

شناسه	مقررات و رویه اجرایی - دستور جلسه ۲	تاریخ	۹۷/۰۷/۰۹
عنوان	بررسی مراتب اعتراض به أخذ هزینه جداگانه ارائه خدمت تفکیک و افراز املاک موضوع ماده ۱۵۰ قانون ثبت از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی کشور		
شرح دستور	<p>طبق ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک کشور الحاقی ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۷۳، "هرگاه نسبت به ملکی از طرف مالک یا قائم مقام او تقاضای تفکیک شود، این تقاضا به اداره ثبت ارسال می گردد و در تقاضانامه باید ارزش مورد تفکیک بر اساس ارزش معاملاتی روز تعیین شود و هزینه تفکیکی به قرار هر ده هزار ریال، دویست ریال از طرف ذی نفع بر اساس مبلغ مزبور قبلاً پرداخت گردد. مبنای وصول هزینه تفکیک ارزش معاملاتی روز خواهد بود. هر چند بهای معامله بیش از ارزش معاملاتی روز باشد."؛ به عبارت دیگر براساس این ماده، تفکیک ملک و آپارتمان به عهده اداره ثبت اسناد و املاک می باشد و مبنای هزینه آن، ارزش معاملاتی روز است. این هزینه تا پایان سال ۸۹، به میزان (۲) درصد قیمت منطقه ای تعیین گشت و از ابتدای سال ۹۰ طبق بند (۵۹) قانون بودجه به (۵) درصد افزایش یافت که به حساب خزانه واریز می گردد. همچنین این بند چنین اشعار می دارد "برای هزینه تفکیک موضوع ماده (۱۵۰) الحاقی مصوب ۵۱ به قانون مذکور، به ازای هر (۱۰) هزار ریال، (۵۰۰) ریال دریافت گردد."</p> <p>در تاریخ ۸۹/۱۱/۳ سازمان ثبت طی تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ با سازمان نظام مهندسی (پیوست شماره ۱)، ترسیم نقشه و تفکیک آپارتمان یعنی اختیارات قانونی خود در این خصوص را به سازمان نظام مهندسی واگذار نمود. در ماده (۸) این تفاهم نامه، هزینه تفکیک آپارتمان در ماده (۱۵۰) ق.ث، تحت عنوان تعرفه حق الزحمه انجام خدمات نقشه برداری برحسب طبقه تعیین گردید (تا ۵ طبقه به ازای هر متر مربع ۴ هزار ریال، از ۶ طبقه تا ۱۲ طبقه ۳ هزار ریال از ۱۳ طبقه، ۲ هزار و ۵۰۰ ریال). در ادامه با شکایت انبوه سازان، دیوان عدالت اداری با وجود استدلال های سازمان ثبت، در رای شماره (۲۴۰) مورخ ۹۳/۴/۲۰ تعرفه فوق را به شرح ذیل ابطال نمود: (پیوست شماره ۲)</p> <p>"مطابق ماده (۱۰) قانون مدنی، قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد نافذ است. نظر به این که قراردادهای خصوصی منعقد شده ناشی از ماده ۱۰ قانون مذکور به اشخاصی به غیر از منعقدکنندگان قرارداد قابل تسری نیست و واجد اثر نمی باشد، بنابراین بند ۸ تفاهم نامه منعقد بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور به شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ - ۱۳۸۹/۱۱/۳ مبنی بر تصویب تعرفه ای که توسط اشخاص ثالث باید پرداخت شود، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشخیص می شود به استناد بند (۱) ماده (۱۲) و ماده (۸۸) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می شود."</p> <p>این رای دیوان، تنها بند (۸) این تفاهم نامه در خصوص تعرفه ها را ابطال نمود و مابقی مفاد تفاهم نامه، اجرا شده و هزینه، مطابق تعرفه سازمان نظام مهندسی از متقاضی از سوی سازمان نظام مهندسی، أخذ شده است. این امر در صورتی است که اگر حق الزحمه ناظر به مسائل ثبتی باشد؛ به استناد ماده (۱۵۰) ق.ث، ترتیبات پرداخت آن مشخص شده است و اگر ناظر به خدمات مهندسی باشد، طبق ماده (۱۱۷) آیین نامه قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان^۱</p>		

^۱ ماده ۱۱۷ آیین نامه اجرایی قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان مصوب ۷۵: وزارت مسکن و شهرسازی موظف است به منظور یکسان نمودن روش ها و ایجاد وحدت رویه و جلوگیری از تعارضات در تهیه و تنظیم مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی، ظرف شش ماه مبنای مذکور را با توجه به پیشنهادات واصله از نظام مهندسی استان ها و شورای فنی استان ها و یا با جلب مشورت آنها تهیه نماید.

