

قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور

فصل اول - تعاریف

ماده ۱- در این قانون اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار

می‌رود:

۱- حدنگار (کاداستر): فهرست مرتب شده اطلاعات مربوط به قطعات

زمین است که مشخصه‌های زمین مانند اندازه، کاربری، مشخصات رقومی، ثبتی و یا حقوقی به نقشه بزرگ مقیاس اضافه شده است.

۲- حدنگاری (عملیات کاداستر): مجموعه فعالیت‌های مرتبط با حدنگار (کاداستر) است که شامل تهیه نقشه با استفاده از عکسها و تصاویر زمینی، دریابی، هوابی، ماهواره‌ای، تبدیل رقومی عکسها و تصاویر، عملیات زمینی نقشه‌برداری، ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی و تطبیق نقشه با وضعیت واقعی و موجود املاک و اضافه کردن کلیه اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی و کنترل نهائی و بهروزرسانی آن می‌باشد.

۳- نظام جامع: نظام جامع اطلاعات املاک و حدنگار (کاداستر) کشور و سامانه اطلاعات رایانه‌ای مکان محوری است که کلیه اطلاعات حدنگاری از جمله اطلاعات نقشه‌ها و استناد مالکیت حدنگار و سایر اطلاعات ثبتی، حقوقی و توصیفی کلیه املاک و عارضه‌های طبیعی کشور در آن ثبت می‌شود.

۴- نقشه حدنگار: نقشه‌ای است که براساس حدنگاری تهیه می‌شود.

۵- سند مالکیت حدنگار: سند مالکیتی است که براساس حدنگاری و تحت نظام جامع تهیه می‌شود.

۶- دستگاهها: کلیه دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری و دستگاههای موضوع مواد (۲)، (۳)، (۴) و (۵) قانون محاسبات عمومی کشور

۷- سازمان: سازمان ثبت استناد و املاک کشور

جمهوری اسلامی ایران
مَحَاجِشُوْ اَتَیْ اِسْلَام

شماره: ۲۵/۸۴۰۱۲
تاریخ: ۱۳۹۳/۱۲/۰۴
پرست: بست

۸- منطقه: حوزه ثبتی است که به تشخیص سازمان در آن حدنگاری اجراء شده یا می شود.

۹- مرکز داده: مرکز ملی داده های ثبتی موضوع بند (م) ماده (۲۱۱) قانون برنامه پنج ساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران است.

فصل دوم- وظایف سازمان و سایر دستگاهها

ماده ۲- سازمان، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است.

ماده ۳- سازمان مکلف است ظرف مدت پنج سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون حدنگاری را به نحوی به انجام برساند که موقعیت و حدود کلیه املاک و اراضی داخل محدوده مرزهای جغرافیایی کشور اعم از دولتی و غیردولتی و همچنین موقعیت و حدود کلیه کوهها، مراعع، جنگلهای، دریاها، دریاچهای، تالاب‌ها، اراضی مستحدث ساحلی، مسیل‌های دایر و متروکه و چراپیر کشور، مشخص و ثبت شود و امکان بهره برداری از نقشه‌ها و سایر اطلاعات توصیفی و ثبتی کلیه املاک و اراضی کشور، به صورت نقشه و اسناد مالکیت حدنگار در نظام جامع میسر گردد، به گونه‌ای که هیچ نقطه‌ای از کشور بدون نقشه و اسناد مالکیت حدنگار نباشد.

تصربه- کلیه دستگاهها مکلف به همکاری با سازمان جهت اجرای حدنگاری می باشند.

ماده ۴- سازمان مکلف است ظرف مدت مذکور در ماده (۳)، نظام جامع را به نحوی ایجاد کند و مورد بهره برداری قرار دهد که علاوه بر اطلاعات نقشه‌ها و اسناد مالکیت حدنگار، دربرگیرنده اطلاعات مربوط به پلاک و بخش ثبتی ملک، آدرس دقیق پستی آن، شناسه (کد) انحصاری ملک، مشخصات کامل مالک یا مالکان و کد ملی یا شناسه ملی و آدرس دقیق پستی اقامتگاه و یا محل

۲۵/۸۴۰۱۲
تاریخ: ۱۳۹۳/۱۲/۰۴.
پرست:

سکونت آنها و مشخصات فردی انتقال‌دهندگان و انتقال‌گیرندگان ملک و محدودیت‌ها و ممنوعیت‌های آن باشد.

ماده ۵- سازمان مکلف است کلیه اقدامات حقوقی و ثبتی انجام شده بر املای موضوع این قانون اعم از تغییرات، انتقالات، تعهدات، معاملات اعم از قطعی، شرطی و معاملات دیگر، تجمعی، افزار، تفکیک، اصلاحات و غیره را که به صورت رسمی انجام می‌شوند در نظام جامع به طور آنی ثبت کند و پس از تکمیل و بهره‌برداری از نظام جامع، کلیه استعلامات ثبتی را به صورت آنی و الکترونیک پاسخ دهد.

