انتقال مالکیت در ارمنستان اکنون در ۳ مرحله به شرح زیر انجام می‌شود:

الف) فروشنده یک دسته اطلاعات خاص درباره محدودیت‌های اموال در کمیته ملی اداره تقویم و ارزیابی ثبت املاک حقیقی (SCRPC)^۲ جمهوری ارمنستان به دست می‌آورد.

فروشنده باید خلاصه‌ای درباره موانع و محدودیت‌ها به صورت آنلاین قبل از مشاهده در اداره اموال حقیقی به دست آورد. علاوه بر این، یک انتخاب قابل دسترس برای مشتریان جهت ارائه یک درخواست الکترونیکی و دریافت منبع اطلاعاتی مربوط به اموال به صورت آنلاین در طی سه روز وجود دارد. زمان لازم برای این مرحله، ۳ روز در شرایط عادی و ۲ روز در مرحله تسریع شده است. هزینه این مرحله در مرحله عادی ۱۰۰۰۰ درام^۳ ارمنستان و در مرحله تسریع شده ۲۰۰۰۰ درام ارمنستان است.

ب) پرداخت حق تمبر، گواهی محضری و توافقنامه خرید و فروش به وسیله دفتر اسناد رسمی. پرداخت عوارض حق تمبر به صورت مستقیم در اداره دفتر اسناد رسمی امکانپذیر است. مدارک لازم برای صدور توافقنامه رسمی خرید و فروش شامل موارد ذیل است:

- توافق خرید و فروش،

- گواهی رسمی ثبت (در تصرف فروشنده است)،

۱. همان، صص ۱۸-۲۱.

2. State Committee of the Real Property Cadastre

۳. واحد پول ارمنستان درام است.

- مرجع محدودیت‌ها (از مرحله یک به دست می‌آید)،
 - اسناد شخص حقوقی (اساسنامه، توافقنامه‌ها و اختیارات وکیل).
 زمان لازم برای این مرحله یک روز است. هزینه این مرحله ۵۰۰۰۰ درام جهت صدور گواهی یا سند رسمی است و ۱۰۰۰۰ تا ۲۰۰۰۰ درام دستمزد دفتر اسناد رسمی است.
ج) صدور سند رسمی ثبت برای مالک جدید توسط SCPRC
 دستمزدهای قابل اعمال رایج شامل موارد مطروحه در مواد (۷۳) و (۷۴) است.
 - ۲۵،۰۰۰ درام ارمنستان برای مرحله ثبت عادی در ۴ روز کاری،
 - دستمزد دو برابر برای ثبت در ۳ روز کاری،
 - دستمزد سه برابر برای ثبت در ۲ روز کاری،
 دستمزدهای ثبت می‌تواند به یکی از این صورت‌ها پرداخت شود: به صورت آنلاین از راه ورودی شبکه SCPRC و با استفاده از پایانه‌های SCPRC در هر بانک تجاری.
 عوارض حق تمبر در این مورد ۴۰،۰۰۰ درام ارمنستان است که می‌تواند در بانک تجاری پرداخت شود. هیچ دستمزدی برای کارهای مربوط به مشاهده اطلاعات از اول ژانویه ۲۰۱۲ قابل مطالبه نیست. زمان لازم برای این مرحله ۴ روز کاری است. هزینه این مرحله شامل ۴۰،۰۰۰ درام حق تمبر ثبت و ۲۵،۰۰۰ درام دستمزد ثبت است.

- جمهوری آذربایجان^۱

ثبت مالکیت در جمهوری آذربایجان مستلزم طی ۴ رویه است. این رویه‌ها عبارتند از:
الف) بررسی مالکیت و تحصیل گواهی عدم توقیف ملک در اداره ثبت املاک: زمان لازم برای گذراندن این رویه در موارد عادی، ۵ روز است که در موارد رسیدگی سریع و فوری به کارها در دو روز انجام خواهد شد. هزینه انجام این مرحله ۱۰۰/۸۸ منات^۲ است.
ب) درخواست خریدار از اداره خدمات ثبتی استان برای ثبت ملک: این رویه در ۱ روز انجام می‌شود و هزینه لازم برای آن ۹۶۹/۴۲ منات است.
ج) گواهی محضری و رسمی قرارداد خرید و فروش ملک: زمان انجام این رویه ۱ روز بوده و مستلزم پرداخت هزینه ۱۱۰ منات خواهد بود.
د) ثبت مالکیت خریدار بر عرصه و بنا در اداره خدمات ثبتی: زمان انجام این رویه ۲۰ روز در شرایط انجام کار عادی و در شرایط انجام کار سریع بین ۷ تا ۱۴ روز است. هزینه‌های این رویه

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Azerbaijan. available online at: <http://www.doingbusiness.org>

۲. واحد پول جمهوری آذربایجان.



در مرحله سوم پرداخت می‌شود و مستلزم هزینه جداگانه‌ای نیست.

اطلاعات وضعیت املاک در اداره ثبت جمهوری آذربایجان مدام به‌روز می‌شود و به سرعت قابل دسترسی است. لذا استعلامات ثبتی در آن به سرعت پاسخ داده می‌شود.

تعداد کم رویه‌های ثبت املاک و نیز زمان بسیار کوتاه انجام آن در جمهوری آذربایجان، سبب شده که این کشور حائز رتبه سوم منطقه در گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی گردد.

نتیجه: با بررسی وضعیت کشورهای برتر منطقه در نماگر ثبت مالکیت می‌توان گفت دلیل اصلی پیشرو بودن این سه کشور این است که غالب مراحل ثبت مالکیت در این کشورها به‌صورت الکترونیک (در بستر اینترنت) انجام می‌شود و همچنین دلیل اصلی دیگر پیشرو بودن کشورهای مذکور در ثبت مالکیت این است که در این کشورها ثبت مالکیت به‌عنوان گلوگاهی جهت وصول سایر مطالبات عمومی و دولتی (نظیر بدهی‌های سابق فروشنده به سازمان تأمین اجتماعی یا بدهی‌های سابق وی به سازمان امور مالیاتی) محسوب نشده است. البته برای مقایسه دقیق میان وضعیت ایران با این کشورها ضروری است اشتباهات اساسی صورت گرفته در گزارش بانک جهانی درخصوص وضعیت ایران که در بخش دوم به آن اشاره می‌شود و صداقت یا دقت تهیه‌کنندگان گزارش بانک جهانی درخصوص وضعیت کشورهای پیشرو مذکور را نیز مورد توجه قرار داد.

۲. راستی‌آزمایی گزارش سال ۲۰۱۳ بانک جهانی درخصوص وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت

۲-۱. وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت براساس مندرجات گزارش بانک جهانی^۱

گزارش سال ۲۰۱۳ بانک جهانی درخصوص وضعیت جمهوری اسلامی ایران در نماگر ثبت مالکیت ایرادهای عمده‌ای دارد که چنانچه این ایرادهای فنی و حقوقی اصلاح شوند جایگاه و رتبه واقعی جمهوری اسلامی در دنیا و منطقه مشخص خواهد شد.

خلاصه گزارش بانک جهانی درخصوص وضعیت ایران در نماگر ثبت مالکیت در قالب جدولی منتشر شده است که ذیلاً اشاره و سپس نقد محتوای آن از مبحث اول تا سوم ذکر می‌گردد.

براساس مفروضات پروژه بانک جهانی ملک مورد نقل و انتقال در شهر تهران واقع است و ارزش ملک ۳ میلیارد ۵۹۷ میلیون و ۷۹ هزار و ۲۶۳ ریال است. مراحل، هزینه و زمان لازم برای این نقل و انتقال در جدول ۳ قابل ملاحظه است.

۱. اطلاعات این بخش بر اساس ترجمه گزارش بانک جهانی در گزارش منتشر شده توسط مرکز پژوهش‌های مجلس تحت عنوان «وضعیت ایران در گزارش انجام کسب و کار بانک جهانی ۲۰۱۳» درج شده است.

جدول ۳. خلاصه‌ای از جزئیات فرآیندهای ثبت مالکیت به همراه زمان و هزینه مربوط به آنها در جمهوری اسلامی ایران

ردیف	مرحله	زمان انجام	هزینه انجام
۱	اخذ گواهی اشتغال و تسویه حساب بیمه چنانچه کاربری ساختمان اداری باشد و همچنین گواهی پایان کار ساختمان داشته باشد، گواهی اشتغال و همچنین تسویه حساب بیمه باید از اداره کار و امور اجتماعی برای کلیه کارگران اخذ شود.	۷ تا ۳۰ روز (همزمان با مراحل ۷ و ۱، ۶، ۷، ۳، ۲)	بدون هزینه
۲	اخذ گواهی پایان کار ساختمان گواهی پایان کار ساختمان احداث شده بر روی زمین باید از شهرداری اخذ شود.	۳۰ روز (همزمان با مراحل ۳، ۲، ۱، ۵، ۶ و ۷)	بدون هزینه
۳	اخذ گواهی پرداخت عوارض نوسازی ساختمان از شهرداری گواهی مفصاحساب عوارض متضمن کلیه نوسازی‌های انجام شده باید از شهرداری اخذ شود.	۱ روز (همزمان با مراحل ۷ و ۶، ۵، ۴، ۲، ۱)	بدون هزینه
۴	اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی از سازمان امور مالیاتی مفصاحساب مالیاتی براساس ارزش منطقه‌ای رسمی تعیین می‌شود. گواهی اخذ شده به مدت یک‌ماه اعتبار دارد. قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوبه ماه جولای سال ۲۰۰۶ نمایانگر تغییراتی جهت تسهیل فرآیند ثبت املاک و محدود نمودن رانت خواری است. ماده (۱) قانون جدید موارد قابل انعطاف‌تری را ارائه کرده است. به جای اخذ این اسناد از مسئولین مربوطه، خریداران می‌توانند تعهدنامه‌ای از فروشندگان که مؤید پرداخت کلیه هزینه‌ها از جمله مالیات، تسویه حساب تأمین اجتماعی، دریافت نمایند. در عمل بنگاه‌ها (بنگاه املاک) گواهی را دریافت می‌کنند.	۱ روز (همزمان با مراحل ۱، ۳، ۴، ۵، ۶ و ۷)	۵ درصد ارزش ملک (مالیات انتقال)
۵	بررسی ملک در دایره ثبت املاک استعلام در تهران به مدت یک ماه اعتبار دارد.	۲ تا ۳ روز (همزمان با مراحل ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۷)	۴۰۰ ریال
۶	گواهی تسویه حساب تأمین اجتماعی گواهی تسویه حساب تأمین اجتماعی باید از سازمان تأمین اجتماعی اخذ شود.	۷ روز (همزمان با مراحل ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۷)	بدون هزینه
۷	پرداخت مالیات نقل و انتقال در بانک ملی حق تمیر قانونی باید قبل از تهیه مبایعه‌نامه به بانک ملی پرداخت شود. براساس قوانین و مقررات اداره ثبت، مالیات	۱ روز (همزمان با مراحل ۱، ۲، ۳، ۴، ۵ و ۶)	۵ درصد ارزش ملک (مالیات انتقال) به اضافه نیم درصد



ردیف	مرحله	زمان انجام	هزینه انجام
	نقل و انتقال براساس قیمت منطقه‌ای محاسبه می‌شود، بنابراین مالیات نقل و انتقال بابت املاکی که قیمت آنها تا ۴۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال است معادل ۳ درصد و برای املاکی که بیش از ۴۰،۰۰۰،۰۰۰ ریال قیمت دارند معادل ۵ درصد کل مبلغ خواهد بود. قیمت درج شده در سند ممکن است قیمت منطقه‌ای یا قیمت واقعی باشد. در هر صورت، قیمت منطقه‌بندی، که بین ۷ تا ۱۰ درصد قیمت واقعی است، مبنای محاسبه است. حتی در صورتی که قیمت واقعی در سند درج شود، مبنای محاسبه میزان مالیات، قیمت منطقه‌ای بوده و محاسبات توسط دفتر اسناد رسمی انجام خواهد شد.		ارزش ملک (به صورت تجمعی) به حساب دولت واریز می‌شود
۸	سند در دفتر اسناد رسمی تهیه و رسماً گواهی می‌شود دفتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم سند، طبق تعرفه قانونی (که از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در زمان انشای قرارداد تعیین می‌گردد) مبلغی اخذ می‌نماید که شامل حق‌التحریر و حق ثبت است. براساس بخشنامه شماره ۸۷/۸۰۳۹ معاون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.	۱ تا ۳ روز	۶۰۷ میلیون و ۲۰۵ هزار و ۹۴ ریال
۹	سند مالکیت در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت می‌رسد دفتر اسناد رسمی با ارسال خلاصه‌ای از سند مالکیت، سند مالکیت را در اداره ثبت اسناد و املاک به ثبت می‌رساند.	۳ روز	هزینه ثبت قبلاً در مرحله ۸ پرداخت شده است

۲-۲. ایرادها در خصوص تعداد رویه‌ها

بانک جهانی تعداد رویه‌های ثبت انتقال ملک در ایران را ۹ رویه ذکر کرده است.^۱ این تعداد رویه برای انتقال مالکیت یک ملک در ایران صحیح نیست و همان‌طور که در بخش نخست ذکر شد، به موجب قوانین جاری کشور تعداد رویه‌ها کمتر از این تعداد است.

رویه نخست، ذکر شده در گزارش بانک جهانی «اخذ گواهی اشتغال و تسویه حساب بیمه»^۲ است که باید از اداره کار و امور اجتماعی صادر شود. این رویه در هیچ یک از قوانین جاری و معتبر پیش‌بینی نشده است و در قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ نیز که ناظر به تنظیم سند رسمی انتقال ملک است چنین مسئله‌ای ذکر نشده است. در عمل نیز طی چنین رویه‌ای لازم نبوده و از سوی دفاتر اسناد رسمی مطالبه نمی‌شود.

رویه دوم، ذکر شده در گزارش بانک جهانی «اخذ گواهی پایان کار ساختمان»^۳ است که باید از شهرداری محل صادر شده باشد. این تکلیف گرچه در قانون تسهیل تنظیم اسناد وجود دارد، اما رویه جداگانه‌ای محسوب نمی‌گردد. توضیح آنکه شورای عالی اداری در تاریخ ۱۳۷۱/۸/۱۲ مصوبه‌ای را با موضوع صدور پروانه عدم خلاف و گواهی پایان کار ساختمان موضوع تبصره «۸» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها گذرانده است که مقرر می‌دارد حداکثر ظرف مدت ۷ روز پس از دریافت مدارک لازم، شهرداری باید گواهی پایان کار را صادر نماید. در این ۷ روز شهرداری باید بررسی کند که آیا ساختمان طبق مجوز و مقررات ساخته شده و خلاف دارد یا خیر؟

در خصوص اخذ گواهی پایان کار باید توجه کرد که مالک هر ملک پس از اتمام ساخت مکلف است گواهی پایان کار یا عدم خلاف را از شهرداری محل اخذ کند و این مدرک ارتباطی با پروسه ثبت مالکیت ندارد و رویه جداگانه‌ای محسوب نمی‌شود. چنانچه مالک به این تکلیف قانونی عمل نموده باشد نیازی به مراجعه به شهرداری محل نداشته و سایر رویه‌ها را طی می‌کند و مراجعه به شهرداری صرفاً در صورت عدم انجام تکلیف قانونی است بنابراین نمی‌توان آن را از رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت محسوب نمود همان‌طور که هرچند جهت انتقال ملک داشتن سند مالکیت نیز لازم است، ولی از آنجا که طبق قانون مالک باید پس از ساخت ملک اقدام به دریافت سند مالکیت نماید اخذ سند مالکیت به درستی از رویه‌های انتقال مالکیت محسوب نشده است و مهمتر از همه اینکه در گزارش بانک جهانی در خصوص نماگر ثبت مالکیت، تأکید شده است که موضوع مفروض از همه شرایط مطابق با استانداردهای ایمنی، آیین‌نامه‌های ساخت و ساز و الزامات حقوقی

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-Size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p 41.

