



جمهوری اسلامی ایران  
مجلس شورای اسلامی

دوره نهم - سال اول

تاریخ چاپ ۱۳۹۱/۴/۱۲

۲۹

شماره چاپ

۲۵

شماره ثبت

## یک شوری

### طرح جامع کاداستر

(در اجرای ماده «۱۴۰» آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی)

کمیسیونهای ارجاعی

اصلی: قضائی و حقوقی

فرعی: آموزش و تحقیقات - اجتماعی - امنیت ملی و

سیاست خارجی - برنامه و بودجه و محاسبات -

عمران - کشاورزی، آب و منابع طبیعی

معاونت قوانین

## باسمه تعالی

### هیأت رئیسه محترم مجلس شورای اسلامی

احتراماً با استناد به ماده (۱۴۰) قانون آیین‌نامه داخلی مجلس شورای اسلامی، بدینوسیله تقاضای رسیدگی به طرح «جامع کاداستر» موقوفه از مجلس هشتم را که نسخه‌ای از آن به پیوست می‌باشد، داریم.

با توجه به لزوم رسیدگی به طرح یادشده، مستدعی است دستور فرمائید طبق آیین‌نامه به کمیسیون یا کمیسیونهای مربوطه ارجاع شده و مورد رسیدگی قرار گیرد.

فرهنگی - فولادگر - سعیدی - اله‌ویردی دهقان - میرمراذهی - جلیلی -  
سعدون زاده - پیرمؤذن - صادقی - دستغیب - افخمی - نعیمی رز -  
مقتدای خورسگانی - قادری - حسینی صدر - ثروتی - سبحانی‌نیا - سبحانی‌فر -  
آرامی - نعمتی - جهانگیرزاده - دوگانی - جلیل‌جعفری - محجوب - مظفر -  
آشتیانی - حسن‌پور - شکری - فتحی‌پور - دواتگری - حسن‌نژاد -  
موسوی لارگانی - نظری‌مهر - میرمحمدی - امیرآبادی‌فراهانی - آشوری -  
ابوترابی‌فرد و یک امضاء ناخوانا

مقدمه:

بر اساس ماده (۱۵۶) قانون ثبت اسناد و املاک کشور، اجرای طرح کاداستر تنها برای هفت درصد (۷٪) از املاک کشور یعنی املاک شهری در نظر گرفته شده و از سال ۱۳۵۰ تا ۱۳۸۶ به املاک شهری بیست استان کشور گسترش داده شده است. عدم شمولیت این قانون برای نود و سه درصد (۹۳٪) املاک و اراضی کشور تحت عنوان کاداستر ملکی یا حقوقی، کاداستر ملکی زراعی، کاداستر مالی (مالیاتی) و کاداستر سیاسی (جغرافیایی، آبی و جامع) و همچنین نبود تکالیف قانونی و تعاملات بین سازمانی با سازمان ثبت اسناد و املاک کشور،

موجب شده تا از یک سو عملیات اجرایی آن به صورت جزئی و همراه با تعلل انجام پذیرد و از سوی دیگر اراضی بسیاری تحت پدیده زمین خواری از بین برود لذا با توجه به مباحث فوق الذکر طرح ذیل با قید یک فوریت ارائه می شود.

## طرح جامع کاداستر

ماده ۱- به منظور تشخیص حدود و موقعیت کلیه املاک و اراضی داخل در محدوده مرزهای جغرافیایی کشور، اعم از این که مالک آنها دولت یا اشخاص (حقیقی یا حقوقی) باشند و همچنین مراتع، جنگلها، بستر و حریم رودخانهها، تالابها و اراضی مستحدث ساحل و مسیلهای دایر یا متروکه، نقشه ثبتی آنها به صورت کاداستر تهیه خواهد شد. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور متولی کاداستر کلیه اراضی و املاک داخل در محدوده مرزهای جغرافیایی کشور فارغ از نوع مالکیت آنهاست و دستگاههای موضوع ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران، مؤسسات و سازمان و... ارگانهایی که ذکر آنها مستلزم ذکر نام است مکلفند تا در راستای تهیه و تأمین تصاویر هوایی، نقشه و اطلاعات حدود اربعه مالکیتی خود با سازمان مذکور همکاری کنند، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور نیز موظف است تا در راستای حوزه فعالیتی آن دستگاهها نسبت به ارائه اطلاعات ثبتی و نقشه کاداستر به آنها اقدام کند.