ماده ۶- سازمان مکلف به تجهیز کلیه ادارات ثبت کشور به نرم‌افزارهای مورد استفاده در نظام جامع و افزایش قابلیت‌های آنها با رعایت معیارها و استانداردهای فنی لازم است.

ماده ۷- سازمان مکلف است دفاتر موضوع قانون ثبت استاد و املاک و قانون دفاتر استاد 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 استاد رسمی به سامانه‌های مرتبط مذکور و بهره‌برداری از آنها را به نحوی که امکان ثبت برخط (آن‌لاین) استاد و معاملات و پاسخ آنی و الکترونیک به استعلامات ثبتی ایجاد شود؛ فراهم کند. با ایجاد دفاتر الکترونیک مذکور، ثبت در دفاتر دست‌نویس منتفی و دفاتر الکترونیک جایگزین دفاتر موجود می‌شود.

تبصره ۱- سازمان مکلف است در راستای الکترونیک کردن دفتر ثبت استاد رسمی، به نحوی برنامه‌ریزی کند که دفاتر استاد رسمی، نسخه الکترونیک پشتیبان و غیرقابل تغییر کلیه استادی را که به وسیله سرددفتر از طریق سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می‌شود؛ بایگانی کنند. همچنین دفاتر استاد رسمی

جمهوری اسلامی ایران
مَجَلَسُ اِلٰيٰ اِسْلَامِ

مُرِس

۲۵/۸۴۰۱۲
تاریخ: ۱۳۹۳/۱۲/۰۴
پیوست:

بررسی

مکلفند از کلیه استنادی که در سامانه الکترونیک سازمان تنظیم می شود نسخه ای چاپی با امضای شخص یا اشخاص ذی ربط به عنوان پشتیبان تهیه و بایگانی کنند.
تبصره ۲- ادارات ثبت استناد و املاک مکلفند نسخه چاپ شده استناد مالکیت حدنگار صادر شده را به عنوان پشتیبان نگهداری نمایند.

ماده ۸- سازمان مکلف است از توانمندی های سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح و سایر بخش های دولتی و غیر دولتی به منظور تأمین عکسها و تصاویر هوایی و زمینی و یا ماهواره ای و تأمین نقشه و سایر اطلاعات مکانی و توصیفی مرتبط استفاده نماید.

ماده ۹- کلیه دستگاهها مکلفند تمام مستندات و اطلاعات توصیفی املاک متعلق به خود یا تحت اداره خود از جمله مشخصات ثبتی، کاربری، نام بهره بردار و نقشه های مختصات جغرافیایی املاک مذکور را با رعایت جنبه های امنیتی حداقل ظرف مدت دو سال از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون تهیه نموده و جهت صدور سند مالکیت حدنگار در اختیار سازمان قرار دهند.

تبصره- آیین نامه اجرائی مربوط به مصادیق جنبه های امنیتی ظرف مدت شش ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارت خانه های اطلاعات، کشور، دفاع و پشتیبانی نیروهای مسلح، دادگستری و سازمان ثبت استناد و املاک کشور تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۱۰- سازمان نقشه برداری کشور و سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلفند حسب مورد با رعایت مصالح امنیتی و نظامی در حدی که به آمادگی رزمی نیروهای مسلح آسیب وارد نکند بنا به درخواست سازمان، نقشه های مورد نیاز را تهیه و تحويل نمایند.

تبصره- سازمان جغرافیایی نیروهای مسلح مکلف است عکسها و نقشه های املاک و اماکن نیروهای مسلح و مناطق مرزی را با هماهنگی سازمان

شماره: ۲۵/۸۴۰۱۲

تاریخ: ۱۳۹۳/۱۲/۰۴

پوست:

برگشته

نیم

ثبت استناد و املاک کشور تهیه نماید. انتشار اطلاعات نظامی و امنیتی در نقشه‌های ثبیت بدون موافقت مراجع ذی‌ربط منوع است.

فصل سوم - حدنگاری و نحوه صدور استناد مالکیت حدنگار

ماده ۱۱- سازمان مکلف است ظرف مهلت پنج سال پس از لازم‌اجراء شدن این قانون کلیه استناد مالکیت دفترچه‌ای را به استناد مالکیت حدنگار تبدیل کند. برای این منظور کلیه دارندگان استناد مالکیت دفترچه‌ای اعم از دستگاهها و اشخاص خصوصی مکلفند در زمان‌بندی مشخصی که در هر منطقه به وسیله سازمان اعلام می‌شود؛ سند خود را به سازمان ارائه کنند.

تبصره- پس از اتمام مهلت پنجساله مذکور ارائه هرگونه خدمات ثبیتی به اشخاص منوط به تعویض استناد مالکیت دفترچه‌ای می‌باشد.

ماده ۱۲- چنانچه ملک دارای سند رسمی مالکیت به نام مقاضی باشد و اطلاعات مندرج در درخواست و استناد پیوست آن، با اطلاعات نظام جامع یکسان بوده و مغایرتی نداشته و درخواست معارضی نیز در مالکیت و یا حدود اربعه یا حقوق متعلق به ملک، از سوی غیر، واصل نشده باشد، سند مالکیت حدنگار برای آن ملک صادر می‌شود.