2. Ibid. p 47.

3. Ibid.



برخوردار است، نظر به اینکه مالک هر ملک پس از اتمام ساخت مکلف است گواهی پایان کار یا عدم خلاف را از شهرداری محل اخذ نماید پس در موضوع مفروض گزارش بانک جهانی نیز از آنجا که فرض این است که انبار ۱۰ سال ساخت بوده و نوساز نیست این تکلیف قانونی نیز انجام شده و ملک دارای گواهی پایان کار بوده و هنگام انتقال مالکیت و ثبت آن نیازی به گذراندن این رویه نیست و این یک تکلیف مجزا برای نقل و انتقال ملک نیست و اگر مالک به وظیفه خود عمل کرده باشد دیگر از این جهت مانعی برای نقل و انتقال وجود نخواهد داشت. همچنین باید توجه داشت که اعتبار پایان کار محدودیت زمانی ندارد و هر زمان که گواهی پایان کار اخذ شده باشد برای معاملات بعدی معتبر خواهد بود.^۱

رویه سوم گزارش بانک جهانی «اخذ گواهی پرداخت عوارض نوسازی ساختمان از شهرداری»^۲ ذکر شده است. در قانون تسهیل تنظیم اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵ هیچ اشاره‌ای به لزوم اخذ گواهی مفصاحساب عوارض شهرداری نشده است؛ بنابراین دفاتر اسناد رسمی حق ندارند این گواهی را برای تنظیم سند نقل و انتقال ملک مطالبه کنند. لذا اخذ این گواهی به اشتباه در گزارش بانک جهانی به‌عنوان یکی از مراحل ثبت مالکیت درج شده است. افزون بر این، اساساً عوارض نوسازی ضمانت اجرای قانونی خاص خودش را دارد و شخص با عدم پرداخت مشمول ماده (۱۲) قانون و قطع برق و گاز^۳ خواهد شد و البته این ضمانت صرفاً شامل بدهکار (انتقال‌دهنده) بوده و انتقال‌گیرنده هیچ‌گونه مسئولیتی درقبال آن نخواهد داشت و نسبت به ملک محل سکونت انتقال‌دهنده اعمال می‌شود و شامل ملک موضوع انتقال نمی‌شود؛ از این جهت در عمل انتقال‌گیرنده نیز هیچ اصراری به دریافت مفصاحساب عوارض نوسازی نخواهد داشت. بنابراین توجیهی وجود ندارد که وصول این نوع مطالبات در مرحله انتقال مالکیت پیگیری شود و به هیچ عنوان نمی‌توان آن را از رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت در ایران دانست.

رویه چهارم ذکر شده در گزارش بانک جهانی «اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی از سازمان امور مالیاتی»^۴ است، در توضیح این رویه گفته شده است:

«مفصاحساب مالیاتی براساس ارزش منطقه‌ای رسمی تعیین می‌شود.

۱. رأی وحدت رویه کانون سردفتران و دفتریاران اسناد رسمی به شماره ۱۱/۳۷۱۰۰ مورخ ۱۳۷۹/۱۱/۲۵ که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک رسیده است.

2. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 47.

۳. ماده (۱۲) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷: «شهرداری‌های مشمول ماده (۲) این قانون مکلفند ظرف دو ماه از تاریخ انقضای مهلت مقرر در ماده (۱۰) مشخصات مؤدیانی را که نسبت به پرداخت عوارض املاک خود اقدام نکرده‌اند به مؤسسات برق و گاز تسلیم کنند و مؤسسات مذکور مکلفند با اعلام مهلت دوماهه به مؤدی هرگاه مطالبات شهرداری تا انقضای مهلت وصول نشود نسبت به قطع برق و گاز محل سکونت ملکی او اقدام کنند».

4. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 47.

گواهی اخذ شده به مدت یک‌ماه اعتبار دارد.

قانون تسهیل تنظیم اسناد مصوب ماه جولای سال ۲۰۰۶ تغییراتی جهت تسهیل فرآیند ثبت املاک و محدود نمودن رانت‌خواری اعمال کرده است. ماده (۱) قانون جدید موارد قابل انعطاف‌تری را ارائه کرده است. به جای اخذ این اسناد از مسئولین مربوطه، خریداران می‌توانند تعهدنامه‌ای از فروشندگان مبنی بر اینکه تمام مالیات‌ها، وجوه مربوطه به تأمین اجتماعی و اینکه تغییرات مربوط به ساختمان در وضع خوبی است و نیز پرداخت شده است دریافت نمایند. در عمل بنگاه‌ها (بنگاه املاک) گواهی را دریافت می‌کنند.^۱

ایرادهایی که در توضیح رویه چهارم در گزارش بانک جهانی وجود دارد به شرح زیر است:

۱. از اصطلاح «ارزش رسمی منطقه‌ای»^۲ استفاده شده که نادرست می‌باشد، زیرا اصطلاح صحیح و قانونی آن «ارزش معاملاتی املاک»^۳ است.

۲. قید شده است که گواهی مفصاحساب مالیاتی به مدت یک ماه معتبر است؛ درحالی که این مسئله بی‌اساس بوده و اعتبار مفصاحساب‌های مالیاتی در حال حاضر به مدت سه ماه است.^۴

۳. در گزارش بانک جهانی در توضیح رویه چهارم آمده است، قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به دنبال کاهش الزامات مربوط به ثبت مالکیت و ارائه موارد انعطاف‌پذیرتری است و خریدار به جای دریافت اسناد مذکور می‌تواند تعهدنامه‌ای از فروشنده دریافت کند، مبنی بر اینکه تمام مالیات‌های مربوط و همچنین وجوه مربوط به تأمین اجتماعی پرداخت شده است. این درحالی است که قانون مذکور به هیچ عنوان بیانگر این موضوع نیست، بلکه بند «ج» ماده (۱) قانون ذکر شده صریحاً و بدون هیچ ابهامی بیان می‌کند اگر انتقال‌گیرنده (خریدار) ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد، در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت و در این صورت هیچ الزامی برای ارائه مفصاحساب مالیاتی نخواهد بود و بدین ترتیب بدون نیاز به طی این مرحله یعنی اخذ مفصاحساب مالیاتی قانوناً امکان ثبت انتقال مالکیت وجود خواهد داشت. همان‌طور که ملاحظه می‌شود در قانون مذکور هیچ اشاره‌ای به دریافت تعهدنامه‌ای از انتقال‌دهنده (فروشنده) به انتقال‌گیرنده (خریدار) مبنی بر اینکه تمام مالیات‌ها

1. The Clearance of Taxes is Determined According to Official Regional Values. The Certificate is Valid for 1 Month. The Law on the Facilitation of Administration of Notary Public Office of July 2006 Introduced Changes to Ease the Property Registration Process and Limit Rent Seeking. Article 1 of the New Law Introduced More Flexible Requirements. Rather Than Obtain These Documents from the Relevant Authorities, Buyers Can Obtain a Sworn Declaration from the Sellers that all Taxes, Social Security Payments, and Changes to the Building are in Good Order and Have Been Paid. In Practice, Agents Still Obtain the Certificates.

2. Official Regional Values

۳. ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶.

۴. دستورالعمل شماره ۱۱۲۱/۵۴۷۸ مورخ ۱۳۷۸/۲/۱۹ وزارت امور اقتصادی و دارایی و بخشنامه ثبتی کد ۵۹۳.



و نیز وجوه تأمین اجتماعی پرداخت شده است، وجود ندارد (زیرا در این صورت در عمل رویه اخذ مفاصاحساب مالیاتی جهت ثبت مالکیت حذف نخواهد شد) بلکه برخلاف آن قانون تسهیل در بند «ج» ماده (۱) صریحاً به طرفین قرارداد اجازه می‌دهد در صورتی که انتقال‌گیرنده در ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی‌های احتمالی شود بدون نیاز به اخذ مفاصاحساب مالیاتی و طی این رویه اقدام به ثبت مالیکت نمایند. بنابراین در صورت استفاده طرفین از امکان قانونی ایجاد شده در بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل (که به ندرت مورد استفاده قرار می‌گیرد)، اساساً مفاصاحساب مالیاتی جهت ثبت سند دریافت نمی‌گردد و دفتر اسناد رسمی معامله را ثبت خواهد نمود، درحالی که توضیح گزارش بانک جهانی اشاره‌ای به این مسئله ندارد.

۴. در انتهای توضیح گزارش بانک جهانی درخصوص رویه چهارم آمده که آژانس‌ها در عمل ارائه این گواهی (یعنی ارائه گواهی مفاصاحساب مالیاتی) را مطالبه می‌کنند.^۱ در این خصوص لازم به توجه است اگر منظور از آژانس‌ها، مشاورین املاک است، باید گفت مشاورین املاک قانوناً حق مطالبه این گواهی را ندارند همچنین اگر منظور دفاتر اسناد رسمی است درخصوص آنها نیز باید گفت به تصریح بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل در صورت تعهد خریدار در سند قانوناً حق مطالبه این گواهی را نخواهند داشت. البته با توجه به توضیحات مذکور در فصل اول این گزارش در ذیل این رویه (ارائه مفاصاحساب مالیاتی) باید گفت انتقال‌گیرندگان و خریداران در عمل کمتر از این امکان استفاده می‌کنند.

۵. در توضیحات، هدف قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی محدود کردن «رانت‌جویی»^۲ اعلام شده است، اما این بیان نادرست و متضمن ایراد اتهام است. درحالی که هدف این قانون، تسهیل در ثبت مالکیت و حذف فرآیندهای غیر ضروری و غیرمرتبط با ثبت مالکیت است.

رویه پنجم، هشتم و نهم: رویه پنجم ذکر شده در گزارش بانک جهانی «بررسی مالکیت در اداره ثبت املاک»^۳ است؛ با این توضیح که استعلامی که به این ترتیب اخذ می‌شود یک ماه اعتبار دارد. همچنین رویه هشتم ذکر شده در گزارش بانک جهانی «تنظیم و ثبت سند در دفتر اسناد رسمی»^۴ است با این توضیح که دفتر اسناد رسمی در هنگام تنظیم سند، طبق تعرفه قانونی (که از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در زمان انعقاد قرارداد تعیین می‌گردد) مبلغی اخذ می‌نماید که شامل حق‌التحریر و حق ثبت است. درخصوص این توضیح لازم به توجه است که هرچند

1. Agents Still Obtain the Certificates

2. Rent Seeking

3. Conduct a Check on the Property at the Real Estate Registration Department

4. The Deed is Prepared and Notarized at the Notary Public's Office

حق‌التحریر به موجب بخشنامه سازمان ثبت تعیین می‌شود،^۱ ولی میزان حق‌الثبت دریافتی به موجب ماده (۱۲۳) قانون ثبت اسناد و املاک است که شرح آن در بخش اول این گزارش ذیل وضعیت ایران طرح شد. به این ترتیب توضیح ذکر شده درخصوص این رویه در گزارش بانک جهانی دارای دقت کافی نیست. در گزارش بانک جهانی رویه نهم مربوط به ثبت مالکیت در ایران «ثبت مالکیت در اداره ثبت املاک»^۲ اعلام شده است و در توضیح این رویه اشاره شده است که با ارسال خلاصه معامله تنظیم شده توسط دفتر اسناد رسمی، مالکیت در سازمان ثبت اسناد و املاک به ثبت می‌رسد.

ملاحظه می‌شود در گزارش بانک جهانی «بررسی مالکیت در اداره ثبت املاک»^۳ و «تنظیم و ثبت سند در دفتر اسناد رسمی»^۴ و «ثبت مالکیت در اداره ثبت املاک»^۵ به‌عنوان سه رویه مستقل جهت ثبت مالکیت در ایران معرفی شده است، درحالی که نمی‌توان آن را سه رویه مجزا اعلام کرد و مورد دوم و سوم روی هم یک رویه را تشکیل می‌دهد؛ زیرا در ایران جهت ثبت مالکیت پس از تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی این دفاتر خود اقدام به ارسال خلاصه معامله به سازمان ثبت می‌کنند و طرفین قرارداد در این خصوص رویه‌ای را طی نمی‌کنند. بنابراین سه مورد ذکر شده با صرف مراجعه طرفین قرارداد به دفتر اسناد رسمی یعنی در واقع به موجب دو رویه و توسط دفتر اسناد رسمی انجام می‌شود و سردفتر اسناد رسمی با مراجعه اشخاص به‌منظور ثبت مالکیت پس از دریافت مدارک مربوط، خود اقدام به استعلام مالکیت انتقال‌دهنده از دفتر املاک سازمان ثبت می‌کند و پس از آن اقدام به تنظیم و ثبت سند نموده و نیز بعد از آن راساً خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به سازمان ثبت ارسال می‌کند.

در نماگر ثبت مالکیت توجه به تعداد رویه‌ها به‌عنوان یک مؤلفه در کنار دو مؤلفه دیگر (زمان و هزینه) امری منطقی و صحیح به‌نظر می‌رسد، زیرا در نظامی که افراد مثلاً با طی یک رویه و مراجعه به یک مرجع و مثلاً با سپری کردن زمانی مشخص مانند ۱۰ روز می‌توانند اقدام به ثبت مالکیت کنند، فعالان اقتصادی از سهولت بیشتری برخوردارند در مقایسه با نظامی که در آن افراد با طی سه رویه هرچند با زمان مشابه با نظام قبلی یعنی در مجموع ظرف ۱۰ روز می‌توانند اقدام به ثبت مالکیت نمایند. در واقع توجه به تعداد رویه‌ها به‌عنوان یک مؤلفه در کنار دو مؤلفه دیگر (زمان و هزینه) موجب می‌شود بتوان میان دو نظام مذکور از لحاظ سهولت کسب‌وکار تمایز و تفکیک قائل شد. با توجه به این توضیحات درخصوص رویه هشتم و نهم مذکور در گزارش بانک جهانی در

۱. موضوع پیوست ۵ (بخشنامه حق‌التحریر).

2. The Title is Registered at the Real Estate Registration Department

۳. رویه پنجم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.

۴. رویه هشتم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.

۵. رویه نهم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.



مورد نماگر ثبت مالکیت در ایران باید تأکید کرد که دو مورد مذکور را به هیچ عنوان نمی‌توان دو رویه محسوب نمود، بلکه باتوجه به اینکه موارد مذکور با صرف مراجعه اشخاص به دفاتر اسناد رسمی توسط این دفاتر انجام می‌شود و نیازی به طی مراحل دیگری توسط طرفین قرارداد نمی‌باشد، تنها به‌عنوان یک رویه محسوب می‌شوند. لذا پس از تنظیم سند در دفتر اسناد رسمی، سند در اختیار خریدار قرار گرفته و کار نقل و انتقال پایان می‌پذیرد. خلاصه معامله توسط دفترخانه به سازمان ثبت ارسال می‌شود و نیازی به مراجعه خریدار ندارد و با تنظیم سند رسمی انتقال، وی قانوناً مالک محسوب می‌شود. ارسال خلاصه معامله یک تکلیف برای سردفتر است و ارتباطی با شخص خریدار ندارد.

آنچه مسلم است اینکه فقط این اشتباه در گزارش بانک جهانی موجب شده است که موضوعی که به موجب یک رویه در نظام حقوقی کنونی جمهوری اسلامی ایران انجام می‌شود در قالب دو رویه اعلام شود که این مسئله تأثیر بسزایی در رتبه ایران در نماگر ثبت مالکیت داشته است.^۱ رویه ششم ذکر شده در گزارش بانک جهانی «اخذ گواهی مفصاحساب تأمین اجتماعی»^۱ است و در توضیح این رویه اشاره شده است که این گواهی باید از سازمان تأمین اجتماعی اخذ شود. براساس تصریح بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل طرفین قرارداد اجازه دارند در صورتی که انتقال‌گیرنده در ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی‌های احتمالی شود، بدون نیاز به اخذ مفصاحساب تأمین اجتماعی و طی این رویه اقدام به ثبت مالکیت نمایند. بنابراین ملاحظه می‌شود با توجه به این حکم قانونی در نظام حقوقی کنونی ایران طرفین قرارداد از نظر قوانین و مقررات الزامی به اخذ گواهی مفصاحساب تأمین اجتماعی و انجام این رویه به‌منظور ثبت مالکیت ندارند، ولی متأسفانه در گزارش بانک جهانی درخصوص این رویه به این موضوع اشاره‌ای نشده است هرچند همان‌طور که در بخش اول این گزارش ذکر شد اشخاص در عمل کمتر از این امکان قانونی استفاده می‌کنند.

رویه هفتم گزارش بانک جهانی «پرداخت مالیات نقل و انتقال در بانک ملی» قید شده است. پرداخت مالیات نقل و انتقال از ملزومات اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی است و همان‌طور که درخصوص اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی که در گزارش بانک جهانی به‌عنوان رویه چهارم مورد اشاره قرار گرفته است بحث شد، براساس قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی اشخاص با توجه به قانون مذکور می‌توانند بدون طی مرحله مذکور یعنی بدون اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی و به تبع آن بدون پرداخت مالیات نقل و انتقال اقدام به انتقال و ثبت مالکیت

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 48.

