

مجموعه

قوانین و مقررات ثبت املاک



سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

تهران - ۱۳۹۵

عنوان قراردادی : ایران. قوانین و احکام
 عنوان و نام پدیدآور : مجموعه قوانین ثبت املاک/ پژوهشکده شهر دانش.
 مشخصات نشر : تهران: موسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش، ۱۳۹۵
 مشخصات ظاهری : ۵۲۶ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۸۰۴۰-۱۳-۲ : ۱۲۰.۰۰۰ ریال
 وضعیت فهرست نویسی : فیبا
 موضوع : ثبت - ایران
 شناسه زوده : موسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش
 رده بندی : د ۱۳۹۴/۱۲۸ KM۵۶
 رده ی دیویی : ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸
 شماره کتابشناسی : ۴۱۰۷۸۳۹

با مراجعه به فروشگاه اینترنتی شهر دانش از مزایای خرید آنلاین و تخفیف ویژه برخوردار شوید

www.shahredaneh.com

عنوان : مجموعه قوانین و مقررات ثبت املاک
 ناشر : مؤسسه مطالعات و پژوهشهای حقوقی شهر دانش
 نوبت چاپ : اول
 تاریخ چاپ : ۱۳۹۵
 شمارگان : ۲۰۰۰جلد
 شابک : ۹۷۸ - ۶۰۰ - ۸۰۴۰ - ۱۳ - ۲
 بهاء : ۱۲۰۰۰ تومان

حق چاپ محفوظ است.

تهران - خیابان کریم خان زند - خیابان سنایی - خیابان نهم - خیابان گیلان - پلاک ۵
 کد پستی ۱۵۸۵۷۴۳۱۱ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵/۴۵۳۹ تلفن: ۸۸۸۱۱۵۸۱ نمابر: ۸۸۸۱۱۵۸۰

Email: publication@sdil.ac.ir

<http://www.sdil.ac.ir>

سخن ناشر

قانون به عنوان فرآورده‌ای اجتماعی مهمترین شاخصه هر جامعه انسانی به شمار می‌رود. حفظ نظم و امنیت، و جلوگیری از هرج و مرج با اتکاء به قانون، از آنچنان اهمیتی در هر جامعه برخوردار است که گویا موجودیت و بقای جامعه با وجود قانون گره زده شده است. رسالت قانونگذار در هر کشور اخراج نیازهای اجتماعی و به نظم کشیدن آنهاست. قانونگذار در انجام این مأموریت ناچار است با سبک‌دستی می‌کند مصوبه‌ای تنظیم و عرضه نماید که به لحاظ «ماهوی» مناسب با سبک اجتماعی و در مقام رفع نیازهای اجتماعی باشد و از جهت «شکلی» با اسبابها فنون و روش‌های مناسب قانون‌نویسی تهیه و تنظیم شده باشد.

گرچه قانون در مفهومی کمی به معنای مقرراتی عام و الزام‌آور سابقه‌ای نسبتاً نامعین دارد، اما قانون‌نویسی و نهضت قانونگذاری در ایران عمری به قدمت تشکیل پارلمان دارد، که به عصر مشروطیت و سال ۱۲۸۵ هجری شمسی باز می‌گردد. از آن زمان تاکنون قانون و قانونگذاری در ایران فراز و نشیب‌های زیادی را پشت سر نهاده است. در این زمان که کثرت قوانین با تکرار مراجع قانونگذاری و حتی ابهام در تشخیص مرتبه و منزلت شماری از قوانین در کشور نیز قرین گشته، ضرورت تنقیح قوانین و تشخیص قوانین نافع و منسوخ از یکدیگر مسائلی اساسی برای نظام قانونگذاری کشور قلمداد می‌شوند.

حق شهروندان به اطلاع از مفاد قانون که طبق ماده ۲ قانون مدنی پانزده روز پس از انتشار در روزنامه رسمی در سراسر کشور لازم‌الاجرا هستند و فرض

اطلاع کلیه سکنه ایران از مفاد قانون، ایجاب می‌کند که متنی منقح، صحیح و زیبا از قوانین به زیور چاپ آراسته و ارائه گردد. مؤسسه مطالعات و پژوهش‌های حقوقی شهرداری با درک نیاز دانشجویان، اساتید و پژوهشگران حقوق، وکلا و قضات و نیز عموم شهروندان جهت دسترسی به متن منقح و دقیق قانون پس از سالها درنگ و تأمل به این عرصه مهم وارد شد. مؤسسه شهرداری امیدوار است حرمت، اهمیت و منزلت قانونگذاری، و نیز چاپ و نشر قانون به سران اداری خطیر در ایران بر جایگاه واقعی خود مستقر شود.

