



ماده ۱۴ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

متقاضی؛
اقدام تا سند مالکیت

شهرداری؛ مرجع صدور پروانه،
گردش کار و کنترل‌های عملیاتی

سازمان ثبت اسناد و املاک؛
هویت ثبتی و سند

معاونت توسعه فناوری و خدمات الکترونیک ثبتی

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

روایت پیشین؛ شکل گیری دیر هنگام هویت واحد ساختمانی

۰۲

روایت قبل

هویت مستقل واحدها معمولاً پس از پایان ساخت، تفکیک و صدور سند نهایی تثبیت می‌شد.

در این فاصله، نقشه، پروانه، مالکیت و معامله الزاماً یک سابقه‌ی مشترک نداشتند.



اطلاعات پراکنده

تفاوت میان داده‌های فنی و ثبتی



ابهام در مشخصات واحد در حال ساخت

مساحت، منضعات و سهم مالکیت



ریسک معامله

پیش‌فروش و احتمال تعارض

پاسخ قانون: شفافیت و امنیت حقوقی، باید پیش از اختلاف ایجاد شود

۰۳

ماده ۱۴ برای بستن شکاف میان واقعیت فنی ساختمان و وضعیت حقوقی آن طراحی شده است.

اتصال دستگاه‌ها

۳

تبادل یکپارچه‌ی داده‌های فنی و ثبتی

پیشگیری از تعارض

۲

جلوگیری از فروش یا انتقال متناقض

حمایت از خریدار

۱

کاهش ریسک پیش‌خرید واحد مبهم

کاهش دعاوی

۵

کاهش اختلاف ناشی از اطلاعات ناقص

اعتماد عمومی

۴

تصمیم‌گیری بر پایه‌ی سابقه‌ی معتبر

نقطه آغاز هویت بخشی به واحد ساختمانی

۰۴

قبل

هویت مستقل واحدها
پس از پایان کار
و تفکیک



ماده ۱۴

بعد

شناسه یکتا برای تمام واحدهای مندرج در نقشه معماری تأییدشده،
پیش از سند مالکیت تفکیکی

شناسه یکتا برای همه واحدها

نه فقط بخشی از واحدها

اعمال حقوقی با شناسه یکتا

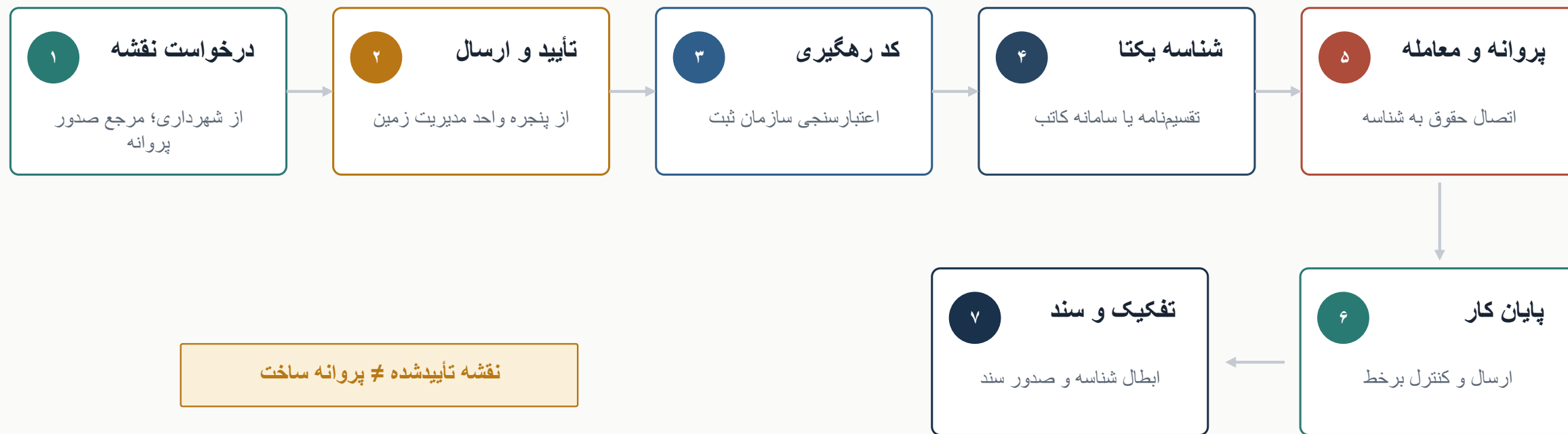
پیش‌فروش، انتقال و رهن حسب مورد

سند نهایی پس از ابطال

شناسه یکتا مقدمه‌ی سند تفکیکی است

یک زنجیره واحد؛ از درخواست نقشه تا سند مالکیت

۰۵



مهم‌ترین نتیجه: یک سابقه ی واحد و معتبر برای هر واحد ساختمانی

۰۸

نتایج مستقیم

- 1 هویت مستقل برای هر واحد
- 2 امکان معامله با شناسه یکتا
- 3 اتصال نقشه، پروانه و پایان کار
- 4 صدور سند پس از ابطال شناسه