نمایند. اما علاوه بر این نکته باید توجه شود که حتی اگر اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی به‌عنوان یک رویه در نظر گرفته شود اکنون در بیشتر ادارات مالیاتی به ویژه ادارات اصلی و مهم مالیاتی برای اخذ مفصاحساب نیازی به مراجعه به بانک ملی وجود نداشته و مراجعین می‌توانند در همان ادارات مالیاتی هنگام مراجعه جهت اخذ گواهی مفصاحساب مالیاتی با استفاده از دستگاه‌های کارت‌خوان (POS) و با استفاده از کارت‌های بانکی عضو شبکه شتاب که بسیار رایج است نزد کارمند اداره مالیاتی مالیات خود را تأدیه نمایند، بنابراین شاید نتوان آن را به‌عنوان رویه‌ای جداگانه در نظر گرفت. البته با توجه به اینکه شخص مفروض گزارش بانک جهانی شخص حقوقی است از آنجا که برخی اشخاص حقوقی از طریق اشخاص حقیقی اقدام به پرداخت نمی‌کنند و از آنجا که اشخاص حقوقی با توجه به خدمات بانکی دارای کارت اعتباری و امکان پرداخت از طریق POS نیستند باید از طریق مراجعه نماینده خود به بانک اقدام به پرداخت کنند بنابراین رویه پرداخت مالیات را باقی فرض می‌کنیم در توضیحات این رویه ایرادهایی به‌شرح زیر وجود دارد:

۱. در توضیحات به «حق تمبر» اشاره شده است؛ حال آنکه اصطلاح حق تمبر مربوط به وکلا است و مربوط به مالیات بر مشاغل می‌باشد. ظاهراً این مسئله مربوط به حالتی است که وکیل اقدام کرده باشد و این هم مربوط به مالیات مشاغل است و ارتباطی با مالیات بر نقل و انتقال ملک ندارد.
 ۲. در توضیحات عبارت «براساس قوانین و مقررات اداره ثبت» درج شده است؛ حال آنکه در اینجا ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم حاکم است و قوانین مالیاتی صحیح است نه قوانین ثبتی.
 ۳. در توضیحات رویه هفتم گزارش بانک جهانی عبارت «قیمت منطقه‌ای»^۱ قید شده که قیمت معاملاتی صحیح است.
 ۴. در توضیحات رویه هفتم گزارش بانک جهانی تفکیک مالیات املاک بر حسب قیمت آنها تا ۴۰,۰۰۰,۰۰۰ ریال و بیشتر نادرست و فاقد مبناست.
- ازجمله نقایص گزارش بانک جهانی درخصوص رویه‌های ثبت مالکیت در ایران عدم اشاره به رویه مربوط به دریافت کد رهگیری است. درحالی که با توجه به توضیحاتی که در بخش اول گزارش حاضر اشاره شد، دریافت کد رهگیری نیز از رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت در ایران محسوب می‌شود.

۳-۲. ایرادها درخصوص هزینه‌های مترتب بر انجام رویه‌ها

در گزارش بانک جهانی درخصوص نماگر ثبت مالکیت در ایران هزینه لازم جهت ثبت مالکیت در



ایران ۱۰/۵ درصد ارزش ملک اعلام شده است.^۱ نکته اساسی درخصوص گزارش بانک جهانی در مورد هزینه ثبت مالکیت در ایران این است که در ذیل رویه چهارم که راجع به اخذ گواهی مفاصاحساب مالیاتی از سازمان مالیاتی است تصریح شده، هزینه این رویه و اخذ گواهی مفاصاحساب مالیاتی برابر با ۵ درصد از ارزش ملک^۲ است.^۳ نکته جالب توجه این است که بانک جهانی در گزارش خود مالیات نقل و انتقال را مجدداً در ذیل رویه هفتم به عنوان پرداخت مالیات نقل و انتقال برابر با ۵ درصد از ارزش ملک^۴ اعلام کرده است^۵ و نهایتاً در احتساب مجموع هزینه ثبت مالکیت در ایران آن را به عنوان دو هزینه مجزا لحاظ کرده است. به این ترتیب ملاحظه می‌شود که در گزارش بانک جهانی یک هزینه (مالیات نقل و انتقال) دو بار مورد محاسبه قرار گرفته است. تأثیر این اشتباه بزرگ در گزارش بانک جهانی به نحوی است که در مجموع هزینه ثبت مالکیت در ایران ۱۰/۵ درصد ارزش ملک اعلام شده است که با توجه به توضیحات فوق ۱۰ درصد از هزینه‌های اعلام شده که در واقع تشکیل‌دهنده قسمت اعظم و با مسامحه می‌توان گفت کل هزینه اعلام شده برای ثبت مالکیت در ایران است با این اشتباه محاسبه شده است و عملاً از ۱۰/۵ درصد مذکور در گزارش بانک جهانی به عنوان هزینه ثبت مالکیت ۵ درصد به اشتباه و به صورت مضاعف حساب شده است.

اشتباه فاحش دیگری که در مورد هزینه ثبت مالکیت در گزارش بانک جهانی رخ داده است همان‌طور که در بخش اول گزارش حاضر نیز ذکر شد، مالیات نقل و انتقال ملک در ایران معادل ۵ درصد ارزش معاملات ملک است و ارزش معاملاتی ملک نیز معادل ۷ الی ۱۰ درصد ارزش واقعی ملک است و بر این اساس مالیات نقل و انتقال ملک در ایران معادل ۰/۳۵ الی ۰/۵ درصد از ارزش واقعی ملک است؛ درحالی که در گزارش بانک جهانی مالیات نقل و انتقال ملک ۵ درصد ارزش ملک اعلام شده، علاوه بر اینکه ۵ درصد مذکور دوبار نیز مورد محاسبه قرار گرفته است و در واقع می‌توان گفت مالیات نقل و انتقال در گزارش بانک جهانی ۲۰ الی ۲۸/۵ برابر هزینه واقعی مالیات نقل و انتقال در جمهوری اسلامی ایران اعلام شده است.

درخصوص هزینه رویه پنجم یعنی «بررسی ملک در دایره ثبت املاک» هزینه اعلام شده ناصحیح است و هزینه استعلام از دفتر املاک سازمان ثبت به موجب جزء «پ» بند «۵۹» قانون

1. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 41.

2. 5% of property price (Transfer Tax).

3. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 47.

4. 5% of property value (Transfer Tax)

5. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 48.

بودجه سال ۱۳۹۰ و جداول قانون بودجه سال ۱۳۹۲ مبلغ ۸۰,۰۰۰ ریال مقرر شده است.^۱

درخصوص هزینه رویه هفتم یعنی «پرداخت مالیات نقل و انتقال در بانک ملی» علاوه بر ۵ درصد مربوط به مالیات نقل و انتقال (به صورت مضاعف و تکراری که شرح آن هم گذشت) به پرداخت نیم درصد از ارزش ملک نیز اشاره شده است. در توضیحات مربوط به این رویه نیز اشاره شده که نیم درصد مذکور مربوط به حق تمبر قانونی^۲ است.^۳ در نقد رویه‌های اشاره شده در گزارش بانک جهانی ذکر شد که رویه‌ای به نام پرداخت حق تمبر قانونی در جریان ثبت مالکیت در نظام حقوقی ایران وجود ندارد، از این رو این هزینه نیز بی‌معنا و نادرست است. البته با توجه به توضیحات اشاره شده در رویه هشتم و از آنجا که در توضیحات آن رویه به هزینه حق‌الثبت اشاره شده است می‌توان گفت نیم درصد مذکور مربوط به هزینه حق‌الثبت است که به اشتباه در ذیل رویه پرداخت مالیات و به‌عنوان حق تمبر قانونی مطرح شده است. اشتباه اساسی درخصوص این هزینه این است که به استناد ماده (۱۲۳) قانون ثبت اسناد و املاک و بر مبنای بند «ع» ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین، نیم درصد از «ارزش معاملاتی ملک» به‌عنوان حق‌الثبت پرداخت می‌شود و از آنجا که ارزش معاملاتی ملک معادل ۷ الی ۱۰ درصد ارزش واقعی ملک است، حق‌الثبت ملک در ایران معادل ۰/۰۳۵ الی ۰/۰۵ درصد از ارزش واقعی ملک است. این درحالی است که در گزارش بانک جهانی حق‌الثبت ملک (علاوه بر اعلام عنوان اشتباه حق تمبر قانونی درخصوص آن) معادل «نیم درصد از ارزش ملک» اعلام شده است و در واقع می‌توان گفت هزینه حق‌الثبت در گزارش بانک جهانی ۱۰ الی ۱۴ برابر هزینه واقعی حق‌الثبت ملک در جمهوری اسلامی ایران اعلام شده است که البته این هزینه توسط دفاتر اسناد رسمی وصول و به حساب خزانه دولت واریز می‌شود و برخلاف آنچه در ذیل رویه هفتم در گزارش بانک جهانی آمده افراد به‌عنوان رویه مجزا خود جهت واریز وجه مذکور به بانک ملی مراجعه نمی‌کنند.^۴

هزینه انجام رویه هشتم نیز مخدوش است، زیرا هزینه تنظیم سند رسمی در دفاتر اسناد رسمی براساس تعرفه‌ای است که به موجب بخشنامه رئیس سازمان ثبت تعیین می‌شود^۵ و بسته به مورد متفاوت است که با توجه به فرض این گزارش یعنی در صورتی که ارزش ملک سه

۱. جزء «پ» بند «۵۹» قانون بودجه سال ۱۳۹۰: «برای پاسخ به استعلام برای املاک ثبت شده به‌ازای هر سند و املاک جاری به‌ازای هر پلاک ثبتی و نیز برای اشخاص حقوقی از طریق بانک شناسه ملی اشخاص حقوقی مبلغ هشتاد هزار (۸۰,۰۰۰) ریال».

2. Legal Stamp Transferred to Government.

3. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 48.

۴. ماده (۵۰) قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴: «وجوهی که برای تنظیم و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی وصول می‌شود به شرح زیر است:

..... ۲. حق‌الثبت به مأخذ ماده (۱۲۳) قانون اصلاحی قانون ثبت».

۵. موضوع پیوست ۵ (بخشنامه تعیین حق‌التحریر).



میلیارد و پانصد و نود و هفت میلیون و هفتاد و نه هزار و دویست و شصت و سه ریال^۱ باشد و نظر به اینکه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی به مأخذ ارزش معاملاتی ملک است و ارزش معاملاتی یک ملک نیز بین ۷ تا ۱۰ درصد از ارزش واقعی ملک می‌باشد درصدی بین ۰/۰۶۵۳ تا ۰/۰۷۴۳ درصد ارزش واقعی ملک خواهد بود درحالی که در این گزارش رقم مقطوعی قید گردیده که البته رقم مذکور به‌طور مبهمی اعلام شده است، زیرا رقم مذکور (هزینه رویه هشتم ثبت مالکیت در ایران درخصوص حق التحریر و سایر هزینه‌های قانونی دریافتی توسط سردفتر به‌منظور تنظیم و ثبت سند) به‌صورت: (IRR 607,205.94) بیان شده است. درحالی که از آنجا که واحد پولی جمهوری اسلامی ریال است مشخص نیست آیا منظور ششصد و هفتاد و نه هزار و دویست و پنج ریال و نود و چهار صدم ریال بوده است و یا رقم دیگری مورد نظر بوه و به اشتباه نگارش یافته است. در هر حال با توجه به مقررات حق التحریر میزان حق التحریر سردفتر درصدی بین ۰/۰۶۵۳ تا ۰/۰۷۴۳ درصد از ارزش ملک یعنی درخصوص ملک مورد فرض این گزارش بین ۱,۹۶۰,۰۰۰ تا ۲,۲۳۰,۰۰۰ ریال خواهد بود.

از جمله نقایص گزارش بانک جهانی درخصوص هزینه‌های ثبت مالکیت در ایران عدم اشاره به هزینه مربوط به دریافت کد رهگیری است. درحالی که با توجه به توضیحاتی که در بخش اول این بررسی اشاره شد، دریافت کد رهگیری نیز از رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت در ایران محسوب می‌شود و هزینه آن نیز باید در هزینه‌های ثبت مالکیت در ایران محاسبه شود.

۲-۴. ایرادها درخصوص زمان انجام رویه‌ها

در گزارش بانک جهانی درخصوص نماگر ثبت مالکیت در ایران زمان لازم جهت ثبت مالکیت ۳۶ روز اعلام شده است.^۲ همان‌طور که در بررسی رویه‌های مذکور در گزارش بانک جهانی شرح آن گذشت سه رویه نخست و همچنین رویه هفتم (پرداخت مالیات نقل و انتقال در بانک ملی) مذکور در گزارش بانک جهانی اشتباه قید گردیده و در واقع رویه نیستند. بنابراین زمانی نیز بر آن مترتب نیست و این زمان‌ها باید حذف شود.

در بررسی و راستی‌آزمایی گزارش بانک جهانی درخصوص رویه‌های مربوط به ثبت مالکیت در ایران به این موضوع اشاره شد که در گزارش بانک جهانی «بررسی مالکیت در اداره ثبت املاک»^۳ و «تنظیم و ثبت سند در دفتر اسناد رسمی»^۴ و «ثبت مالکیت در اداره ثبت املاک»^۵ به‌عنوان

1. IRR 3,597,079,263

2. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, Doing Business, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. p. 41.

۳. رویه پنجم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.

۴. رویه هشتم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.

۵. رویه نهم ذکر شده در گزارش بانک جهانی.

سه رویه مستقل جهت ثبت مالکیت در ایران معرفی شده است درحالی که این سه مورد اشاره شده تشکیل‌دهنده دو رویه است و نمی‌توان آن را سه رویه مجزا اعلام کرد. زمان انجام رویه پنجم در گزارش بانک جهانی یعنی «بررسی ملک در دایره ثبت املاک» دو تا سه روز ذکر شده است. اما همان‌طور که در بخش نخست اشاره شد هرچند اعلام زمانی در این خصوص به سادگی امکانپذیر نیست، اما شاید بتوان با مسامحه گفت زمان انجام این رویه در حال حاضر به‌طور متوسط حدود ۷ روز است.

همچنین زمان لازم جهت «تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی» یک تا سه روز قید شده که نادرست است و در صورت آماده بودن مدارک و استعلامات در همان روز مراجعه سند تنظیم و به متعاملین تسلیم می‌گردد. لذا زمان صحیح برای انجام این رویه، یک روز است.

البته در این خصوص تحولی نیز پس از ارائه گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی رخ داده و پس از ایجاد سامانه ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی از شهریورماه ۱۳۹۲ این دفاتر در این سامانه اقدام به ثبت معاملات می‌کنند و اطلاعات سند تنظیمی به‌صورت لحظه‌ای در اختیار سازمان ثبت قرار می‌گیرد لذا دیگر به‌صورت مجزا نیازی به ارسال خلاصه معامله به سازمان ثبت وجود ندارد.

۳. پیشنهادهایی برای ارتقای جایگاه ایران به رتبه اول منطقه سند چشم‌انداز در نماگر ثبت مالکیت

۱-۳. مقدمه و ادله توجیهی پیشنهادها

علیرغم اشتباهات اساسی در گزارش بانک جهانی درخصوص وضع ایران در نماگر ثبت مالکیت و لزوم ملاحظه این واقعیت که براساس اطلاعات صحیح رتبه ایران به مراتب بهتر از رتبه مذکور در آن گزارش است، اما باید توجه داشت، وضعیت واقعی ایران درخصوص این نماگر با کشور اول منطقه که البته کشور اول جهان نیز است، فاصله دارد. بنابراین انجام اصلاحاتی به‌منظور بهبود رتبه ایران و مهمتر از آن برای سهولت بیشتر فعالان اقتصادی ضروری است.

با توجه به مؤلفه‌های نماگر ثبت مالکیت (تعداد رویه‌ها، زمان و هزینه) به‌منظور بهبود رتبه ایران و سهولت ثبت مالکیت ضروری است، تعداد رویه‌ها، زمان و هزینه ثبت مالکیت کاهش یابد. به این منظور باتوجه به ملاحظات عملی پیشنهاد می‌شود رویه‌های ثبت مالکیت به نحوی اصلاح شوند که افراد با طی یک رویه، یعنی فقط به صرف مراجعه به دفاتر اسناد رسمی و در کوتاه‌ترین زمان قادر به انتقال مالکیت شوند.