وحید اشتیاق

فهرست مطالب

۱۹.....	قانون ثبت اسناد و املاک مصوبه ۱۳۱۰/۱۲/۲۶
۱۹.....	باب اول - تشکیلات اداری ثبت
۲۰.....	باب دوم - ثبت عمومی
۲۰.....	فصل اول - اعلان ثبت و تحدید حدود
۲۳.....	فصل دوم - اعتراض
۲۸.....	فصل سوم - آثار ثبت
۴۲.....	باب سوم - ثبت اسناد
۴۲.....	فصل اول - مواد عمومی
۴۶.....	فصل دوم - آثار ثبت اسناد
۴۷.....	فصل سوم - در امانت اسناد
۴۹.....	باب چهارم - دفاتر اسناد رسمی
۵۱.....	باب پنجم - اجرای مفاد اسناد رسمی
۵۳.....	باب ششم - جرایم و مجازات
۵۹.....	باب هفتم - تعرفه و مخارج ثبت اسناد و املاک
۶۳.....	باب هشتم - مواد مخصوصه
۸۱.....	قانون متمم قانون ثبت اسناد و املاک
۸۵.....	آیین نامه قانون ثبت املاک
۸۵.....	فصل اول - دفاتر ثبت اسناد و املاک
۸۷.....	فصل دوم - در شماره گذاری املاک و توزیع اظهارنامه
۹۱.....	فصل سوم - در درخواست ثبت

فصل چهارم - در آگهی‌های نوبتی و تحدیدی و تعیین حدود	
املاک.....	۹۸
فصل پنجم - در اعتراض.....	۱۰۴
فصل ششم - در ثبت املاک در دفتر املاک و ثبت انتقالات	
ملک.....	۱۰۸
فصل هفتم - در وظایف محققین ثبت.....	۱۲۱
مبحث اول - در تعیین و صلاحیت محققین ثبت.....	۱۲۱
مبحث دوم - در ترتیب رسیدگی.....	۱۲۲
مبحث سوم - در اسناد کتبی.....	۱۲۳
مبحث چهارم - در معاینه محلی و عقیده کارشناس.....	۱۲۴
مبحث پنجم - در رد محقق ثبت.....	۱۲۵
مبحث ششم - در عدم حضور متداعیین و یا یکی از آنها.....	۱۲۶
مبحث هفتم - در ابلاغ > کم السیاف.....	۱۲۷
فصل هشتم - در مقررات متخلفه.....	۱۲۷
قانون اصلاح مواد ۱ و ۲ و ۳ قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و	
املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱ و الحاق موادی به آن.....	۱۲۹
آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح مواد یک و دو و سه قانون اصلاح و حذف موادی	
از قانون ثبت.....	۱۳۷
آیین‌نامه اجرایی تبصره (۳) ماده (۲) قانون اصلاح مواد ۱، ۲ و ۳ و (۱۴۸)	
اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک کشور مصوب ۱۳۷۸/۷/۲۵.....	۱۶۲
قانون تمدید مدت مواد اصلاحی (۱۴۷) و (۱۴۸) قانون ثبت اسناد و املاک	
کشور.....	۱۶۴
قانون تمدید مهلت مقرر در تبصره ۶ و ماده ۱ اصلاحی ماده ۱۴۷ قانون ثبت	
اسناد و املاک مصوب ۱۳۶۵/۴/۳۱.....	۱۶۵