آثار مورد انتظار

- 1 کاهش ابهام در پیش‌فروش
- 2 کاهش احتمال معامله معارض
- 3 هماهنگی بیشتر دستگاه‌ها
- 4 افزایش قابلیت نظارت

سرویس‌های تبادل اطلاعات ماده ۱۴ قانون الزام

تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شهرداری‌ها



جهت تبادل اطلاعات

فراخوانی سرویس



پاسخ سرویس



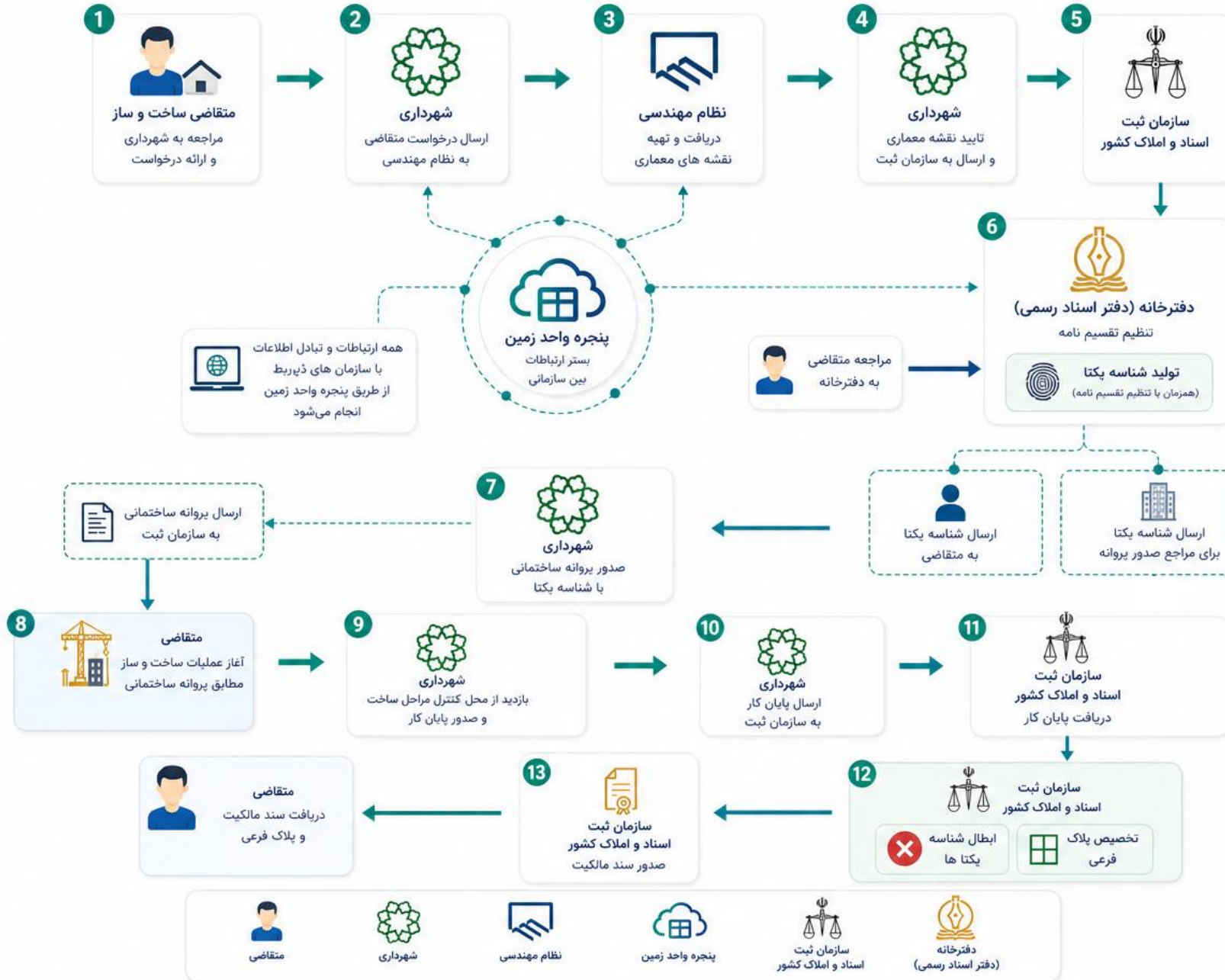
ارائه دهنده سرویس



فراخواننده سرویس



فرآیند ماده ۱۴ قانون الزام