درخصوص مؤلفه زمان باید گفت از دلایل اصلی طولانی بودن زمان ثبت مالکیت در ایران این



است که هرچند نسخه الکترونیک دفتر املاک ایجاد شده، اما به موجب قانون^۱، نسخه غیرالکترونیک دفتر املاک ملاک است. بنابراین انجام استعلام از دفتر املاک هرچند به صورت الکترونیک انجام می‌شود و پاسخ به آن هم به صورت الکترونیک دریافت می‌شود، اما آنچه در عمل اتفاق می‌افتد این است که کارشناس سازمان ثبت پس از دریافت استعلام به صورت الکترونیک، اقدام به بررسی دفتر املاک می‌کند (باتوجه به اینکه نسخه الکترونیک دفتر املاک ایجاد شده است نسخه الکترونیک بررسی می‌شود) و در صورت انطباق اطلاعات استعلام شده با مفاد دفتر املاک پاسخ استعلام مثبت و در صورت عدم انطباق پاسخ منفی داده می‌شود. منفی بودن پاسخ ممکن است به سبب مخدوش بودن سند مالکیت یا جعلی بودن آن باشد که طبیعتاً در این صورت جریان ثبت مالکیت متوقف می‌شود؛ البته این مسئله ممکن است ناشی از به‌روز نبودن دفتر املاک به علت عدم ثبت خلاصه معامله‌های قبلی باشد^۲ که در این صورت انتقال‌دهنده می‌تواند با مراجعه به دفاتر اسناد رسمی که معاملات سابق ملک در آن واقع شده است و ارسال اسناد مربوط به تنظیم و ثبت قرارداد سابق به سازمان ثبت و به‌روز شدن دفتر املاک نهایتاً اقدام به انتقال مالکیت نماید.

همان‌طور که در بخش اول اشاره شد، میانگین زمان انجام استعلام از دفتر املاک سازمان ثبت در ایران هفت روز است، این درحالی است که باتوجه به توضیحات فوق راه‌حل کاهش مدت مذکور این است که رویه عملی موجود که براساس آن بررسی دفتر املاک و پاسخ به استعلام توسط کارمندان ثبت انجام می‌شود اصلاح شود. با توجه به پیشرفت‌ها و تحولات جدید ایجاد شده در ثبت از جمله الکترونیک شدن دفتر املاک، از طریق سامانه ثبت آنی که در حال حاضر در کشور در حال اجراست و بستر امن الکترونیک ثبت معاملات به موجب آن ایجاد شده است، باید این امکان برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد شود تا خود به صورت مستقیم و بی‌واسطه اقدام به بررسی دفتر املاک درخصوص ملک موضوع نقل و انتقال نمایند به نحوی که با وارد نمودن اطلاعات سند مالکیت در سامانه به‌طور لحظه‌ای، سامانه براساس انطباق یا عدم انطباق اطلاعات با دفتر املاک، تأیید یا عدم تأیید را به‌طور لحظه‌ای اعلام کند و در صورت تأیید، اجازه ادامه مراحل ثبت مالکیت در سامانه ثبت آنی به سردفتر داده شود. به این ترتیب زمان انجام استعلام و نیز هزینه انجام آن حذف خواهد شد. در این راستا پیشنهاد شماره ج-۲ جهت اعمال این اصلاحات ارائه شده است.

۱. ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک مقرر می‌دارد: «همین که ملکی مطابق قانون در دفتر املاک به ثبت رسید دولت فقط کسی را که ملک به اسم او ثبت شده و یا کسی که ملک مزبور به او منتقل گردیده و این انتقال نیز در دفتر املاک به ثبت رسیده یا اینکه ملک مزبور از مالک رسمی ارثاً به او رسیده مالک خواهد شناخت».

۲. به‌روز نبودن دفتر املاک و عدم ثبت خلاصه معاملات سابق انجام شده در خصوص یک ملک در دفتر املاک ممکن است به علت تخلف سردفتر تنظیم‌کننده معامله قبلی و عدم ارسال خلاصه معامله تنظیم شده به سازمان ثبت باشد همچنین ممکن است سردفتر تنظیم‌کننده معامله سابق، خلاصه آن را ارسال کرده باشد، ولی به دلایل دیگری نهایتاً خلاصه معامله در دفتر املاک به ثبت نرسیده باشد.

درخصوص این پیشنهاد به منظور حفظ اطلاعات مربوط به مالکیت اشخاص و اطلاعات دفتر املاک ضروری است تنها پس از وارد کردن برخی اطلاعات ثبتی ملک که جز با در اختیار داشتن سند مالکیت دسترسی به آن ممکن نخواهد بود، امکان دریافت پاسخ استعلام برای سردفتران ممکن باشد و البته پس از وارد کردن اطلاعات مربوطه به ملک و مالک نهایی که مندرج در سند مالکیت است امکان دریافت استعلام وجود داشته باشد. همچنین در پاسخ دریافتی نیز به منظور حفاظت بیشتر از اطلاعات املاک و مالکیت اشخاص هیچ پاسخی توسط سامانه به سردفتر جز اینکه اطلاعات سند منطبق با دفتر املاک است و یا اینکه اطلاعات سند منطبق با دفتر املاک نیست داده نشود.

جهت کاهش زمان ثبت مالکیت صرف اصلاح رویه اجرایی مذکور کافی نیست، زیرا در حال حاضر علیرغم اجرای سامانه ثبت آنی با توجه به اینکه دفتر سردفتر به موجب قانون به صورت غیرالکترونیک است، سردفتر پس از تنظیم قرارداد باید به صورت دست‌نویس در دفتر سردفتر اقدام به ثبت سند کند که زمانبر بوده و با توجه به اینکه هر دفترخانه یک یا نهایتاً دو دفتر سردفتر دارد موجب عدم امکان تنظیم و ثبت سند به صورت لحظه‌ای در دفاتر اسناد رسمی و کاهش سرعت کار آنها شده است. خصوصاً در موارد ازدحام کار در این دفاتر، متعاملین باید در انتظار رسیدن نوبت ایشان به منظور ثبت قرارداد در دفتر سردفتر باشند. بنابراین ضروری است با اصلاح قانون، دفتر سردفتر به صورت الکترونیک درآید به نحوی که با تنظیم سند در سامانه ثبت آنی به طور خودکار اطلاعات سند در دفتر سردفتر نیز به ثبت رسد. در این راستا پیشنهاد شماره الف-۱ جهت اعمال این اصلاحات ارائه شده است.

همچنین همان‌طور که اشاره شد در زمان ناظر به گزارش ۲۰۱۳ بانک جهانی و قبل از اجرای ثبت آنی پس از تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی، این دفاتر خلاصه معامله را جهت ثبت در دفتر املاک به سازمان ثبت ارسال می‌نمودند. البته در تحولات بعدی و از شهریورماه ۱۳۹۲ با اجرای سامانه ثبت آنی از آنجا که تنظیم سند در این سامانه انجام می‌شود و اطلاعات به طور لحظه‌ای در اختیار سازمان ثبت قرار می‌گیرد و ارسال خلاصه معامله به سازمان ثبت ضرورتی ندارد. سامانه ثبت آنی به نحوی طراحی شده است که اگر یک معامله درخصوص ملکی از طریق آن تنظیم و ثبت شود با توجه به ایجاد اطلاعات راجع به ملک و مالک نهایی آن در سامانه، هنگام معاملات بعدی راجع به آن ملک پاسخ استعلام از دفتر املاک، براساس اطلاعات موجود در سامانه و با فوریت صادر می‌شود.

با توجه به توضیحات مذکور و تحولات سال ۱۳۹۲، برای تسریع در پاسخ به استعلام مالکیت، به دلیل آنکه مطابق قانون نسخه غیرالکترونیک دفتر املاک ملاک است سازمان ثبت باید اطلاعات



دفتر املاک الکترونیک و سامانه ثبت آنی را در دفتر املاک غیرالکترونیک نیز وارد کند که امری زمانبر و نیازمند هزینه است. درحالی که با وجود دفتر املاک الکترونیک و سامانه ثبت آنی نیازی به این کار وجود ندارد. بنابراین از آنجا که با تنظیم و ثبت سند در سامانه ثبت آنی اطلاعات سند تنظیمی به صورت لحظه‌ای در اختیار سازمان ثبت نیز قرار می‌گیرد ضروری است با اصلاح قانون، نسخه الکترونیک دفتر املاک نیز دارای اعتبار نسخه غیرالکترونیک دفتر املاک شناخته شود. در این راستا پیشنهاد شماره الف-۱ جهت اعمال این اصلاحات ارائه شده است.

درخصوص مؤلفه تعداد رویه‌ها، همان‌طور که در بخش اول اشاره شد قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی به اشخاص اجازه می‌دهد بدون ارائه مفصاحساب مالیاتی و مفصاحساب تأمین اجتماعی در صورتی که منتقل‌الیه مسئولیت تضامنی خود با انتقال‌دهنده در این موارد را قبول نماید اقدام به ثبت مالکیت نمایند، ولی چون براساس بند «ج» ماده (۱) قانون تسهیل و ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی در صورت استفاده از این امکان (عدم ارائه مفصاحساب مالیاتی و مفصاحساب تأمین اجتماعی) منتقل‌الیه متضامناً مسئول پرداخت مطالبات دارایی و نیز مطالبات تأمین اجتماعی می‌شود عملاً از این امکان کمتر استفاده می‌شود و در عمل دو رویه فوق نیز سپری می‌شود.

این درحالی است که دو رویه مذکور خصوصاً اخذ مفصاحساب بدهی‌های مالیاتی سابق و نیز مفصاحساب بدهی‌های سابق تأمین اجتماعی انتقال‌دهنده ارتباطی با انتقال مالکیت ندارد و در واقع ثبت رسمی مالکیت به‌عنوان گلوگاهی جهت وصول بدهی‌های سابق انتقال‌دهنده در نظر گرفته شده است در صورتی که ابزارهای قانونی کافی در اختیار دستگاه‌های ذیربط به‌منظور وصول حقوق خود وجود دارد^۱ و تبدیل پروسه ثبت مالکیت به گلوگاهی جهت وصول سایر مطالبات با توجه به وجود ابزارهای قانونی لازم موجب طولانی شدن زمان و افزایش رویه‌های ثبت مالکیت و کاهش تمایل اشخاص به انعقاد قرارداد در قالب سند رسمی خواهد گردید. به این ترتیب این امر موجب افزایش انعقاد قرارداد در قالب سند عادی و نتیجتاً افزایش دعاوی^۲ در دادگستری و نهایتاً موجب اطاله دادرسی می‌شود. علاوه بر نکات فوق با توجه به امکانات ایجاد شده در زمینه فناوری اطلاعات در دستگاه‌های اجرایی کشور از جمله سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی،

۱. ماده (۵۰) قانون تأمین اجتماعی مطالبات سازمان تأمین اجتماعی را در حکم مطالبات مستند به اسناد لازم‌الاجرا دانسته است که توسط مأموران اجرای خود سازمان قابل وصول می‌باشد. ماده (۲۱۱) قانون مالیات‌های مستقیم نیز برگ اجرایی سازمان امور مالیاتی را توسط بخش اجرائیات سازمان قابل وصول دانسته و سند لازم‌الاجرا تلقی کرده است. لذا مطالبات این دو سازمان بدون نیاز به حکم دادگاه قابلیت اجرا دارد.

۲. این موضوع خصوصاً موجب دعوای الزام به تنظیم سند رسمی و سایر دعاوی ناشی از انعقاد قرارداد در قالب سند عادی است که البته تشکیل‌دهنده یکی از اصلی‌ترین دعاوی مطرح در دادگستری بوده و به این ترتیب از دلایل تعداد زیاد دعاوی مطرح در دادگستری جمهوری اسلامی ایران و نتیجتاً اطاله دادرسی محسوب می‌شود.

حتی در صورتی که اصرار بر این باشد که از ثبت مالکیت به‌عنوان گلوگاه وصول مطالبات این دستگاه‌ها استفاده شود، این دستگاه‌ها می‌توانند با روز آمد نمودن اطلاعات خود درخصوص اشخاص، به‌صورت لحظه‌ای مالیات نقل و انتقال و بدهی‌های سابق مالیاتی شخص و همچنین مطالبات تأمین اجتماعی را اعلام نمایند به نحوی که با اتصال سامانه‌های خود به دفاتر اسناد رسمی این دفاتر بتوانند هنگام تنظیم سند به‌صورت لحظه‌ای با وارد نمودن اطلاعات مربوط به ملک و فروشنده در سامانه میزان بدهی مالیاتی و تأمین اجتماعی انتقال‌دهنده را اعلام و از طریق دستگاه‌های پرداخت الکترونیک موجود در دفاتر هنگام تنظیم و ثبت سند وصول نموده و اطلاعات مربوط را در سند تنظیمی درج نمایند.

با توجه به اینکه ایجاد سامانه‌های مذکور نیازمند زمان است، ضروری است زمانی متناسب با آن پیش‌بینی شود و البته از آنجا که دستگاه‌های اجرایی مذکور درحال حاضر بدون تحمل سختی اجرای سامانه‌های مذکور و علیرغم در اختیار داشتن ابزارهای قانونی لازم با توجه به اینکه ثبت مالکیت گلوگاهی جهت وصول مطالبات ایشان است از این طریق بخشی از مطالبات خود را وصول می‌کنند (که البته شرح اشکالات مهمی که این روش برای کشور چه از جهت سهولت کسب‌وکار و چه از جهت افزایش دعاوی در دادگستری و اطاله دادرسی ایجاد می‌کند گذشت). لذا ممکن است انگیزه کافی جهت اجرای پیشنهاد مذکور را نداشته باشند به این دلیل به‌عنوان ضمانت اجرا پیشنهاد می‌شود در اصلاح قانون پیش‌بینی شود با پایان مهلت قانونی ایجاد سامانه‌های مذکور مواد قانونی که تنظیم و ثبت سند را منوط به اخذ گواهی مفاصاحساب مالیاتی و تأمین اجتماعی می‌کنند نسخ و همچنین به موجب قانون تصریح شود در صورتی که در سامانه متصل به دفاتر اسناد رسمی با وارد نمودن اطلاعات مربوط به انتقال‌دهنده و ملک به‌صورت لحظه‌ای بدهی مالیاتی و تأمین اجتماعی انتقال‌دهنده اعلام نشود منتقل‌الیه هیچ مسئولیتی درخصوص دیون مالیاتی و تأمین اجتماعی انتقال‌دهنده ندارد. در این راستا پیشنهاد شماره الف-۲ جهت اعمال این اصلاحات ارائه شده است.

از دیگر رویه‌های ثبت مالکیت در ایران که در بخش اول به آن اشاره شد اخذ کد رهگیری است. از آنجا که براساس قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی، این دفاتر جز در موارد تصریح شده در قانون تسهیل، جهت تنظیم سند حق مطالبه مدارک دیگری ندارند، به این علت دولت به‌منظور الزام اشخاص به دریافت کد رهگیری هنگام انتقال ملک به موجب بند «۶» تصویب‌نامه تشکیل سامانه



ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷^۱ که به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی به تصویب وزرای عضو کارگروه مسکن (وزیر بازرگانی، وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر نفت، وزیر نیرو، وزیر کشور، وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات، وزیر دادگستری) و تأیید رئیس‌جمهور رسیده است، ارائه مفصاحساب مالیاتی توسط سازمان امور مالیاتی را منوط به ارائه کدرهگیری توسط اشخاص نموده و به این ترتیب در عمل رویه دیگری نیز به مراحل انتقال مالکیت اضافه شده است. همان‌طور که مشاهده می‌شود این رویه در قانون مورد اشاره نبوده و به موجب آیین‌نامه ایجاد شده است و با توجه به ایجاد سامانه ثبت آنی و پیش‌بینی ارسال اطلاعات مربوط به اسناد تنظیمی در دفاتر اسناد رسمی به سازمان امور مالیاتی و تأمین اجتماعی، لزومی به اخذ کد رهگیری وجود نداشته و ضروری است سازمان امور مالیاتی بدون مطالبه کدرهگیری اقدام به ارائه مفصاحساب مالیاتی نماید. در این راستا پیشنهاد شماره ب-۱ جهت اعمال این اصلاحات ارائه شده است.

درخصوص مؤلفه هزینه، باتوجه به توضیحات مذکور در بخش راستی‌آزمایی ملاحظه شد گزارش بانک جهانی درخصوص هزینه ثبت مالکیت در ایران دارای اشتباهات فاحش است در این رابطه براساس توضیحات فوق درخصوص کدرهگیری لازم به توجه است که اخذ کد رهگیری علاوه بر اینکه خود رویه‌ای محسوب شده و موجب افزایش تعداد رویه‌ها بوده از طرف دیگر موجب هزینه نیز می‌باشد که با حذف این رویه در عمل هزینه مربوط به آن نیز حذف می‌گردد.

۲-۳. ارائه پیشنهادها

پیشنهادها برای بهبود جایگاه ایران در نماگر ثبت مالکیت در سه محور تقنینی، مقرراتی و اجرایی در سه بازه زمانی کوتاه‌مدت، میان‌مدت و بلندمدت ارائه می‌شود.