آیین نامه راجع به ماده ۲۹۹ قانون امور حسبی.....	۱۶۶
آیین نامه راجع به ماده ۲۷۹ و ۲۸۸ قانون امور حسبی.....	۱۷۰
قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۲/۷/۱۱.....	۱۷۲
آیین نامه اجرایی قانون صدور اسناد مالکیت اراضی مشمول اصلاحات ارضی در روستاها و شهرهای مشمول مصوب ۱۳۷۴/۲/۳.....	۱۷۳
صوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «تعیین تکلیف باقیمانده قراء، مزارع و املاک مشمول قانون اصلاحات ارضی».....	۱۷۵
قانون تعیین تکلیف پرونده های معترضی ثبتی که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضایی از بین رفته است مصوب ۱۳۷۳/۲/۲۵.....	۱۷۶
قانون تعیین تکلیف نسبت به ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۹/۲۰.....	۱۷۸
آیین نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف نسبت به ثبتی اراضی و ساختمان های فاقد سند رسمی.....	۱۸۸
تصویب نامه راجع به تعرفه فروش اطلاعات نقشه برداری ثبتی (کاداستر). ۱۹۹۰	۱۹۹
آیین نامه حدود و وظایف و تشکیلات تهیه نقشه املاک به صورت کاداستر و مقررات اجرایی آن موضوع تبصره (۳) ماده ۱۵۹۰ قانون ثبت اسناد و املاک.....	۲۰۱
فصل اول - تعاریف.....	۲۰۱
فصل دوم - تشکیلات.....	۲۰۳
فصل سوم - آموزش و تجهیزات.....	۲۰۳
فصل چهارم - اجرای کاداستر.....	۲۰۴
قانون ثبت املاک در مناطق عشایری.....	۲۰۷
قانون متمم قانون ثبت املاک در مناطق عشایری.....	۲۰۹

آیین نامه راجع به ماده ۶ قانون ثبت اسناد و املاک	۲۱۱
آیین نامه اجرایی قانون اصلاح و حذف موادی از قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و اصلاحات بعدی آن	۲۱۴
آیین نامه هیأت تشخیص	۲۲۲
لایحه قانونی راجع به واگذاری اراضی تملک شده به مستضعفین	۲۲۶
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۱/۱۰/۵	۲۲۷
دستورالعمل مربوط به تبصره الحاقی به ماده (۹) آیین نامه قانون ثبت املاک به اداره مل ثبت منطقه	۲۳۱

آیین نامه اجرایی صدور اسناد مالکیت اراضی کشاورزی	۲۳۵
آیین نامه اجرایی رسیدگی اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی ثبت مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ - ر.ر - الحاق گستره	۲۳۸
فصل اول - اسناد مالکیت معارض و هیأت نظارت و شورای عالی	۲۳۸
فصل دوم - مواد متفرقه	۲۴۶
قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۶۹/۱۱/۲۸	۲۴۸
آیین نامه اجرایی قانون نحوه صدور اسناد مالکیت املاکی که اسناد ثبتی آنها در اثر جنگ یا حوادث غیر مترقبه ای مانند زلزله، سیل و آتش سوزی از بین رفته اند مصوب ۱۳۷۰/۷/۱۷	۲۵۴
بخش اول - املاک:	۲۵۴
بخش دوم - اسناد و ثبت شرکت ها	۲۵۹

بخش سوم - امور متفرقه‌ها.....	۲۶۱
مصوبه شورای عالی اداری در خصوص بهبود روش‌های تفکیک ساختمان، صدور سند مالکیت ساختمان و اصلاح سند مالکیت و صدور سند مالکیت المثنا.....	۲۶۴
لایحه قانونی راجع به اشتباهات ثبتی و اسناد مالکیت معارض مصوب ۱۳۳۳/۱۰/۱۵.....	۲۶۸
ایین‌نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم‌الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی.....	۲۷۲
فصل اول - تعاریف.....	۲۷۲
فصل دوم - صدور جرائیه.....	۲۷۶
فصل سوم - ابلاغ.....	۲۸۰
فصل چهارم - ترتیب اجراء.....	۲۸۵
فصل پنجم - بازداشت اجراء بقول.....	۲۹۰
فصل ششم - بازداشت اموال نزد شخص ثالث.....	۲۹۷
فصل هفتم - بازداشت اموال غیر منقول.....	۳۰۰
فصل هشتم - ارزیابی.....	۳۰۴
فصل نهم - در وثیقه.....	۳۰۶
فصل دهم - در مزایده.....	۳۱۲
فصل یازدهم - تخلیه و ختم عملیات اجرایی.....	۳۲۰
فصل دوازدهم - هزینه‌های اجرایی.....	۳۲۲
فصل سیزدهم - شکایت از عملیات اجرایی و طرز رسیدگی به شکایات.....	۳۲۵
فصل چهاردهم - امور متفرقه.....	۳۲۶