تبصره ۱ - به منظور بررسی و تأیید مبانی قیمت گذاری و قیمت خدمات مهندسی، در وزارت مسکن و شهرسازی شورایی تحت عنوان "شورای بررسی و تأیید مبانی قیمت گذاری خدمات مهندسی" مرکب از (۵) نفر کارشناس خبره به انتخاب وزیر مسکن و شهرسازی و (۲) کارشناس به معرفی رییس سازمان

باید توسط شورای بررسی و تأیید مبانی قیمت‌گذاری خدمات مهندسی، تعیین شود و فهرست خدمات مهندسی از سوی وزارت راه و شهرسازی اعلام گردد.

پس از آن، مجدداً با شکایت فعالان اقتصادی در دیوان عدالت اداری، در خصوص تفاهم‌نامه منعقد فی‌مابین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شهرداری و سازمان نظام مهندسی استان سمنان، هیأت عمومی دیوان عدالت اداری با رای شماره (۱۲۰۹) در تاریخ ۹۶/۱۲/۱۵، تفاهم‌نامه را ابطال و اعلام نمود سازمان ثبت وظایفی را در باب صدور سند مالکیت و تفکیک املاک دارد و شهرداری‌ها نیز وظیفه گواهی پایان کار و پروانه ساختمانی را برای متقاضیان و مالکان دارند؛ بنابراین تحمیل شرایط، تکالیف و هزینه‌های زائد بر آنچه که قانونگذار تصریح کرده است، مغایر با قوانین و خارج از حدود اختیارات منعقدکنندگان تفاهم‌نامه می‌باشد. (پیوست شماره ۳)

لیکن طبق نظر جناب آقای مهدی حق بین، نماینده سازمان نظام مهندسی کشور در جلسه کارگروه کارشناسی کمیته ماده ۱۲، حدود صلاحیت مهندسان نقشه بردار به استناد جدول (۱۷) میحث دوم مقررات ملی که نهایتاً توسط وزارت راه و شهرسازی ابلاغ شده است، تعیین می‌شود و کلیه سازمان‌های نظام مهندسی، کار خود یعنی تهیه نقشه‌های لازم در مجتمع‌های ساختمانی را انجام می‌دهند. همچنین نقشه یک خطی به صورت رقومی، نقشه وضعیت موجود می‌باشد و ملاک عمل سازمان ثبت است که براساس ماده (۹) آیین‌نامه حدنگار مصوب ۱۹۵ به وسیله نقشه بردار سازمان نظام مهندسی تهیه می‌شود و حتی اگر کل تفاهم‌نامه هم ابطال شود، سازمان ثبت به استناد این آیین‌نامه، نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورتجلسه تفکیکی قرار می‌دهد و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایان کار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر، اقدام به تفکیک ملک می‌نماید و براساس تبصره یک این ماده، پایان کار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار می‌گیرد.

لازم به ذکر است براساس تبصره (۳) ماده (۹) آیین‌نامه حدنگار مصوب ۹۵، سازمان تمهیدات لازم جهت برون‌سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه برداران ذیصلاح را فراهم خواهد نمود؛ لیکن طبق ماده (۲) قانون جامع حدنگار مصوب ۹۳، سازمان ثبت، متولی اجرای حدنگاری، صدور اسناد مالکیت حدنگار، ایجاد و بهره‌برداری نظام جامع و سایر تکالیف مندرج در این قانون است؛ لذا به نظر می‌رسد اگر

برنامه و بودجه تشکیل می‌شود که (۴) عضو آن از جمله دو عضو سازمان برنامه و بودجه ثابت و (۳) عضو آن بر حسب موضوعات مطروحه متغیر خواهد بود. شورای یاد شده می‌تواند کمیته‌های تخصصی نیز داشته باشد.

تبصره ۲ - فهرست‌های قیمت خدمات مهندسی پس از تصویب وزیر مسکن و شهرسازی جهت اطلاع عموم آگهی خواهد شد.

ماده ۹ آیین‌نامه اجرایی قانون حدنگار: واحدهای ثبتی موظفند نقشه‌های رقومی تفکیکی ارائه شده از سوی متقاضی که به تأیید سازمان رسیده است را مستند صورتجلسه تفکیکی قرار داده و پس از تطبیق عرصه ملک با سند مالکیت و پایانکار ساختمانی و جانمایی و تثبیت موقعیت نقشه تفکیکی در سامانه کاداستر اقدام به تفکیک ملک نمایند.

تبصره ۱: پایانکار ساختمانی صادره مستند به نقشه تفکیکی نظام مهندسی ساختمان و یا مراجع مورد تأیید سازمان مبنای تفکیک و صدور سند مالکیت قرار خواهد گرفت.

تبصره ۲: صرفاً در مواردی که نقشه ارائه شده با سامانه کاداستر مطابقت ندارد با دستور رئیس واحد ثبتی از محل ملک بازدید به عمل خواهد آمد. در صورت عدم تطابق، اقدام مقتضی معمول می‌شود.