الف) پیشنهادهای تقنینی

۱. اقدام تقنینی لازم در کوتاه‌مدت به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- تصویب طرح جامع حدنگار (کاداستر) کشور: این طرح در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس شورای اسلامی به تصویب رسیده، در نوبت بررسی در صحن علنی مجلس می‌باشد و پیش‌بینی می‌شود ظرف ۶ ماه آینده به تصویب نهایی برسد. در مواد (۵)، (۷) و (۱۱) این طرح که ازجمله پیشنهادات مرکز پژوهش‌ها بوده است مقرراتی برای ایجاد نظام جامع ثبتی، تعویض اسناد

۱. تصویب‌نامه تشکیل سامانه ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷ که به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی به تصویب وزاری عضو کارگروه مسکن (وزیر بازرگانی، وزیر مسکن و شهرسازی، وزیر امور اقتصادی و دارایی، وزیر نفت، وزیر نیرو، وزیر کشور، وزیر ارتباطات و فناوری اطلاعات، وزیر دادگستری) و تأیید رئیس‌جمهور رسیده است. موضوع پیوست ۳.

مالکیت دفترچه‌ای و تبدیل آنها به اسناد مالکیت کاداستری تک برگی، الزام به الکترونیک کردن دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و همچنین دفتر سردفتر، لزوم پاسخ آنی و الکترونیک به کلیه استعلامات ثبتی قید شده است. تصویب نهایی این طرح و تبدیل آن به قانون قطعاً جایگاه جمهوری اسلامی ایران را در نماگر مورد بحث ارتقا خواهد بخشید. ذیلاً به مواد یاد شده از طرح جامع حدنگار کشور اشاره می‌گردد:

ماده (۵)

سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام یافته بر املاک موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، جمع، افزاین، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به‌طور آنی ثبت و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده (۷)

سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت اسناد و املاک و قانون دفاتر اسناد رسمی و مقررات مرتبط با آنها را به صورت الکترونیک و به نحوی که صحت، تمامیت، اعتبار و انکارناپذیری آن تأمین شده باشد؛ در زیرمجموعه مرکز داده‌ها، نظام جامع و سامانه‌های مرتبط، ساماندهی و ایجاد کند. همچنین سازمان مکلف است امکان اتصال دفاتر اسناد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط اسناد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر فیزیکی منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود و درحکم آن خواهد بود.

تبصره «۱»- سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت اسناد رسمی، به‌نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر اسناد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه اسنادی که به‌وسیله سردفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر اسناد رسمی مکلفند از کلیه اسنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود نسخه‌ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذیربط به‌عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.

ماده (۱۱)

سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون نسبت به تبدیل کلیه اسناد مالکیت دفترچه‌ای به اسناد حدنگار اقدام نماید. به این منظور کلیه دارندگان اسناد مالکیت



دفترچه‌ای اعم از دستگاه‌ها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمانبندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ نسبت به ارائه سند خود به سازمان اقدام نمایند.

تبصره - پس از اتمام مهلت پنج‌ساله مذکور و در صورت عدم مراجعه، دستگاه‌ها مجاز به ارائه خدمات مرتبط به اسناد مالکیت، به دارندگان اسناد مالکیت دفترچه‌ای نخواهند بود.

۲. اقدام تقنینی لازم در بلندمدت به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

- تصویب یک ماده به صورت مستقل یا الحاق آن به یکی از قوانین برای الزام به اتصال بانک مطالبات دستگاه‌های ذیربط به سامانه ثبت آنی برای پاسخ آنی به استعلام دفترخانه اسناد رسمی: پیشنهاد می‌شود یک ماده با متن ذیل به صورت ماده واحده مستقل یا به صورت الحاق به یکی از قوانین (ترجیحاً قانون دفاتر اسناد رسمی) به تصویب مجلس شورای اسلامی برسد:

ماده واحده: سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی مکلفند حداکثر ظرف مهلت ۵ سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون با اتصال به سامانه ثبت الکترونیک معاملات، حسب مورد به صورت برخط و لحظه‌ای نسبت به اعلام میزان مالیات نقل و انتقال و مطالبات موضوع ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی به منظور وصول آن از طریق دفاتر اسناد رسمی اقدام نمایند؛ در غیر این صورت سردفتر مکلف است به درخواست طرفین سند رسمی انتقال ملک را تنظیم نماید. در این صورت منتقل‌الیه و سردفتر هیچ مسئولیتی در قبال این بدهی‌ها نخواهند داشت. در تمام این موارد سردفتر خلاصه معامله را به سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی ارسال می‌نماید».

تبصره - پس از انقضای مهلت مذکور در ماده فوق، ماده (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم و ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی لغو می‌گردد.

ب) پیشنهادهای مقرراتی

۱. اقدام مقرراتی لازم در کوتاه‌مدت به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- حذف بند «۶» تصویب‌نامه شماره ۱۹۰۳۲۸/ت/۴۱۶۳۲ ک مورخ ۲۱/۱۰/۱۳۸۷ کارگروه مسکن

هیئت وزیران در خصوص لزوم ارائه کد رهگیری برای اخذ مفاصاحساب مالیاتی

همان‌طور که شرح آن گذشت، الزام اشخاص به اخذ کد رهگیری از دفاتر مشاور املاک و ارائه آن به منظور اخذ مفاصاحساب مالیاتی (که یکی از رویه‌های ثبت رسمی مالکیت است) امری موجه و منطقی نیست و هزینه و زمان ثبت مالکیت را افزایش داده و موجب زحمت متعاملین می‌گردد. این مقرر تنظیم سند رسمی را عملاً مستلزم پرداخت هزینه کد رهگیری و هزینه مالیات یا حق‌الزحمه

مشاوران املاک نموده و در روند آنی‌سازی ثبت مالکیت اخلاص ایجاد می‌نماید. لذا پیشنهاد می‌شود کارگروه مسکن هیئت وزیران با صدور اصلاحیه‌ای بند «۶» از تصویبنامه مذکور را لغو نماید.

۲. اقدام مقرراتی لازم در میان‌مدت به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- صدور بخشنامه یا دستورالعمل از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی برای تشکیل بانک جامع مطالبات سازمان‌های امور مالیاتی و تأمین اجتماعی از اشخاص جهت وارد کردن آن در سامانه ثبت آنی در پاسخ به دفاتر اسناد رسمی

همان‌طور که درخصوص اخذ مفاصاحساب از سازمان امور مالیاتی و سازمان تأمین اجتماعی برای تنظیم سند رسمی بیان شد این دو سازمان برای صدور مفاصاحساب‌های موضوع مواد (۱۸۷) قانون مالیات‌های مستقیم و (۳۷) قانون تأمین اجتماعی ناگزیر به بررسی موردی پرونده‌های مطالبات از اشخاص شده و زمان انجام رویه را افزایش می‌دهند. پیشنهاد متضمن این نکته است که بانک جامع مطالبات این سازمان‌ها به صورت الکترونیکی تهیه و این بانک اطلاعاتی در سامانه جامع ثبتی وارد و به روز شود تا دفاتر اسناد رسمی امکان دریافت آنی استعلام درخصوص بدهی‌های اشخاص را دارا باشند.

ج) پیشنهادهای اجرایی

۱. اقدام اجرایی لازم در کوتاه‌مدت به شرح زیر پیشنهاد می‌گردد:

- رفع مشکلات اجرایی سامانه ثبت آنی اعم از عدم ترتیب اسامی ممنوع‌المعامله‌ها و عدم اتصال دستگاه‌های دخیل در امر ثبت انتقال مالکیت

در حال حاضر سامانه ثبت آنی در دفاتر اسناد رسمی نصب گردیده و تنظیم اسناد رسمی الزاماً باید از طریق آن صورت گیرد. نظر به اینکه سامانه مذکور به تازگی نصب شده دارای ایرادهایی نیز می‌باشد که حتماً باید مرتفع شود تا تنظیم سند رسمی سریع‌تر انجام شود. از جمله این مشکلات به هم ریختگی و عدم ترتیب اسامی اشخاص ممنوع‌المعامله در سامانه ثبت آنی و همچنین تعبیه فرمت‌ها و بخش‌های لازم در سامانه برای اتصال سازمان‌های ذیربط اعم از امور مالیاتی و تأمین اجتماعی به آن است. این دو مشکل اجرایی بوده و با اقدام اجرایی اصلاحی قابل رفع است.

- ایجاد امکان پرداخت اینترنتی برای اشخاص حقوقی جهت پرداخت مالیات به صورت برخط

با توجه به اینکه در زمان گزارش سال ۲۰۱۳ بانک جهانی و حتی در حال حاضر کارت بانکی صرفاً برای اشخاص حقیقی صادر می‌گردد، شرکت‌ها جهت پرداخت مالیات نقل و انتقال ملک ناگزیر به مراجعه به بانک ملی خواهند بود. پیشنهاد می‌شود بانک مرکزی و بانک‌ها با دایر کردن اینترنت بانک یا ابزارهای متناسب الکترونیک برای شرکت‌ها امکان پرداخت الکترونیکی و اینترنتی را



برای اشخاص حقوقی نیز ایجاد کند تا شرکت‌ها و اشخاص حقوقی بتوانند جهت پرداخت برخط و اینترنتی مالیات اقدام نمایند.

این اقدام به صورت اجرایی و در کوتاه مدت قابل تحقق بوده و رویه پرداخت مالیات را حذف می‌نماید.

۲. اقدام اجرایی لازم در میان مدت به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- وارد کردن اطلاعات دفتر املاک سازمان ثبت در سامانه ثبت آنی با رعایت محرمانه بودن به منظور تحقق استعمال لحظه‌ای دفاتر اسناد رسمی

همان‌طور که در بخش اول اشاره شد میانگین زمان انجام استعمال از دفتر املاک سازمان ثبت در ایران ۷ روز است، این درحالی است که با توجه به توضیحات فوق راه حل کاهش مدت مذکور این است که رویه عملی موجود که براساس آن بررسی دفتر املاک و پاسخ به استعمال توسط کارمندان ثبت انجام می‌شود اصلاح شود. با توجه به پیشرفت‌ها و تحولات جدید ایجاد شده در ثبت از جمله الکترونیک شدن دفتر املاک، از طریق سامانه ثبت آنی که در حال حاضر در کشور در حال اجرا است و بستر امن الکترونیک ثبت معاملات به موجب آن ایجاد شده است، باید این امکان برای دفاتر اسناد رسمی ایجاد شود تا خود به صورت مستقیم و بی‌واسطه اقدام به بررسی دفتر املاک درخصوص ملک موضوع نقل و انتقال نمایند به نحوی که با وارد نمودن اطلاعات سند مالکیت در سامانه به طور لحظه‌ای، سامانه براساس انطباق یا عدم انطباق اطلاعات با دفتر املاک، تأیید یا عدم تأیید را به طور لحظه‌ای اعلام کند و در صورت تأیید، اجازه ادامه مراحل ثبت مالکیت در سامانه ثبت آنی به سردفتر داده شود. به این ترتیب زمان انجام استعمال و البته هزینه انجام آن نیز حذف خواهد شد. در صورت عدم تطابق مشخصات دفتر املاک با اطلاعات فروشنده، سامانه تقاضا را رد کرده و متقاضی برای احراز مالکیت به سازمان ثبت و دفترخانه مربوط به آخرین معامله دلالت داده شود. البته این امر باید با حفظ محرمانه بودن و صرفاً نمایش انطباق یا عدم انطباق مشخصات دفتر املاک با اطلاعات فروشنده ملک نمایش داده شود و سایر اطلاعات قابل مشاهده نباشد. لذا پیشنهاد می‌شود سازمان ثبت کلیه اطلاعات دفتر املاک کشور را در سامانه ثبت معاملات وارد کند تا اخذ تأییدیه آنی از سوی سردفتر میسر باشد.

۳. اقدام اجرایی لازم در بلندمدت به شرح زیر پیشنهاد می‌شود:

- وارد کردن اطلاعات بانک جامع مطالبات سازمان‌های امور مالیاتی و تأمین اجتماعی در فرمت مناسب در سامانه ثبت آنی به منظور استعمال لحظه‌ای دفاتر اسناد رسمی و وصول آن پس از تشکیل بانک جامع الکترونیک مطالبات سازمان‌های امور مالیاتی و تأمین اجتماعی، این اطلاعات باید در فرمت‌های مناسب در سامانه ثبت آنی تعبیه شوند تا همانند اطلاعات احوال شخصی اشخاص که

از سازمان ثبت احوال در فرمت‌های سامانه قید شده در هنگام وارد کردن کد ملی اشخاص معامله‌کننده در سامانه این مطالبات به صورت لحظه‌ای نمایش داده شده و توسط دفتر اسناد رسمی وصول شوند. جدول ۴ حاوی خلاصه پیشنهادهای اصلاحی است که ذیلاً ملاحظه می‌شود.

جدول ۴. پیشنهادهای اصلاحی برای ارتقای جایگاه ایران در نماگر ثبت مالکیت

اقدامات	کوتاه مدت	میان مدت	بلند مدت
تقنینی	- تصویب نهایی طرح جامع حدنگار (کاداستر) کشور که در کمیسیون قضایی و حقوقی مجلس به تصویب رسیده و در نوبت بررسی صحن علنی می‌باشد		- تصویب یک ماده به صورت مستقل یا الحاق آن به یکی از قوانین برای الزام به اتصال بانک مطالبات دستگاه‌های ذیربط به سامانه ثبت آنی برای پاسخ آنی به استعلام دفترخانه اسناد رسمی
مقرراتی	- حذف بند «۶» تصویبنامه مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ کارگروه مسکن هیئت وزیران در خصوص لزوم ارائه کد رهگیری برای اخذ مفاد حساب مالیاتی	- صدور بخشنامه یا دستورالعمل از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت تعاون و کار و رفاه اجتماعی برای تشکیل بانک جامع مطالبات سازمان‌های تأمین اجتماعی و امور مالیاتی از اشخاص و اعلام به دفاتر اسناد رسمی	
اجرایی	- رفع مشکلات اجرایی سامانه ثبت آنی اعم از عدم ترتیب اسامی ممنوع‌المعامله‌ها و عدم اتصال دستگاه‌های دخیل در امر ثبت انتقال مالکیت - ایجاد امکان پرداخت اینترنتی برای اشخاص حقوقی جهت پرداخت مالیات به صورت برخط	- وارد کردن اطلاعات دفتر املاک سازمان ثبت در سامانه ثبت آنی با رعایت محرمانگی به منظور تحقق استعلام لحظه‌ای دفاتر اسناد رسمی	- وارد کردن اطلاعات بانک جامع مطالبات سازمان‌های امور مالیاتی و تأمین اجتماعی در فرمت مناسب در سامانه ثبت آنی به منظور استعلام لحظه‌ای دفاتر اسناد رسمی و وصول آن

۳-۳. اثر راهکارهای پیشنهادی بر بهبود رتبه ایران در نماگر ثبت مالکیت

در این بخش، با استفاده از نرم‌افزار شبیه‌ساز بانک جهانی و با در نظر گرفتن این فرض که وضعیت کشورهای مورد بررسی بانک جهانی مطابق با شرایط گزارش سال ۲۰۱۳ ثابت باقی بماند، تأثیر اصلاحات پیشنهادی بر تغییر رتبه ایران در نماگر ثبت مالکیت بررسی می‌شود.

- در صورت رفع ایرادات و تناقضات گزارش بانک جهانی به شرحی که در بخش راستی‌آزمایی



گذشت، تعداد رویه‌های ثبت مالکیت در ایران از ۹ رویه به ۶ رویه و زمان از ۳۶ روز به حدود ۲۶ روز و هزینه از ۱۰/۵ درصد ارزش واقعی ملک به حدود ۰/۹ درصد کاهش خواهد یافت. در نتیجه این تغییر رتبه جمهوری اسلامی ایران از ۱۶۵ در نماگر ثبت مالکیت به ۵۲ بهبود خواهد یافت.

- پس از عملیاتی شدن راهکارهای کوتاه‌مدت پیشنهادی، یعنی «تصویب نهایی طرح جامع حدنگار (کاداستر)»، «حذف بند «۶» تصویب‌نامه مورخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ کارگروه مسکن هیئت وزیران درخصوص لزوم ارائه کد رهگیری برای اخذ مفاصاحساب مالیاتی»، «رفع مشکلات اجرایی سامانه ثبت آبی اعم از عدم ترتیب اسامی ممنوع‌المعامله‌ها و عدم اتصال دستگاه‌های دخیل در امر ثبت انتقال مالکیت» و صدور کارت بانکی به نام اشخاص حقوقی تعداد رویه‌های ثبت مالکیت در ایران به ۴ و زمان به ۲۴ روز کاهش خواهد یافت و در نتیجه رتبه کشور در ثبت مالکیت از ۵۲ به ۲۶ می‌رسد.