ماده ۲- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا نسبت به اصلاح ساختار تشکیلاتی خود در راستای اجرای کاداستر و تدوین و اعمال ضوابط، معیارها، استانداردها و دستورالعملهای فنی و حقوقی ثبت در جهت دستیابی به نظام نوین ثبتی به منظور مدیریت یکپارچه اطلاعات ثبتی و نقشهها با استفاده از فناوریهای نوین، به هنگام بودن اطلاعات املاک (از نظر مالکیت و

حدود اربعه)، حفظ امنیت اطلاعات و تهیه ریزفيلم (میکروفيلم) و ریزبرگه (میکروفیش) اقدام کند.

تبصره- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا کلیه دفاتر ثبتی را در ازاء اختصاص اعتبارات مصوب به واحدهای کاداستری مجهز کند.

ماده ۳- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا نسبت به اعلام نیازهای قانونی و مقرراتی نظام جامع کاداستر کشور به قوه قضائیه به منظور تهیه و پیشنهاد لوایح مورد نیاز از سوی این قوه اقدام کند.

ماده ۴- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نرم افزارهای مورد استفاده را با قابلیت کلیه اطلاعات ثبتی و توصیفی ملک از جمله شماره ملی انتقال دهنده و انتقال گیرنده ملک و به جهت ثبت همزمان سند و مالکیت به صورت اجباری مجهز کند، به طوری که میزان و تعداد املاک متعاملین به جهت اعمال سیاستگذاریها، قابل دسترسی باشد.

ماده ۵- عملیات کاداستر به صورت خلاصه شامل تهیه نقشه (با استفاده از تصاویر ماهواره‌ای، عکسبرداری هوایی، تبدیل رقومی عکسها و عملیات زمینی نقشه برداری و ویرایش و تکمیل نقشه‌های زمینی) و تطبیق نقشه‌ها با مالکیت‌های روی زمین و اضافه‌کردن اطلاعات ثبتی و توصیفی، کنترل نهائی و راه‌اندازی «نظام جامع اطلاعات کاداستر کشور» است و روش اجرای متناسب با دستاوردها و پیشرفتهای علمی و فنی قابل تغییر است.

ماده ۶- به منظور جلوگیری از تعرض به املاک و اراضی دولتی و برقراری امنیت و تضمین مالکیت و همچنین تعیین محدوده مالکیت هر دستگاه، کلیه دستگاهها و بخشهای مذکور در ماده (۱۶۰) قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مکلفند تا شش ماه پس از تصویب و ابلاغ این قانون کلیه اطلاعات مالکیتی منطبق و مربوط به املاک، اراضی و محدوده‌های داخلی مرزهای جغرافیایی کشور که در اختیار دارند را

برای ورود به سامانه (سیستم) کاداستر تأمین و در اختیار سازمان ثبت اسناد و املاک کشور قرار دهند.

**ماده ۷-** صدور هرگونه سند جدید مالکیت املاک واقع در محدوده منابع طبیعی، اراضی و املاک دولتی داخل مرزهای جغرافیایی کشور تا تکمیل و احراز محدوده‌های مذکور در ماده (۶) در سامانه (سیستم) کاداستر، ممنوع است. تبصره- به منظور برگشت کلیه املاک تصرفی و حاصل از زمین خواری که از سال ۱۳۶۸ تا اجرائی شدن این قانون صورت گرفته است، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است تا نسبت به بازنگری و استعلام اسناد صادره در محدوده مالکیت املاک مذکور در ماده (۶) این قانون، اقدامات لازم را به عمل آورد و اسناد املاکی را که مورد مناقشه و تعارض دستگاههای مورد نظر قرار دارد، جهت سیر مراحل قانونی و ابطال آن به مراجع قضائی ارجاع دهد.