ماده ۱۳- در مواردی که استناد مالکیت موجود با اطلاعات و نقشه‌های حدنگار مغایرت داشته و این امر ناشی از اشتباہات ثبیتی باشد و خللی به حقوق هم‌جواران وارد نکند هیأت نظارت ثبت استان (موضوع ماده ۶ قانون ثبت استناد و املاک) با رعایت موازین قانونی و باأخذ توضیح از ذی‌نفع و دستگاههای اجرائی ذی‌ربط و مجری طرح حدنگار (کاداستر) در شهرستان مریبوط، نسبت به موضوع رسیدگی و مبادرت به صدور رأی می‌نماید. رأی صادرشده قطعی است.

تبصره ۱- در صورتی که مغایرت مذکور در این ماده موجب کاهش حقوق صاحب سند شود و وی اعتراض نداشته باشد مطابق ماده (۱۲) عمل می‌شود.

شماره: ۲۵/۸۴۰۱۲

تاریخ: ۱۳۹۳/۱۲/۰۴

پیوست:

برگشته

تبصره ۲- در استان‌هایی که ایجاد شعبه یا شعب دیگر از هیأت نظارت ثبت استان ضرورت داشته باشد رئیس سازمان، آن شعبه یا شعب را با همان ترکیب اعضاء و اختیارات تأسیس می‌کند. همچنین در صورت ضرورت با پیشنهاد رئیس سازمان و تصویب رئیس قوه قضائیه شعبه یا شعب دیگری از شورای عالی ثبت با همان ترکیب اعضاء و اختیارات ایجاد می‌شود و یکی از مدیران کل مسلط به امور ثبتی با حکم رئیس سازمان جایگزین معاون املاک یا استناد سازمان در شعب جدید آن شورا می‌گردد.

ماده ۱۴- هرگاه بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک مندرج در سند اختلاف باشد، در صورتی که با یکدیگر به صورت رسمی مصالحه کنند، می‌توانند درخواست خود را به اداره ثبت استناد و املاک محل تسليم نمایند. اداره مذکور پس از تنظیم صورت مجلس اصلاحی مکلف به ثبت اصلاحات در نظام جامع و صدور استناد جدید است.

تبصره ۱- در مواردی که بین مالکان، محجور یا ورشکسته‌ای باشد تنظیم صورت مجلس اصلاحی، ثبت در نظام جامع و صدور سند جدید منوط به صدور حکم قطعی از دادگاه است.

تبصره ۲- در صورتی که ملک ثبت شده در بازداشت یا رهن بوده یا ممنوع المعامله باشد اجرای حکم این ماده منوط به موافقت رسمی ذی نفع است.

تبصره ۳- در مواردی که برای ملک، معارضی وجود داشته یا بین مالکان مجاور در مورد مساحت، حدود و حقوق املاک اختلاف باشد و با یکدیگر به توافق نرسند، صدور سند مالکیت حدنگار تا وصول حکم قطعی مرجع صالح، متوقف می‌شود.

جمهوری اسلامی ایران
مجلس شورای اسلامی
رئیس

۲۵/۸۴۰۱۲

۱۳۹۳/۱۲/۰۴

بررسی:

بررسی

فصل چهارم- موارد متفرقه

ماده ۱۵- سازمان مکلف است در صورت تقاضا، نقشه‌های حدنگار را در قبال وصول هزینه مطابق تعرفه قانونی به مالک یا مقام وی یا دستگاههای اجرائی ذی‌ربط ارائه کند.

ماده ۱۶- سازمان مکلف است در راستای اجرای وظایف محوله در این قانون اقدام به اصلاح ساختار و جذب نیروی انسانی مورد نیاز در چهارچوب قوانین نماید و کلیه ادارات ثبت را به فناوری نظام جامع مجهر کند.

ماده ۱۷- این قانون از تاریخ ۱۳۹۴/۱/۱ لازم‌الاجراء است و صدرصد (۱۰۰٪) درآمد ناشی از اجرای آن جهت تأمین هزینه‌های ناشی از اجرای تکالیف مقرر در قانون با ایجاد ردیف خاص به سازمان اختصاص می‌یابد.

ماده ۱۸- سازمان موظف است سالانه گزارش عملکرد خود را در اجرای این قانون به مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

ماده ۱۹- آیین‌نامه اجرائی این قانون حداقل ظرف مدت سه‌ماه پس از لازم‌الاجراء شدن آن، توسط سازمان و با همکاری وزارت دادگستری تهیه می‌شود و به تصویب رئیس قوه قضائیه می‌رسد.

ماده ۲۰- از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸ و تبصره‌های آن نسخ می‌شود.

قانون فوق مشتمل بر بیست ماده و یازده تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه سورخ دوازدهم بهمن‌ماه یکهزار و سیصد و نود و سه مجلس شورای اسلامی تصویب شد و در تاریخ ۱۳۹۳/۱۱/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید. اب

علی لاریجانی