- با اجرای راهکارهای میان‌مدت پیشنهادی، یعنی «صدور بخشنامه یا دستورالعمل از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی و وزارت تعاون و کار و رفاه اجتماعی برای تشکیل بانک جامع مطالبات سازمان‌های تأمین اجتماعی و امور مالیاتی از اشخاص و اعلام به دفاتر اسناد رسمی» و نیز پیشنهاد «وارد کردن اطلاعات دفتر املاک سازمان ثبت در سامانه ثبت آبی با رعایت محرمانگی به‌منظور تحقق استعلام لحظه‌ای دفاتر اسناد رسمی» تعداد رویه‌ها به ۳ و زمان به ۱۷ روز خواهد رسید. با انجام این اقدامات رتبه کشور به ۱۷ جهان ارتقا خواهد یافت.

- با اجرای کامل اصلاحات پیشنهادی در بلندمدت جمهوری اسلامی ایران به جایگاه اول منطقه سند چشم‌انداز دست خواهد یافت.

پیوست‌ها

پیوست ۱. دستورالعمل نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد (ثبت آنی)

در اجرای بند «و» ماده (۴۶)، بند «ب» ماده (۴۸) و بند «م» ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنج‌ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران و بند «ج» ماده (۱۲) قانون ارتقای سلامت نظام اداری و مقابله با فساد و نیز ماده (۳۷) قانون مدیریت خدمات کشوری، نحوه استفاده دفاتر اسناد رسمی از سامانه ثبت الکترونیک اسناد به شرح زیر اعلام می‌شود:

ماده (۱)

سردفتران اسناد رسمی مکلفند از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ تنظیم و صدور کلیه اسناد رسمی و امور تبعی آن را مطابق این دستورالعمل از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی www.ssar.ir انجام دهند.

تبصره - منظور از امور تبعی تنظیم اسناد، اقداماتی نظیر فک رهن، فسخ سند، صدور اجرائیه، عزل وکیل و استعفای وکیل می‌باشد.

ماده (۲)

سردفتر اسناد رسمی برای تنظیم و صدور سند رسمی، با ورود به سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به فراخوانی «فرم تنظیم سند» مورد نظر اقدام و اطلاعات لازم برای تنظیم سند و نیز اطلاعات پرداخت هزینه‌های مربوط را در سامانه وارد و پرینت سند تنظیمی را از سامانه دریافت می‌نماید. همچنین پس از بررسی و انجام اصلاحات لازم و قطعیت مفاد سند، مراتب را عیناً در دفتر جاری دفترخانه درج و نسبت به اخذ شناسه یکتا و نسخه نهایی سند به تعداد مورد نیاز از سامانه اقدام خواهد نمود. سپس نسبت به درج شناسه یکتا در ستون ملاحظات دفتر و اخذ امضای اصحاب سند در دفتر و سند تنظیمی مطابق مقررات اقدام و پس از امضا و ممهور نمودن آن به مهر دفترخانه، نسخ اشخاص ذینفع را تحویل و نسخه‌ای از سند تنظیمی را به انضمام نسخ مقدماتی، در بایگانی نگهداری می‌نماید.

تبصره - پس از اخذ شناسه یکتای سند، امکان ویرایش مندرجات سند در سامانه وجود نخواهد داشت و درج هرگونه اصلاحات و توضیحات فراتر از مطالب مندرج در سامانه در نسخ نهایی سند و دفتر، ممنوع می‌باشد.

**ماده (۳)**

پرداخت هزینه‌های مربوط به تنظیم سند و یا امور تبعی تنظیم اسناد، کماکان و الزاماً از طریق سامانه پرداخت الکترونیک وجوه (POS) انجام خواهد شد. سردفتر مکلف است اطلاعات پرداخت هزینه (شماره مرجع کارت‌خوان) را با دقت و به‌صورت صحیح در سامانه ثبت نماید.

تبصره - پس از انجام تمهیدات فنی لازم از سوی بانک ملی ایران، پرداخت هزینه‌ها به‌صورت مستقیم از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد انجام خواهد شد.

ماده (۴)

پس از امضای سند و دفتر از طرف اصحاب سند و سردفتر و دفتریار، سردفتر مکلف است با استفاده از امضای الکترونیک خود و کلید «تأیید نهایی و امضای الکترونیک سند»، نهایی شدن ثبت سند را در سامانه درج نماید.

تبصره «۱»- در صورتی که برخی از اصحاب سند نسبت به امضای دفتر و سند اقدام و برخی به هر علتی از امضا خودداری ورزند، چنانچه سند نسبت به بعضی بی‌اثر و نسبت به بعضی دیگر ایجاد تعهد نماید، سردفتر مکلف است با استفاده از کلید «تأیید نهایی و امضای الکترونیک سند» ضمن اعلام نهایی شدن ثبت سند، توضیحات لازم را در سامانه درج نماید.

تبصره «۲» - در صورتی که دفتر و سند به امضای هیچ‌یک از اصحاب سند نرسد یا علیرغم امضای برخی، سند فاقد آثار حقوقی و تعهد باشد، سردفتر مکلف است با استفاده از کلید «بی‌اثر کردن سند» مراتب را در سامانه درج نماید.

ماده (۵)

هر یک از اسناد صادر شده از طریق این سامانه، علاوه بر شناسه یکتا (اختصاصی) دارای یک رمز تصدیق است که در صدر برگه سند نهایی چاپ می‌شود. دفاتر اسناد رسمی و اشخاص ذینفع می‌توانند برای کنترل اصالت اسناد، شناسه یکتا و رمز تصدیق سند را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به نشانی www.ssar.ir و یا پورتال سازمان به نشانی www.ssaa.ir، وارد و اطلاعات مرتبط با سند (شامل شماره و محل دفترخانه صادرکننده سند، اصحاب سند، نوع سند، شماره ثبت و تاریخ سند صادر شده) را رؤیت نمایند.

تبصره - چنانچه سردفتر، نهایی شدن ثبت سند را در سامانه درج ننماید، امکان بررسی اصالت سند مذکور از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد و یا پورتال سازمان، وجود نخواهد داشت.

ماده (۶)

دفاتر اسناد رسمی از تاریخ ۱۳۹۲/۶/۲۶ مجاز به تنظیم سند رسمی بر روی اوراق پیشین دریافت شده از سامانه نیستند. چنانچه قبلاً اوراقی از سامانه جهت تنظیم اسناد دریافت و اقدامات مقدماتی تنظیم سند انجام شده لیکن سند تنظیمی به امضای اصحاب سند نرسیده باشد، باید اوراق مذکور را از طریق سامانه باطل نماید. در صورتی که این اقدامات، در دفتر جاری دفترخانه، درج گردیده، نسبت به ابطال اقدامات در دفتر اقدام و سند مورد تقاضای متعاقدین را مطابق مقررات جدید، در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم و تحویل نمایند.

تبصره «۱» - دفاتر اسناد رسمی اوراق لازم جهت صدور خلاصه معامله املاک در جریان ثبت و اوراق لازم جهت تهیه رونوشت اسنادی که پیش از بهره‌برداری از سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تنظیم و صادر گردیده‌اند را کماکان از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد دریافت خواهد نمود.

تبصره «۲» - برای تهیه رونوشت از اسنادی که در سامانه ثبت الکترونیک اسناد تنظیم می‌گردد، از طریق «فرم سایر خدمات ثبتی» که در سامانه پیش‌بینی شده، اقدام خواهد شد. به‌منظور حسن اجرای این دستورالعمل، «کارگروه راهبری و نظارت بر ثبت الکترونیک اسناد» متشکل از معاون امور اسناد (رئیس کارگروه)، مدیرکل دفتر توسعه فناوری و اطلاعات (دبیر کارگروه)، مدیرکل امور اسناد و سردفتران، مدیرکل دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات، مدیرکل دفتر حقوقی و رئیس هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران تشکیل و چگونگی پیشرفت امور را مستمراً پیگیری خواهند نمود. مدیران محترم کل ثبت اسناد و املاک استان‌ها در جهت اجرای صحیح دستورالعمل نظارت و پیگیری لازم را معمول خواهند داشت.

احمد تویسرکانی

معاون قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



بیوست ۲. قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۸۵

ماده (۱)

دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف) گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره «۸» ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری در مورد املاک مشمول قانون مذکور.

ب) اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگل‌ها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگل‌ها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج) دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاسحاسب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسئولیت تضامنی خواهند داشت. تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذیربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجعه‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یاد شده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی بلامانع خواهد بود.

ماده (۲)

دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورت عدم وصول پاسخ استعلامات، منتقل‌الیه را از آثار و تبعات سند تنظیمی موضوع تبصره ماده (۱)، مطلع سازند در این صورت طرفین پس از تنظیم سند و نقل و انتقال متضامناً مسئول و پاسخگوی کلیه تعهدات قانونی و بدهی‌های مربوط به ملک که تا زمان تنظیم سند، طبق قوانین محقق و مسلم بوده می‌باشند.

ماده (۳)

سردفتران دفاتر اسناد رسمی ذیربط مسئول صحت و اعتبار اسناد تنظیمی می‌باشند و در صورت تخلف مطابق مقررات قانونی با آنان عمل می‌شود.

ماده (۴)

دفاتر اسناد رسمی می‌توانند در صورت درخواست متعاملین نسبت به تنظیم سند رسمی راجع به نقل و انتقال تلفن ثابت و همراه اقدام نمایند. شرکت مخابرات ایران مکلف است پاسخ استعلام دفاتر در موارد مربوط را حداکثر ظرف مدت دو روز صادر نماید. اعتبار پاسخ استعلام یک روز پس از صدور است.

ماده (۵)

نقل و انتقال ماشین‌های چاپ، لیتوگرافی و صحافی پس از ارائه موافقت وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی توسط مالک، باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود. نقل و انتقالات مذکور در شناسنامه مالکیت که نمونه آن توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی تهیه می‌گردد منعکس می‌شود.

ماده (۶)

هرگونه انتقال بلاعوض به نفع دولت و شهرداری‌ها از پرداخت عوارض و اخذ هرگونه گواهی به استثنای پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل، معاف می‌باشد.

ماده (۷)

آیین‌نامه اجرایی این قانون حداکثر ۶ ماه پس از ابلاغ با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت دادگستری تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

ماده (۸)

کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ تصویب این قانون لغو می‌گردد.
قانون فوق مشتمل بر ۸ ماده و ۱ تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ بیست و چهارم مردادماه یکهزار و سیصد و هشتاد و پنج مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۵/۶/۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.



پیوست ۳. تصویبنامه تشکیل سامانه ثبت املاک و مستغلات مصوب ۱۳۸۷

کارگروه مسکن هیئت وزیران

شماره ۱۹۰۳۲۸/ت/۴۱۶۳۲ ک ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ وزارت بازرگانی، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت امور اقتصادی و دارایی، وزارت نفت، وزارت نیرو، وزارت کشور، وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات، وزارت دادگستری و وزیران عضو کارگروه موضوع بند «الف» تصویبنامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۱ هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹ به استناد اصل یکصدوسی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تصویبنامه یاد شده تصویب نمودند:

۱. با هدف ساماندهی بازار زمین و مسکن و جمع‌آوری و یکپارچه‌سازی اطلاعات مربوط به تمامی املاک و مستغلات و صدور شناسنامه هوشمند، «سامانه اطلاعات املاک و مستغلات» تشکیل می‌شود.

۲. کارگروهی متشکل از وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، بازرگانی، دادگستری، کشور و امور اقتصادی و دارایی زیر نظر کارگروه مسکن حداکثر تا پایان بهمن‌ماه سال ۱۳۸۷، اقدامات لازم را برای راه‌اندازی و تشکیل سامانه یاد شده در بند «۱» و نیز تعیین ضوابط صدور شناسنامه هوشمند برای تمام املاک و مستغلات کشور انجام خواهد داد. دبیرخانه کارگروه در وزارت دادگستری تشکیل می‌شود.

تبصره «۱» - وزارت مسکن و شهرسازی موظف است، هزینه‌های اجرای سامانه مذکور را از محل اعتبارات یارانه‌ای موضوع ماده (۱۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - تأمین نماید.

تبصره «۲» - سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری‌های سراسر کشور، شرکت پست، سازمان ثبت احوال کشور، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و همه نهادها و سازمان‌هایی که به نوعی در ارتباط با اراضی و املاک فعالیت دارند، موظف به همکاری برای راه‌اندازی و فعالیت مؤثر سامانه مذکور می‌باشند.

تبصره «۳» - در شهرها و مناطقی که صدور شناسنامه هوشمند املاک و مستغلات آنها به اتمام برسد، ارائه هرگونه خدمات منوط به ارائه شناسنامه هوشمند ملک مورد نظر خواهد بود.

۳. وزارت بازرگانی مکلف است حداکثر تا پایان دی‌ماه ۱۳۸۷، سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات که جزئی از سامانه املاک و مستغلات مذکور در بند «۱» است را تشکیل و نسبت به اتصال تمامی دفاتر مشاورین املاک دارای پروانه کسب و دفاتر اسناد رسمی به بانک مذکور اقدام نماید به گونه‌ای که امکان اختصاص و پیگیری کد رهگیری معاملات املاک و مستغلات برای آنها فراهم شود.

۴. (اصلاحی ۱۳۸۸) دفاتر اسناد رسمی مکلفند در زمان ثبت معاملات املاک و مستغلات راجع به عین یا منفعت

املاک و مستغلات اعم از بیع، اجاره، وکالت، هبه، صلح و غیره، هویت اشخاص حقیقی و حقوقی را با شماره ملی که به وسیله سازمان ثبت احوال کشور و شناسه اشخاص حقوقی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در اختیار قرار می‌گیرد، طبق قوانین و مقررات احراز نمایند و اطلاعات معاملات یاد شده را به ترتیبی که سازمان ثبت اسناد و املاک کشور براساس ماده (۱۳۱) قانون برنامه چهارم توسعه تعیین نموده و می‌کند در سیستم رایانه‌ای سازمان وارد و ثبت نمایند تا از طریق این سیستم به سامانه هوشمند املاک و مستغلات منتقل شود.

تبصره «۱» - کلیه دفاتر مشاورین املاک موظفند از تاریخ اتصال به سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات تمامی معاملات را در سامانه مذکور ثبت نموده و کد رهگیری به آنها تخصیص دهند.

تبصره «۲» - دفاتر اسناد رسمی موظفند در صورتی که معاملات فوق در دفاتر مشاوران املاک کد رهگیری دریافت نکرده‌اند، هنگام ثبت معامله، آن را در سامانه مذکور وارد نموده و به آن کد رهگیری تخصیص دهند.

۵. وزارتخانه‌های کشور، نیرو، نفت، امور اقتصادی و دارایی و ارتباطات و فناوری اطلاعات مکلفند از ارائه هرگونه خدمات درخصوص آب، برق، گاز، تلفن، مفاصاحساب مالیاتی و نظایر آن به مالکان، مستأجران یا وکلایی که تاریخ قرارداد آنها پس از پایان دی‌ماه ۱۳۸۷ بوده و فاقد کد رهگیری باشد، خودداری نمایند.

تبصره: وزارت بازرگانی موظف است امکان استعلام کدهای رهگیری به‌صورت الکترونیکی و بر خط، توسط دستگاه‌های یاد شده را فراهم نماید.

۶. کلیه ادارات امور مالیاتی موظفند در فرآیند استعلام دفاتر اسناد رسمی برای نقل و انتقال رسمی ملک، کد رهگیری ثبت معامله مذکور در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور را مطالبه نمایند.

تبصره (الحاقی ۱۳۸۸) - از زمانی که اداره‌های امور مالیاتی هر منطقه، سامانه الکترونیکی جهت پاسخگویی به استعلام‌های دفاتر اسناد رسمی نصب نمایند، دفاتر اسناد رسمی، فرآیند استعلام از اداره‌های امور مالیاتی مذکور را از طریق این سامانه به انجام می‌رسانند.

۷. وزارتخانه‌های بازرگانی و دادگستری مکلفند بر حُسن اجرای این تصویبنامه نظارت و نسبت به گزارش عملکرد ماهانه به کارگروه مسکن اقدام نمایند. این تصویبنامه در تاریخ ۱۳۸۷/۱۰/۲۱ به تأیید مقام محترم ریاست‌جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس‌جمهور - پرویز داودی



پیوست ۴. دستورالعمل شناخت کارفرما و نحوه صدور گواهی‌ها و

مفاساحساب‌های ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مورخ ۱۳۸۲/۸/۱۸



سازمان تأمین اجتماعی

مدیرعامل



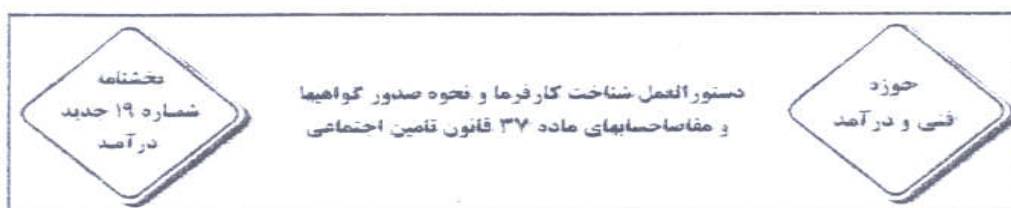
جمهوری اسلامی ایران

شماره: ۷۶۴۹۲/۷۳۰۵

تاریخ: ۸۲/۸/۱۸

پیوست: دستور

سریان: ۱۰۸۴



این بخشنامه از تاریخ صدور جایگزین بخشنامه های شماره ۱۳۷، ۱۳۳ و یک جدید درآمد و دستورات اداری شماره ۵۱۶۳۶۹۸، ۵۲۱۱/۳۳۹۴۵، ۵۲/۶۰۹۴۶ و ۵۲/۱۷۲۵۷ به ترتیب مورخ ۲۳/۱۰/۳۸، ۲۵/۱۰/۳۸، ۲۵/۱۰/۳۸ و ۸۱/۷/۱۶ و ۸۲/۲/۳۱ می‌گردد. کلیه بخشنامه‌ها و دستورات اداری مذکور از تاریخ صدور این بخشنامه ملغی و قابلیت اجرایی نخواهند داشت.