**ماده ۸-** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است نسبت به تأمین کلیه اطلاعات مذکور در ماده (۶) این قانون از طریق دستگاههای ذی ربط اقدام کند، به نحوی که برنامه‌ریزی، اعمال و بهره‌برداری سامانه (سیستم) کاداستر نه تنها برای املاک شهری بلکه برای کلیه املاک و اراضی مذکور در ماده (۶) این قانون فراهم شود.

**ماده ۹-** برای اجرای بهینه و سریعتر کاداستر، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند در چهارچوب قوانین و مقررات جاری، از توانمندیهای بخشهای دولتی یا غیردولتی، بخشهای عمومی، مراکز علمی، تحقیقاتی و پژوهشی در راستای تأمین تصاویر هوایی و ماهواره‌ای و تأمین نقشه استفاده کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است گزارش شش ماهه عملکردی آن را تهیه کرده و به کمیسیونهای عمران و کشاورزی و امنیت ملی و سیاست خارجی مجلس شورای اسلامی ارائه کند.

**ماده ۱۰-** به منظور جلوگیری از تضییع حقوق مالکین، ادارات ثبت اسناد و املاک محل مکلفند در هر منطقه‌ای که عملیات کاداستر به اجراء درمی

آید مراتب را از طریق روزنامه‌های کثیرالانتشار، صدا و سیما، استان و وسایل ارتباط جمعی محلی، به اطلاع عموم برساند. مالکین ذی‌ربط موظف به همکاری با سازمان مذکور هستند.

**ماده ۱۱-** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف است تا در جهت تطبیق و تثبیت مغایرت احتمالی بین نقشه‌های کاداستر با حدود اربعه املاک، از مالکین ذی‌ربط دعوت به عمل آورد و به منظور رفع اختلاف بین اسناد مالکیت با نقشه کاداستر، در هر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان، هیأتی به نام هیأت حل اختلاف کاداستر، مرکب از مدیرکل ثبت استان، یکی از قضات تجدیدنظر استان به انتخاب رئیس قوه قضائیه، مسؤول کاداستر استان و یک نماینده از دستگاه ذی‌ربط، با توجه به تناسب موضوع اختلاف تشکیل می‌شود.

این هیأت به اختلافات به وجود آمده رسیدگی کرده و با رأی اکثریت، نظر خود را از طریق ثبت محل به طرف مقابل ابلاغ می‌کند. این نظریه قابل اعتراض خواهد بود و در شورای عالی ثبت و رسیدگی می‌شود.

**ماده ۱۲-** نقشه‌ای که در هر منطقه به صورت کاداستر تهیه می‌شود، پس از تطبیق با اسناد و مدارک ثبتی در بانک جامع اطلاعات املاک و کاداستر ذخیره می‌شود و در کلیه دعاوی ملکی و امور ثبتی جایگزین روش سنتی ثبت می‌شود. تبصره- در مواردی که اسناد مالکیت صادره یا اطلاعات و نقشه‌های کاداستر مغایرت داشته باشد اصلاح اسناد یا نقشه‌های کاداستر، موقوف به رسیدگی هیأت حل اختلاف موضوع ماده (۱۱) این قانون خواهد بود.

**ماده ۱۳-** «نظام جامع اطلاعات کاداستر» باید دائماً به روز نگه‌داشته شود. به طوری که کلیه فرآیندهای مربوط به املاک سازمان ثبت و املاک کشور در قالب سامانه (سیستم) جامع اطلاعات املاک و کاداستر اجراء شود. به نحوی که زمان لازم برای پاسخگویی به استعلامات ثبتی و بازبینی اطلاعات ثبتی به حداکثر شش ساعت کاهش یابد.