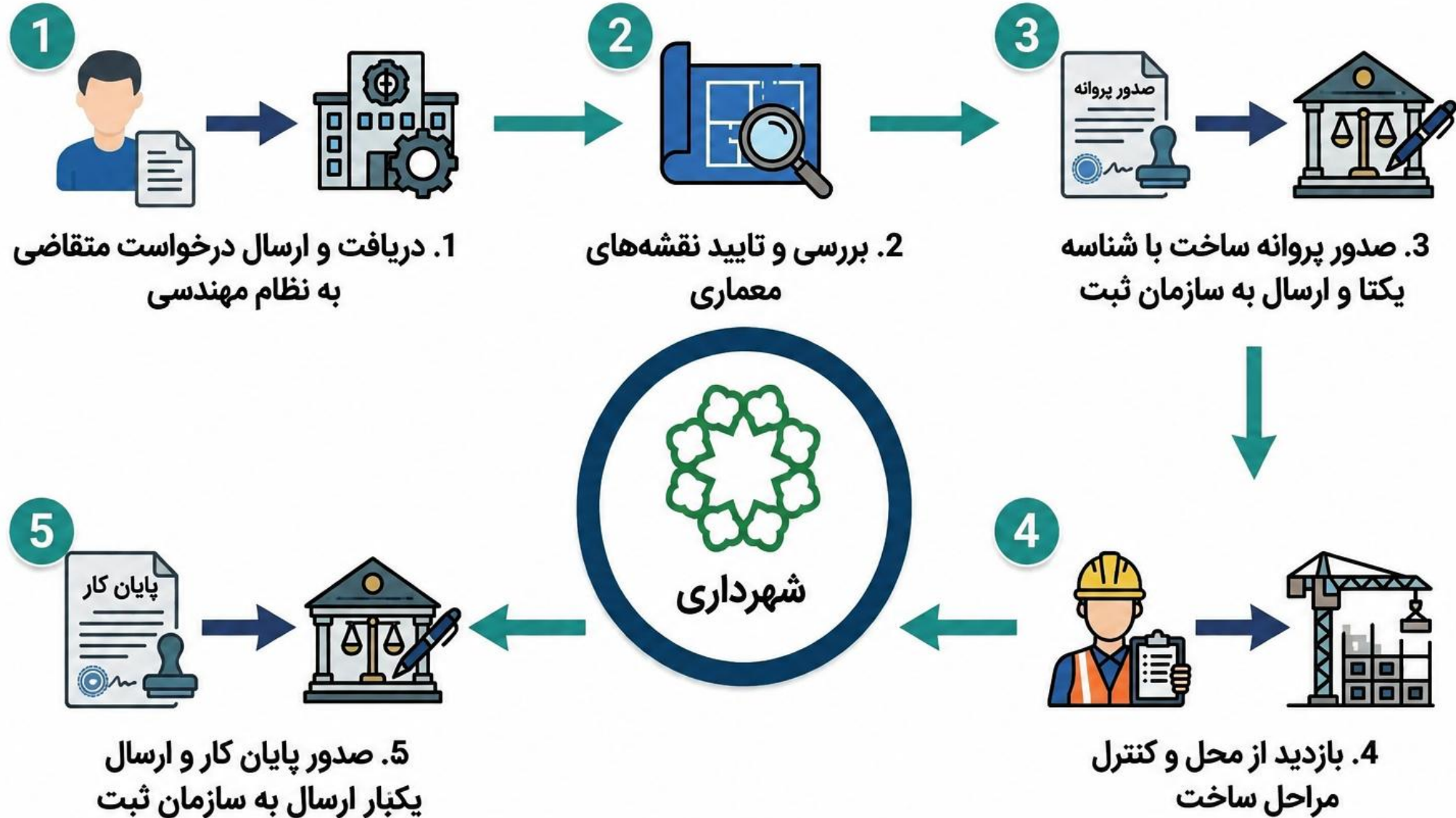
نقش متقاضی در فرآیند ماده ۱۴ قانون الزام



متقاضی



نقش شهرداری در فرایند ماده ۱۴ قانون الزام



نقش نظام مهندسی در فرآیند ماده ۱۴ قانون الزام



نقش سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در فرآیند ماده ۱۴ قانون الزام



سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



نقش پنجره واحد زمین در ماده ۱۴ قانون الزام