الف) شناخت کارفرما

طبق بند ۴ ماده ۳ قانون تأمین اجتماعی کارفرما شخصی است حقیقی یا حقوقی که بیمه شده دستور یا حساب او کار می‌کند و کلیه کسانی که بعنوان مدیر یا مسئول عهده دار اداره کارگاه هستند نماینده کارفرما محسوب میشوند و کارفرما مسئول انجام کلیه تعهداتی است که نمایندگان مزبور در قبال بیمه شده بعهده میگیرند.

۱- کارفرمایان دارای شخصیت حقوقی:

کارفرمایان دارای شخصیت حقوقی، اشخاصی هستند که طبق موازین قانونی در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی ثبت رسیده و یا بموجب قوانین خاص موجودیت یافته اند، تشخیص کارفرمایان مزبور تابع مقررات ثبتی و قانونی و با ارائه اساسنامه و روزنامه رسمی مبنی بر تاسیس آنها صورت میپذیرد. ضمناً هرگونه تغییرات کارفرمایان دارای شخصیت حقوقی منوط به ثبت آن در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی و درج آن در روزنامه رسمی کشور و ارائه آن میباشد.

شخص حقوقی مسئول ارسال صورت مزد یا حقوق کارکنان شاغل و پرداخت حق بیمه آنان به سازمان بوده و بهنگام صدور اعلامیه، اخطاریه، برگ لازم الاجراء و سایر مکاتبات یا کارفرمایان دارای شخصیت حقوقی (شخص حقوقی) بعنوان کارفرما مخاطب قرار میگیرد و میبایست از ذکر نام رئیس هیات مدیره و یا مدیرعامل بعنوان کارفرما اکیداً خودداری گردد.

۲- کارفرمایان دارای شخصیت حقیقی:

کارفرمایانی که فاقد شرایط مندرج در بند (۱) هستند کارفرمای دارای شخصیت حقیقی نامیده و مسئول ارسال



سازمان تأمین اجتماعی

مدیر عامل



جمهوری اسلامی ایران

شماره:

تاریخ:

بیوست:

سریان: ۱۰۸۴

صورت مزد و پرداخت حق بیمه کارکنان شاغل در کارگاه به سازمان و محاضر کلیه اقدامات قانونی جهت وصول مطالبات سازمان از کارگاه و مکاتبات سازمان با کارگاه میباشند، شناسایی کارفرمایان حقیقی با توجه به مجوزهای فعالیت صادره از سوی مراجع قانونی ذیربط، اسناد مالکیت و اجاره کارگاه به ترتیب زیر میباشند.

۱-۳- کارگاه دارای اجازه کار:

کارگاهی است که کارفرمای مربوطه اجازه کار و فعالیت (پروانه کسب، پروانه تاسیس یا بهره برداری و...) از مراجع صلاحیتدار قانونی دریافت نموده باشد.

۱-۱-۳- چنانچه کارفرمای دارای اجازه کار کارگاه خود را به سایر افراد فروخته یا واگذار نماید اعم از اینکه بصورت رسمی یا عادی، صلح حقوق، وکالت بلاعزل و... انجام گیرد، از تاریخ فروش یا واگذاری، افراد مذکور (خریدار) کارفرمای کارگاه محسوب می گردند.

تذکر:

چنانچه بهنگام نقل و انتقال کارگاه مفصاحساب موضوع ماده ۳۷ قانون از سازمان دریافت نگردد، انتقال گیرنده و انتقال دهنده متضامناً مسئول پرداخت مطالبات سازمان، مربوط به قبل از تاریخ انتقال کارگاه نیز خواهند بود و شعب می بایستی جهت وصول مطالبات سازمان به هر یک از آنها مراجعه نمایند.

۲-۱-۲- چنانچه کارفرمای دارای اجازه کار، کارگاه خود را به سایر افراد بصورت رسمی یا عادی اجازه دهد، مستاجر از تاریخ اجاره نامه تا تاریخی که کارگاه را در اختیار دارد، بهره بردار و کارفرمای کارگاه محسوب و مسئول انجام کلیه تعهدات کارفرمایی (ارسال صورت مزد و پرداخت حق بیمه کارکنان) میباشند.

تذکر:

چنانچه بهنگام اجاره کارگاه و تحویل مجدد آن به کارفرما، مفصاحساب موضوع ماده ۳۷ قانون از سازمان دریافت نگردد، موجر و مستاجر متضامناً مسئول پرداخت مطالبات سازمان میباشند و شعب میبایست جهت وصول مطالبات سازمان به آنها مشترکاً یا منفرداً مراجعه نمایند.

۲-۳- کارگاه فاقد اجازه کار:

کارگاه فاقد اجازه کار به کارگاههایی اطلاق میگردد که بدون داشتن مجوزهای ذکر شده در بند (۱-۲) دایر شده و فعالیت مینمایند و کارفرمای اینگونه کارگاهها براساس یکی از مدارک ذیل شناسایی میگردد.

۱-۳-۲- اسناد مالکیت اعم از رسمی، صلح حقوق، عادی و وکالتنامه بلاعزل.

۲-۲-۲- اسناد اجاره کارگاه اعم از رسمی یا عادی.

۳-۲-۲- احکام مراجع قضائی مبنی بر مالکیت یا اجاره کارگاه.

۴-۲-۲- تاییدیه اتحادیه صنفی یا مجمع امور صنفی مربوطه مبنی بر کارفرمایی و بهره بردار بودن کارگاه.

تذکر:

چنانچه بهنگام نقل و انتقال کارگاههای فاقد اجازه کار مفصاحساب موضوع ماده ۳۷ قانون از سازمان دریافت نگردد



سازمان تامین اجتماعی

مدیر عامل



جمهوری اسلامی ایران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

سریال: ۱۰۸۴

انتقال دهنده و انتقال گیرنده متضامنا" مسئول پرداخت مطالبات سازمان مربوط به قبل از تاریخ انتقال کارگاه به کارفرمای جدید بوده و شعب میبایستی حجت وصول مطالبات سازمان به هر یک از آنها مراجعه نمایند.

۳-۲- شرکاء کارفرما:

شرکای کارفرما براساس اسناد و مدارک ذیل شناسایی و در صورت اشتغال آنان در کارگاه بیمه شده محسوب نشده و مشمول قانون تامین اجتماعی نخواهند بود.

۳-۱-۲- در کارگاههای دارای اجازه کار با ارائه اسناد مالکیت و با درج موضوع شراکت در پروانه کسب کارگاه (درج کلمه "با رضایت شریک" در پروانه کسب).

۳-۲-۳- در کارگاههای فاقد مجوز کار با ارائه اسناد مالکیت کارگاه و یا ارائه شراکتنامه با کارفرمای کارگاه که در آن افراد در سرمایه، اداره کارگاه، درآمدها و هزینه ها و سود و زیان کارگاه شریک باشند.

۳-۴- فوت کارفرما:

چنانچه کارفرمای کارگاه فوت نماید، قائم مقام وی کارفرمای کارگاه محسوب و مسئول ارسال صورت مزد و پرداخت حق بیمه کارکنان شاغل در کارگاه میباشد و در کلیه اعلامیه ها، اخطاریه ها، برگهای لازم الاجرا و... قائم مقام مذکور مخاطب سازمان قرار می گیرد. بدیهی است در صورتیکه به موجب گواهی انحصار وراثت، وراثت کارفرمای متوفی بعنوان قائم مقام وی تشخیص داده شوند، مشارالیهم مخاطب سازمان تلقی گردیده و متعهد به اجرای تعهدات و مسولیتهای کارفرمای متوفی میباشند.

تذکر:

چنانچه پروانه کسب بنام یکی از وراث صادر گردد از تاریخ صدور پروانه کسب فردی که پروانه بنام وی صادر شده کارفرما محسوب میگردد و سایرین سمت کارفرمایی نخواهند داشت.

۳- پیمانکاران مجری قراردادهای موضوع ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی:

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی که با انعقاد قراردادهای موضوع ماده ۳۸ قانون تامین اجتماعی با موسسات، سازمانها، وزارتخانه ها و... فعالیت می نمایند کارفرما محسوب و مسئول ارسال صورت مزد و پرداخت حق بیمه کارکنان شاغل در قرارداد طبق بخشنامه ۱۴ جدید درآمد می باشند.

ب) نحوه صدور گواهیها و مفصاحسابهای موضوع ماده ۳۷ قانون تامین اجتماعی

طبق ماده ۳۷ قانون، هنگام نقل و انتقال عین یا منافع موسسات و کارگاههای مشمول این قانون اعم از اینکه انتقال به صورت قطعی، شرطی، رهنی، صلح حقوق یا اجازه باشد و اعم از اینکه انتقال به طور رسمی یا غیر رسمی انجام بگیرد، انتقال گیرنده مکلف است گواهی سازمان را مبنی بر نداشتن بدهی معوق بابت حق بیمه و متفرعات آن از انتقال دهنده مطالبه نماید.

آدرس: خیابان آزادی پلاک ۴۵۳



سازمان آیین آفتاب
مدیر عامل



جمهوری اسلامی ایران

شماره: _____

تاریخ: _____

پیوست: _____

سریتل: ۲۰۸۴

دفتر اسناد رسمی مکلفند در موقع تنظیم سند از سازمان راجع به بدهی واگذارنده استعلام نمایند. در صورتیکه سازمان ظرف ۱۵ روز از تاریخ ورود برگ استعلام به دفتر سازمان پاسخی به دفتر خانه ندهد، دفترخانه مجاز به انجام معامله خواهد بود در صورت انجام معامله بدون استعلام از سازمان انتقال دهنده و انتقال گیرنده برای پرداخت مطالبات سازمان دارای مسئولیت تضامنی خواهند بود. وزارتخانه‌ها، موسسات و شرکت‌های دولتی و همچنین شهرداریها و اتاقهای اصناف و سایر مراجع ذیربط مکلفند در موقع تقاضای تجدید پروانه کسب و یا هر نوع فعالیت دیگر مقاصح حساب پرداخت حق بیمه را از متقاضی مطالبه نمایند.

در اجرای ماده قانونی مذکور توجه واحدها را به رعایت موارد زیر جلب و مقرر می‌دارد:

۱- پاسخ به استعلام دفتر اسناد رسمی

در مواردیکه استعلام درخصوص نقل و انتقال کارگاهها میباشد شعب میبایستی به محض دریافت استعلام دفترخانه اسناد رسمی، کلیه مطالبات سازمان از کارگاه موضوع استعلام را اتم از قطعی و برآوردی طبق پرونده مطالباتی (لیستهای ارسالی و بازرسیهای انجام شده) تا روز محاسبه و حداکثر ظرف ۱۵ روز پس از دریافت استعلام دفترخانه اسناد رسمی بشرح زیر اقدام نمایند.

۱-۱- در صورتیکه طبق پرونده مطالباتی بدهیهای کارگاه پرداخت و یا فاقد بدهی باشد نسبت به صدور مقاصح حساب کارگاه طبق فرم شماره "۱" پیوست (قبل از انقضای مدت ۱۵ روز از تاریخ ثبت استعلام در دبیرخانه شعبه) به دفترخانه استعلام کننده اقدام گردد.

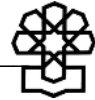
۱-۲- در صورت بدهکار بودن کارگاه طبق پرونده مطالباتی و عدم پرداخت آن میبایست قبل از انقضای مهلت ۱۵ روزه از تاریخ ثبت استعلام در دبیرخانه شعبه، نسبت به اعلام وضعیت بدهی کارگاه طبق فرم شماره "۲" پیوست به دفترخانه استعلام کننده اقدام و بطور همزمان اقدامات قانونی جهت وصول مطالبات قطعی شده سازمان از کارفرمای کارگاه بعمل آید.

تذکره ۱:

باید توجه و دقت کافی مبذول گردد تا چنانچه کارگاه مورد استعلام فعالیتهای مختلفی داشته و یا دارای بیش از یک پرونده مطالباتی در شعبه باشد بدهی کارگاه طبق کلیه پرونده های مطالباتی مربوطه موجود در شعبه محاسبه و وصول گردد.

تذکره ۲:

در صورتیکه با بررسیهای بعمل آمده، کارگاه موضوع استعلام فاقد سابقه و پرونده مطالباتی در شعبه باشد، در مورد کارگاههای دارای شخصیت حقیقی باید ابتدا از کارگاه بازرسی کارگاهی بعمل آمده و سپس با توجه به گزارش بازرسی انجام شده و در نظر گرفتن اینکه کارگاه طبق بازرسی مذکور فاقد بدهی است و یا بدهی دارد حسب مورد مطابق بندهای ۱ و ۲ فوق عمل گردد. در مورد کارگاههای دارای شخصیت حقوقی فاقد سابقه و پرونده مطالباتی (باستثنای شرکتی که فعالیتهای آنها پیمانکاری و مهندسی مشاور میباشد و طبق بخشنامه ۱۱/۱ جدید درآمد نباید از



سازمان بایان و کتابخانه‌ها

مدیر عامل



جمهوری اسلامی ایران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

سریال: ۱۰۸۴

دفاتر قانونی آنها بازرسی شود) میبایستی پاسخ استعلام دفترخانه طبق فرم موضوع بند ۳ فوق داده شده و بطور همزمان وفق بخشنامه ۱۱/۱ جد بد در آمد اقدام لازم جهت بازرسی از دفاتر قانونی آن بعمل آید و در صورت پرداخت بدهی گواهی جهت نقل و انتقال کارگاه صادر شود.

تذکره ۳:

چنانچه کارفرمای کارگاه (انتقال دهنده) به بدهی بر آوردی اعلام شده از سوی شعبه اعتراض داشته باشد، میتواند آن را به حساب سپرده واریز و در آن صورت باید مقاصحاب جهت انتقال کارگاه طبق فرم موضوع بند ۱۱ فوق صادر و به دفترخانه استعلام کننده ارسال گردد.

تذکره ۴:

درخصوص استعلام دفترخانه اسناد رسمی در مورد نقل و انتقال کارگاهها و املاک و مستغلات و سهام متعلق به اشخاص حقوقی، چنانچه شخص حقوقی لیست و حق بیمه کارکنان خود را مرتباً ارسال و پرداخت نموده باشد و طبق پرونده مطالباتی فاقد هر گونه بدهی باشد و همچنین کارگاهها، املاک و مستغلات مورد نظر نیز فاقد پرونده مطالباتی جداگانه بوده و یا طبق پرونده مطالباتی فاقد هر گونه بدهی باشد در اینصورت صدور گواهی نقل و انتقال آنها بلامانع بوده و میبایستی طبق بند ۱۱ عمل شود.

تذکره ۵:

در مواردیکه استعلام دفترخانه اسناد رسمی درخصوص پرداخت وام بانکی به کارفرما باشد، در اینصورت چنانچه کارگاه طبق پرونده مطالباتی فاقد بدهی قطعی باشد و یا بدهی قطعی خود را بپردازد میبایستی طبق بند ۱ پاسخ دفترخانه داده شود.

۲- پاسخ به استعلامهای مربوط به صدور یا تمدید پروانه های کسب و بهره برداری

در پاسخ به استعلامهای اتحادیه ها و مجامع امور صنفی، شهرداریها، بخشداریها، ادارات کل صنایع و معادن و سایر مراجع ذیربط درخصوص صدور یا تمدید پروانه های کسب و بهره برداری و... شعب باید به ترتیب زیر اقدام نمایند.

۱-۳- چنانچه کارگاه دارای سابقه و پرونده مطالباتی در شعبه و فاقد بدهی قطعی باشد در اینصورت باید طی فرم شماره ۳ پیوست پاسخ استعلام کننده داده شود.