تبصره ۳: سازمان با ایجاد تمهیدات لازم زمینه برون‌سپاری تهیه نقشه‌های مربوط به درخواست ثبت، افراز، تجمیع، اصلاح و تعیین باقیمانده به نقشه برداران ذیصلاح را فراهم خواهد نمود.

<p>وظیفه حاکمیتی خود را برون‌سپاری هم نماید، نباید هزینه جداگانه بابت نقشه تفکیک و افراز، از متقاضی توسط این دو سازمان دریافت شود.</p> <p>بنابراین با عنایت به مطالب فوق و طبق اظهارات کانون انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران، کماکان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و سازمان نظام مهندسی به صورت جداگانه هزینه ارائه خدمات تفکیک و افراز را دریافت می‌نمایند؛ لذا فعالان بخش خصوصی این حوزه از دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ درخواست نموده اند تا موضوع دریافت یکبار هزینه از اشخاص برای ارائه این خدمات، در دستور کار کمیته قرار گیرد.</p>	
<p>رئوس ایرادات و مشکلات معترضین به شرح ذیل می باشد:</p> <p>۱. طبق آرای دیوان عدالت اداری، قراردادهای خصوصی نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است و مفهوماً نسبت به غیرطرفین قابل تسری نبوده و دارای آثار حقوقی نیست و نمی تواند تعهداتی را برای آنان ایجاد نماید؛ لذا تفاهم‌نامه منعقد بین سازمان ثبت و نظام مهندسی نمی تواند تعهدی را برای متقاضیان تفکیک و افراز ایجاد کند.</p> <p>۲. طبق رای شماره (۱۲۰۹) دیوان عدالت اداری، در مواد (۹)، (۲۱)، (۴۷)، (۴۸)، (۷۰)، (۱۵۰) ق.ث، سازمان ثبت وظایفی را در باب صدور سند مالکیت و تفکیک املاک دارد و شهرداری‌ها نیز طبق بندهای ذیل ماده (۵۵) قانون شهرداری‌ها، وظیفه گواهی پایان کار و پروانه ساختمانی را برای متقاضیان و مالکان دارند؛ بنابراین تحمیل شرایط، تکالیف و هزینه‌های زائد بر آنچه که قانونگذار تصریح کرده است، مغایر با قوانین و خارج از حدود اختیارات منعقدکنندگان تفاهم‌نامه تشخیص داده شده است.</p> <p>۳. صدور پایانکار ساختمانی و صدور سند مالکیت از فعالیت‌های حاکمیتی شهرداری‌ها و سازمان ثبت اسناد و املاک هر محل است و قانونگذار این موارد را پیش بینی نموده است. این امر نیازمند تهیه و تنظیم دستورالعمل، صورتجلسات، نقشه و سایر مستندات قانونی مورد نیاز است که توسط کارشناسان شهرداری محل و یا نمایندگان ثبت اداره ثبت آن ناحیه باید تهیه و صادر شود، بنابراین چنانچه قرار است همچنان این کار توسط سازمان نظام مهندسی انجام شود و از سوی سازمان ثبت، برون سپاری گردد، سازمان ثبت اسناد باید در بودجه سالیانه، برای این هزینه، مصوبه اخذ نماید و آن را به سازمان نظام مهندسی، بپردازد.</p> <p>۴. در مورد ساختمان‌های احداثی، در جاهای مختلف مساحت درج می شود که عبارتند از مساحت درج شده در پروانه ساختمان، مساحت اعلامی مهندس ناظر، مساحت اندازه گیری شده توسط مامور بازدید شهرداری، مساحت درج شده در پایان کار ساختمان و مساحت در صدور سند تفکیک و افراز. این مساحت‌ها هیچ زمانی یکسان نبوده اند؛ لذا در اواخر دهه ۸۰، شهرداری تهران و سازمان ثبت اسناد و املاک، برای کاهش بروکراسی، کاهش هزینه و زمان و همچنین رفع یکسان نبودن مساحت‌های اعلامی تصمیم گرفتند تا شیوه‌های مربوط به اندازه گیری مساحت‌ها را یکسان نمایند و جلساتی در این خصوص برگزار نمودند که با آموزش مهندسين ناظر در نقشه پایان کار ساختمان، نقشه یک خطی نیز تهیه شود تا مبنای صدور سند گردد؛ لیکن این امر محقق نشده است.</p> <p>۵. طبق نظر جناب آقای منوچهر شیبانی اصل، مدیر کل دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی در جلسه کارگروه کارشناسی کمیته ماده ۱۲، اگر حق الزحمه ناظر به مسائل ثبتی باشد؛ به استناد ماده (۱۵۰) ق.ث، ترتیبات پرداخت آن مشخص شده است و اگر ناظر به خدمات مهندسی باشد، طبق ماده (۱۱۷) قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان باید توسط شورای قیمت گذاری، تعیین شود و فهرست خدمات مهندسی از سوی وزارت راه و شهرسازی اعلام گردد.</p>	<p>ایرادات و مشکلات مطروحه</p>