۱- هزینه های ثبتی

- آیین نامه راجع به ماده ۱۲۰ قانون ثبت اسناد و املاک ۳۳۷
- آیین نامه وصول حق الثبت املاک ۳۳۸
- قانون افزایش هزینه های ثبتی ۳۳۹
- آیین نامه واریز حق الثبت و حقوق اجرایی و هزینه تفکیک و سایر درآمدهای ثبتی به حساب بانکی و راجعه به الغای رویه الصاق و ابطال تمبر مصوب ۱۳۵۲/۲/۱۶ ۳۴۴
- آیین نامه اصلاح هزینه تهیه رونوشت و تصدیق صحت نقشه موضوع ماده ۶۱ قانون ثبت و اسناد و املاک (فراز (ی) ماده یک قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین مصوب اسفند ۱۳۷۳ ۳۴۶

۲- تفکیک و افراز اراضی

- قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۶/۱۰/۱۰ ۳۵۱
- آیین نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب آذر ماه سال ۱۳۵۷ ۳۵۳
- لایحه قانونی راجع به تفکیک و افراز اراضی مورد مصرف سازمان های عمران اراضی شهری استان های کشور ۳۵۵
- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی مصوب ۱۳۸۳/۱/۲۵ ۳۵۶
- آیین نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی - مصوب ۱۳۸۵ ۳۵۹
- مصوبه شورای عالی اداری ۳۶۸

۳- دفتر اسناد رسمی

- قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی ۳۷۵

آیین‌نامه اجرایی قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی.....	۳۷۸
قانون اصلاح بعضی از مواد قانون ثبت و قانون دفاتر رسمی مصوب ۲۷	
شهریور ماه ۱۳۲۲.....	۳۸۴
قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به	
شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی.....	۳۸۷
آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی	
برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و	
حقوقی.....	۳۹۱
تصویب طرح در خصوص تشکیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات.....	۳۹۹

فصل دوم - قوانین و مقررات مربوط به مالکیت اراضی و املاک

قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.....	۴۰۵
اصلاحیه قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.....	۴۰۷
آیین‌نامه قانونی لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن.....	۴۰۸
فصل اول - نحوه اعلام به مالکین.....	۴۰۸
فصل دوم - مقررات تشخیص اراضی موات در عمران و آبادی.....	۴۰۸
فصل سوم - اراضی مشمول تبصره ماده یک قانون لغو مالکیت اراضی	
موات شهری و کیفیت عمران آن.....	۴۱۰
فصل چهارم - تعیین تکلیف اراضی موات.....	۴۱۲
فصل پنجم - نحوه واگذاری اراضی.....	۴۱۵
قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن.....	۴۱۸
آیین‌نامه اجرایی قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن.....	۴۲۰
لایحه قانونی راجع به لغو مالکیت اراضی موات واقع بین محدوده بیست و پنج	
ساله قانونی شهر تهران و حریم استحفاظی آن.....	۴۲۶

- لایحه قانونی انتقال مطالبات اشخاص از بابت اراضی موات شهری ۴۲۸
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها ۴۲۹
- آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها .. ۴۳۷
- دستورالعمل ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری
اراضی زراعی و باغها ۴۴۶
- قانون زمین شهری ۴۵۲
- آیین نامه اجرایی قانون زمین شهری ۴۶۳
- فصل اول - تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمینها ۴۶۳
- فصل دوم - مقررات تشخیص زمینها ۴۶۵
- فصل سوم - نحوه خرید و تملک زمینها ۴۶۷
- فصل چهارم - نحوه آماده سازی و عمران و واگذاری زمینها ۴۸۰
- فصل پنجم - مقررات متعلقه ۴۸۶

- آیین نامه طرز اجرائیه معاملات شرطی و رهبی و با حق استرداد ۴۸۹
- آیین نامه ترتیب انتخاب ارزیاب و نحوه ارزیابی و وضع قانون الحاق یک تبصره
به ماده ۳۴ قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۲/۱/۱۷ شاهنشاهی ۵۰۲
- آیین نامه اجرایی ماده (۱۵۵) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و
فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۵۰۶
- آیین نامه اجرایی تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و
فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۵۱۲
- آیین نامه اجرایی ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و
فرهنگی جمهوری اسلامی ایران ۵۱۴

از قانون برنامه پنج ساله دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری
اسلامی ایران ۵۲۳

www.ketab.ir