۲-۳- چنانچه کارگاه فاقد سابقه و پرونده مطالباتی در شعبه باشد در اینصورت با توجه به بند یک گروه پنجم بخشنامه شماره ۱ بازرسی کارگاهها ابتدا طی فرم شماره ۴ پیوست پاسخ استعلام کننده داده میشود. پس از صدور پاسخ استعلام باید سوابق مربوطه بدون تخصیص کد کارگاه جهت انجام بازرسی از کارگاه به واحد بازرسی کارگاهها ارسال گردد. پس از بازرسی در صورتیکه کارگاه دارای کارگر باشد با اختصاص کد کارگاه و تشکیل پرونده مطالباتی اقدامات بعدی همانند سایر کارگاههای دارای کارگر صورت میگیرد و در غیر اینصورت (اگر کارگاه فاقد کارگر باشد) بدون اختصاص کد به کارگاه سوابق مربوطه در کلاسوری که بهمین منظور تهیه شده است ضبط



سازمان تأمین اجتماعی

مدیر عامل



سورک اسلامی ایران

شماره: _____

تاریخ: _____

پیوست: _____

سریال: ۱۰۸۴

میگردد.

۳- صدور گواهی جهت تمدید یا صدور کارت بازرگانی

۳-۱- در مورد اشخاص حقوقی که راساً درخواست صدور گواهی جهت تمدید یا صدور کارت بازرگانی نموده و یا استعلام مراجع ذیربط را ارائه مینمایند چنانچه در شعبه دارای پرونده مطالباتی بوده و طبق محتویات پرونده مذکور فاقد بدهی قطعی به سازمان باشند و با بدهی قطعی خود را پرداخت نمایند گواهی لازم جهت تمدید یا صدور کارت بازرگانی آنها طی فرم شماره "د" پیوست صادر و به مرجع مورد درخواست یا استعلام کننده ارسال گردد.

تذکر:

در مواردیکه دفتر مرکزی و کارخانه شخص حقوقی در محدوده بیش از یک شعبه باشد ابتدا گواهی عدم بدهی قطعی طبق پرونده مطالباتی کارخانه نیز از شعبه مربوطه دریافت گردد.

۳-۲- در مورد اشخاص حقوقی که فاقد پرونده مطالباتی در سازمان میباشند ابتدا باید با اخذ روزنامه رسمی تاسیس و اساسنامه شرکت، با اختصاص کد و تشکیل پرونده و پس از دریافت فرم شماره یک موضوع دستورالعمل شماره ۵۲/۳۷۵۴۲ مورخ ۸۲/۴/۲۸ گواهی جهت صدور یا تمدید کارت بازرگانی آنها صادر و سپس طبق بخشنامه ۱۱/۱ جدید درآمد اقدامات لازم در خصوص بازرسی از دفاتر قانونی آنها صورت گیرد.

تذکر: در مورد اشخاص حقوقی که فاقد دفاتر قانونی هستند میبایست حق بیمه طبق ماده ۴۰ قانون تأمین اجتماعی محاسبه و مطالبه و وصول گردد.

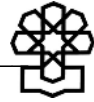
۴- صدور گواهی جهت انحلال و تصفیه اشخاص حقوقی

در مواردیکه اشخاص حقوقی درخواست صدور مفاصاحساب و گواهی جهت انحلال و تصفیه بعنوان اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی و یا اداره ثبت اسناد دارند صدور گواهی مذکور منوط به انجام بازرسی از دفاتر قانونی شخص حقوقی طبق بخشنامه ۱۱/۱ جدید درآمد و چنانچه فاقد دفاتر قانونی باشد وصول مطالبات سازمان وفق بند ۹ سایر موارد، بخشنامه مزبور خواهد بود.

ج) سایر موارد

۱- با توجه به اینکه طبق قانون نظام صنفی، پروانه کسب و مجوز فعالیت کارگاههای دارای شخصیت حقیقی بنام محل مشخص صادر میگردد، در صورتیکه کارفرمایی محل کارگاه را به جای دیگر انتقال دهد باید برای محل جدید پروانه کسب دیگری دریافت نماید لذا:

۱-۱- چنانچه فعالیت کارگاه تغییر نکند، اما کارفرما تغییر کند، باید نام کارفرما در پرونده مطالباتی و سیستم بنام



سازمان آیین آگهیهاش

مدیر عامل



جمهوری اسلامی ایران

شماره:

تاریخ:

پیوست:

سرپال: ۱۰۸۴

آخرین کارفرما اصلاح گردد.

۱-۲- چنانچه کارفرما محل کارگاه خود را تغییر دهد نمی توان پرونده مطالباتی کارگاه قبلی را بابت کارگاه جدید وی منظور نمود و باید پس از وصول مطالبات سازمان بابت کارگاه تعطیل شده آن را راکد نمود و برای کارگاه وی در محل جدید پرونده فعالیت مطالباتی جدید با تخصیص کد جدید تشکیل داد.

۱-۳- چنانچه فعالیت کارگاه تغییر نماید، پرونده مطالباتی با کد فعالیت قبلی پس از وصول کلیه مطالبات سازمان بسته شده و باید پرونده مطالباتی با کد فعالیت جدید برای کارگاه تشکیل گردد.

۲- با توجه به اینکه اشخاص حقوقی در اداره ثبت شرکتها و مالکیت صنعتی به ثبت می رسند و در صورت تغییر محل قانونی آنها موضوع به اداره مذکور اعلام و در روزنامه رسمی درج میشود، لذا کارگاههای دارای شخصیت حقوقی از محل کارگاه تبعیت نمی کند و با انتقال و تغییر محل کارگاه کد کارگاه پرونده مطالباتی آن کماکان به قوت خود باقی بوده و چنانچه کارگاه دارای شخصیت حقوقی از محل یک شعبه به محل شعبه دیگری ارسال گردد باید پرونده مطالباتی مربوطه نیز به شعبه محل جدید کارگاه ارسال گردد. این موضوع در مورد دفاتر اسناد رسمی نیز باید رعایت گردد.

۳- محلهایی که بعنوان کارگاه دارای پروانه کسب صنفی معتبر، پروانه بهره برداری از اداره کل صنایع یا جهاد کشاورزی و یا در روزنامه رسمی آگهی تاسیس یا تغییر محل قانونی اشخاص حقوقی درج شده باشد، مسکونی تلفی شده و دریافت صورت مزد و حقوق و حق بیمه کارکنان آنها و بازرسی از محلهای مذکور بلامانع میباشد.

مسئول حسن اجرای این بخشنامه مدیران کل، معاونین بیمه ای، روسا و کارشناسان درآمد حق بیمه، بازرسی کارگاهها و فرایری داده های ادارات کل استان، روسا، معاونین بیمه ای، مسئولین درآمد و بازرسی شعب میباشد.

۶/۶/۴

و من ... للتوفیق
محمدحسین شریف زانگان
رئیس هیات مدیره و مدیر عامل

پیوست ۵. بخشنامه تعیین حق التحریر دفاتر اسناد رسمی

نظر به اینکه مطابق ماده (۵۴) قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴ تعرفه حق التحریر دفاتر اسناد رسمی پس از بررسی به شرح زیر تعیین گردیده است، لذا از تاریخ ۱۳۹۰/۵/۱۵ در کلیه دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاجرا خواهد بود. مقتضی است مراتب جهت اجرای دقیق تعرفه‌های تعیین شده به دفاتر اسناد رسمی ابلاغ گردد.

بدیهی است معاون محترم امور اسناد، مدیران محترم کل استان‌ها، مدیرکل محترم امور اسناد و سردفتران، مدیرکل دفتر بازرسی و پاسخگویی به شکایات و کلیه رؤسای محترم واحدهای ثابتی، وظیفه نظارت بر حسن اجرای این بخشنامه را بر عهده خواهند داشت.

الف) اسناد مالی (موضوع ماده (۱۲۳) اصلاحی قانون ثبت)

۱. اسناد رهنی، با حق استرداد و ذمه

ردیف	عنوان	تعرفه
۱-۱	تا مبلغ ده میلیون ریال مقطوعاً	۴۵۰,۰۰۰ ریال
۱-۲	تا مبلغ دویست میلیون ریال نسبت به مازاد ده میلیون ریال	۴ در هزار
۱-۳	تا مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد دویست میلیون ریال	۲ در هزار
۱-۴	بیش از مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد یک میلیارد ریال	۰/۵ در هزار

۲. اسناد اموال منقول

ردیف	عنوان	تعرفه
۲-۱	تا مبلغ دو میلیون ریال مقطوعاً	۱۷۰,۰۰۰ ریال
۲-۲	تا مبلغ ده میلیون ریال نسبت به مازاد دو میلیون ریال	۲۳ در هزار
۲-۳	تا مبلغ دویست میلیون ریال نسبت به مازاد ده میلیون ریال	۳ در هزار
۲-۴	تا مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد دویست میلیون ریال	۲ در هزار
۲-۵	بیش از مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد یک میلیارد ریال	۰/۵ در هزار

۳. اسناد غیر منقول طبق ارزش معاملاتی و سایر اسناد مالی

ردیف	عنوان	تعرفه
۳-۱	تا مبلغ دو میلیون ریال مقطوعاً	۲۵۰,۰۰۰ ریال
۳-۲	تا مبلغ ده میلیون ریال نسبت به مازاد دو میلیون ریال	۴۰ در هزار
۳-۳	تا مبلغ دویست میلیون ریال نسبت به مازاد ده میلیون ریال	۴ در هزار
۳-۴	تا مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد دویست میلیون ریال	۳ در هزار
۳-۵	بیش از مبلغ یک میلیارد ریال نسبت به مازاد یک میلیارد ریال	۱ در هزار



ب) اسناد غیرمالی: (موضوع ماده (۱۲۴) اصلاحی قانون ثبت)

ردیف	عنوان	تعرفه
۱	وکالتنامه‌های مختصر که برای فروش ملک و یا صلح سرقفلی نباشد	۲۵۰,۰۰۰ ریال
۲	وکالتنامه‌های مفصل که برای فروش ملک و یا صلح سرقفلی نباشد	۳۵۰,۰۰۰ ریال
۳	وکالتنامه‌های مختصر که برای فروش ملک و یا صلح سرقفلی باشد	۴۰۰,۰۰۰ ریال
۴	وکالتنامه‌های مفصل که برای فروش ملک و یا صلح سرقفلی باشد	۵۰۰,۰۰۰ ریال
۵	تنفیذ نامه، رضایتنامه، اقرارنامه، تعهدنامه، متمم قرارداد و اقاله	مقطوعاً ۳۰۰,۰۰۰ ریال
۶	تقسیم‌نامه برای هر واحد تقسیم مال منقول نظیر خودرو و غیر منقول مانند زمین، آب و قطعه تفکیکی	۲۰۰,۰۰۰ ریال
۷	تعهدنامه دانشجویی که به نفع مراکز آموزش عالی یا آموزش و پرورش و صندوق‌های مربوط به آنها تنظیم می‌شود	۸۰,۰۰۰ ریال
۸	وقفنامه و وصیتنامه مختصر	۵۰۰,۰۰۰ ریال
۹	وقفنامه و وصیتنامه مفصل	۸۰۰,۰۰۰ ریال
۱۰	صلح دعاوی و قراردادهای غیرمالی	۳۰۰,۰۰۰ ریال
۱۱	تعویض یا ضم وثیقه	۴۰۰,۰۰۰ ریال
۱۲	سایر اسناد غیرمالی	۱۰۰,۰۰۰ ریال

ج) سایر خدمات ثبتی

ردیف	عنوان	واحد	تعرفه
۱	فک رهن یا فسخ سند	-	۱۰۰,۰۰۰ ریال
۲	صدور اجرائیه	هر برگ A4	۴۰,۰۰۰ ریال
۳	صدور اجرائیه	هر برگ A3	۶۰,۰۰۰ ریال
۴	صدور اخطاریه	هر نفر	۵۰,۰۰۰ ریال
۵	امور مربوط به قبوض سپرده	هر برگ	۶۰,۰۰۰ ریال
۶	تهیه رونوشت از ثبت دفتر	هر برگ	۸۰,۰۰۰ ریال
۷	تهیه و تصدیق فتوکپی از اسناد و مدارک دفترخانه	هر برگ	۳۰,۰۰۰ ریال
۸	تهیه و تصدیق فتوکپی مدارک (موضوع ماده (۵۷) قانون آیین دادرسی مدنی)	هر برگ	۵,۰۰۰ ریال
۹	تهیه و تصدیق فتوکپی اسناد مالکیت (موضوع بند «۲۹۹» مجموعه بخشنامه‌های ثبتی) در صورتی که توسط ذینفع دریافت گردد	هر برگ	۵,۰۰۰ ریال
۱۰	صدور گواهی علت عدم ثبت سند (موضوع بند «۸۹» مجموعه بخشنامه‌های ثبتی)	-	۱۰۰,۰۰۰ ریال
۱۱	عزل یا استعفای وکیل در حاشیه سند وملاحظات ثبت دفتر	-	۱۰۰,۰۰۰ ریال

ردیف	عنوان	واحد	تعرفه
۱۲	گواهی امضا	هر امضاء	۱۰۰,۰۰۰ ریال
۱۳	صدور گواهی الکترونیکی	هر گواهی	مطابق با مصوبه هیئت وزیران
۱۴	تهیه استعلام برای سازمان ثبت و یا سایر ادارات	هر نسخه	۵۰,۰۰۰ ریال

تبصره «۱» - پرداخت حق‌التحریر، قیمت اوراق، قبوض اقساطی و هزینه پست، بالمناصفه به عهده طرفین است مگر اینکه قبلاً توافق دیگری در این خصوص به عمل آمده باشد یا یک طرف تمام آن را بپردازد.

تبصره «۲» - در صورتی که متعهد سند بیش از ۴ نفر باشند به ازای هر نفر اضافه ۱۰۰/۰۰۰ ریال اخذ می‌شود.

تبصره «۳» - چنانچه سند در بیش از یک برگ تنظیم شود به ازای هر برگ اضافی ۸۰/۰۰۰ ریال و به ازای هر نیم برگ اضافی ۵۰/۰۰۰ ریال دریافت می‌شود.

تبصره «۴» - حق‌التحریر وکالت برای فروش وسایط نقلیه مطابق حق‌التحریر سند قطعی آن می‌باشد.

تبصره «۵» - منظور از سند مختصر سندی است که حداکثر به اندازه ۱۷ سطر اوراق نیم برگی باشد و منظور از سند مفصل سندی است که بیش از آن باشد.

تبصره «۶» - اسناد اشخاص بی‌بضاعت با تأیید کانون سردفتران و دفتریاران بدون دریافت حق‌التحریر، تنظیم و ثبت می‌گردد. نحوه تقسیم اسناد مزبور و چگونگی نظارت بر اجرای آن به موجب دستورالعملی است که به تصویب هیئت مدیره کانون سردفتران و دفتریاران مرکز خواهد رسید.

تبصره «۷» - دفاتر اسناد رسمی کلیه مبالغ موضوع این تعرفه را از طریق شبکه بانکی و به وسیله سامانه پرداخت الکترونیکی (مستقر در دفترخانه) دریافت می‌نمایند.

احمد تویسرکانی

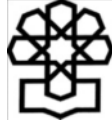
معاون رئیس قوه قضائیه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



منابع و مآخذ

۱. تجربه کشورهای موفق در بهبود رتبه در نماگر ثبت مالکیت گزارش انجام کسب و کار، مرکز پژوهش‌های شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۲۹۹۷، خرداد ۱۳۹۲.
2. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, *Doing Business*, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Iran Islamic Rep. available online at: <http://www.doingbusiness.org>
3. International Finance Corporation (IFC) /The World Bank, *Doing Business*, 2013, Smarter Regulation for Small and Medium-size Enterprises, Economy Profile: Azerbaijan. available online at: <http://www.doingbusiness.org>



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۳۶۴۸

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: راهکارهای بهبود رتبه ایران در گزارش «انجام کسب‌وکار» بانک جهانی
۳. نماگر ثبت مالکیت

نام دفتر: مطالعات اقتصادی (گروه مطالعات محیط کسب‌وکار)

تهیه و تدوین‌کنندگان: احمد حکیم جوادی، محمد شکوری گرکانی

ناظران علمی: بهزاد پورسید، سیدامیر سیاح، سیدضیاءالدین خرمشاهی، شراگیم شمس

مشاور علمی: فرید قادری

مناقضی: کمیسیون حمایت از تولید ملی و نظارت بر اجرای سیاست‌های کلی اصل

چهل و چهارم قانون اساسی

ویراستار تخصصی: مریم احمدیان

واژه‌های کلیدی:

۱. محیط کسب‌وکار

۲. ثبت مالکیت

۳. بانک جهانی

۴. انجام کسب‌وکار



تاریخ انتشار: ۱۳۹۳/۲/۲۴