جمع‌بندی جلسه کارشناسی	<p>موضوع در جلسه کارگروه کارشناسی کمیته ماده ۱۲ در تاریخ ۹۶/۰۹/۲۷ در اتاق ایران و با حضور نمایندگان اتاق ایران، اتاق اهواز، دیوان عدالت اداری، وزارت راه و شهرسازی، سازمان نظام مهندسی ساختمان کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان شهرداری‌های کشور، سازمان ملی زمین و مسکن، کانون انبوه‌سازان ساختمان و مسکن ایران، انجمن انبوه‌سازان ساختمان و مسکن خوزستان برگزار و در پایان جلسه با توجه به مباحث مطروحه مقرر گردید:</p> <p>کارگروه تخصصی از سوی وزارت راه و شهرسازی و با حضور نمایندگان دبیرخانه کمیته ماده ۱۲، فعالین بخش خصوصی و سازمان‌های مربوطه از جمله سازمان نظام مهندسی کشور، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان شهرداری‌های کشور جهت بررسی فنی مشکل موجود برگزار شود و نتیجه آن، به دبیرخانه کمیته ماده ۱۲ اعلام گردد.</p>
اقدامات دبیرخانه در خصوص مصوبه کارگروه کارشناسی	<p>پس از جلسه کارگروه کارشناسی و با عنایت به مصوبه کارگروه، دبیرخانه کمیته ماده ۱۲، در نامه شماره ۲۷/۱۰۷۸۵/ص مورخ ۹۶/۱۱/۰۸ از جناب آقای شیبانی، مدیرکل محترم دفتر توسعه مهندسی ساختمان وزارت راه و شهرسازی درخواست نمود تا جلسه کارگروه تخصصی را از سوی آن دفتر برگزار نماید و همچنین از فعالان بخش خصوصی برای شرکت در آن جلسه، دعوت به عمل آورد.</p> <p>لیکن علی‌الرغم پیگیری‌های دبیرخانه کمیته پس از ارسال نامه رسمی و همچنین تماس تلفنی با دفتر ایشان، پاسخی جهت برگزاری جلسه یا دلایل عدم برگزاری این جلسه و یا حل مشکل معترضین به این دبیرخانه ارائه نشده است.</p>
پیشنهاد دبیرخانه	<p>۱. هزینه ارائه خدمات تفکیک و افراز از اشخاص مشمول حکم ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک کشور، یکبار توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت شود و رویه‌ی أخذ هزینه به صورت جداگانه از سوی سازمان ثبت اسناد و سازمان نظام مهندسی متوقف گردد.</p> <p>۲. یکسان‌سازی شیوه‌های مربوط به اندازه‌گیری مساحت‌ها و واژگان آن برای رسیدن به یک نقشه واحد یک خطی، از سوی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به عنوان متولی این امر و با حضور سازمان‌های مرتبط از جمله سازمان شهرداری‌ها و سازمان نظام مهندسی صورت گیرد.</p> <p>۳. وزارت راه و شهرسازی در اسرع وقت، در کمیسیون ماده (۱۱۷) آیین‌نامه قانون نظام مهندسی کنترل ساختمان، تعرفه انجام خدمات رشته‌ای مانند نقشه برداری را تعیین و ابلاغ نماید.</p>
فهرست مستندات و مدارک پشتوانه	<p>۱. مستندات قانونی به ویژه " ماده (۱۵۰) قانون ثبت اسناد و املاک کشور الحاقی ۱۳۵۱ و اصلاحی ۱۳۷۳، تفاهم نامه شماره ۸۹/۱۹۷۵۳۹ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۳ سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان نظام مهندسی کشور، رای شماره (۲۴۰) مورخ ۹۳/۴/۲۰ دیوان عدالت اداری، رای شماره (۱۲۰۹) مورخ ۹۶/۱۲/۱۵ دیوان عدالت اداری، قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۳ و ماده (۹) آیین نامه اجرایی قانون جامع حدنگار مصوب ۱۳۹۵؛"</p> <p>۲. نامه شماره ۴۴/۷/۶۷۰۲ مورخ ۹۶/۰۳/۲۴ استانداری خوزستان خطاب به شورای گفتگوی مرکز؛ و</p> <p>۳. نامه شماره ۶۲۵۲ مورخ ۹۶/۰۸/۲۱ کانون سراسری انجمن‌های صنفی انبوه‌سازان مسکن و ساختمان ایران خطاب به دبیرخانه شورای گفتگوی دولت و بخش خصوصی.</p>