**ماده ۱۴-** هرگاه بین مالکین مجاوری که اضلاع املاک آنها غیرهندسی بوده و حذف شکستگی‌های جزئی موجود مورد اختلاف است، در صورتی که درباره اصلاح حدود و مساحت املاک خود، با یکدیگر مصالحه نمایند می‌توانند درخواست را به ثبت محل وقوع ملک، تسلیم و ثبت محل پس از تنظیم صورتمجلس اصلاحی و دریافت اقرارنامه رسمی بر مبنای صورتمجلس مذکور، اسناد مالکیت را اصلاح می‌کند. چنانچه املاک فوق در منطقه‌ای واقع شده باشد که عملیات کاداستر در آن منطقه خاتمه یافته است، ثبت محل صورتمجلس اصلاحی را با هماهنگی و حضور نماینده کاداستر انجام خواهد داد. پس از اصلاح، اسناد مالکیت جدید در بانک اطلاعات جامع املاک و کاداستر نیز ثبت خواهد شد.

**ماده ۱۵-** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند نقشه‌های تهیه شده را در قبال وصول هزینه در اختیار سازمانها یا اشخاص (حقیقی و حقوقی) قرار دهد، مشروط به این که نقشه مربوطه فاقد اطلاعات طبقه‌بندی شده باشد. نحوه اخذ هزینه مطابق آیین‌نامه‌ای خواهد بود که به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

تبصره- بخشهای نظامی، انتظامی و امنیتی از حکم این ماده مستثنی هستند.

**ماده ۱۶-** بودجه سالیانه مورد نیاز اجرای کاداستر بر اساس برنامه‌های مصوب سالانه از طریق قوه قضائیه در لایحه بودجه سنواتی ذیل ردیفهای خاص، منظور و تأمین می‌شود.

تبصره- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می‌تواند نسبت به تأمین منابع مالی اعم از داخلی و خارجی با رعایت قوانین و مقررات کشور با تضمین بازپرداخت خود اقدام کند.

**ماده ۱۷-** آیین‌نامه اجرائی این قانون با همکاری معاونت نظارت و راهبردی ریاست جمهوری و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، حداکثر چهارماه پس از تصویب این قانون تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

**ماده ۱۸-** کلیه قوانین و مقررات مغایر با این قانون از تاریخ اجرای این قانون ملغی‌الاثراست.

## سوابق

قانون اصلاح قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۱۳۱۰ و قانون اشتباهات ثبتی و اسناد معارض مصوب ۱۳۳۳

مصوب ۱۳۵۱/۱۰/۱۸

ماده ۱۵۶- به منظور تشخیص حدود و موقعیت املاک واقع در محدوده شهرها و حومه نقشه املاک به صورت کاداستر تهیه خواهد شد.

اداره امور املاک ثبت کل علاوه بر وظایف فعلی خود عهده‌دار تهیه املاک به صورت نقشه کاداستر خواهد بود.

تبصره ۱- در مورد تقاضای تفکیک و افراز املاک مذکور در این ماده و تحدید حدود املاک مجاور و همچنین در دعاوی مطروحه در مراجع قضائی رفع اختلاف حدودی نقشه کاداستر ملاک عمل خواهد شد.

تبصره ۲- نسبت به املاکی که نقشه رسمی کاداستر تهیه شده است صاحبان املاک مزبور می‌توانند با پرداخت یکهزار ریال تقاضای الصاق نقشه مزبور را به سند مالکیت خود بنمایند.

تبصره ۳- حدود وظایف و تشکیلات اداره امور املاک از جهت تهیه نقشه املاک به کاداستر و همچنین اجرای مقررات این قانون به موجب آیین‌نامه وزارت دادگستری خواهد بود.

قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۸۳/۶/۱۱)

ماده ۱۶۰ -

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و شرکتهای دولتی موضوع ماده (۴) «قانون محاسبات عمومی کشور، مصوب ۱۳۶۶/۶/۱» و سایر شرکتهائی که بیش از پنجاه درصد (۵۰٪) سرمایه و سهام آنها منفرداً یا مشترکاً به وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی، به استثنای بانکها و مؤسسات اعتباری و شرکتهای بیمه قانونی، تعلق داشته باشند و همچنین شرکتها و مؤسسات دولتی که شمول قوانین و مقررات عمومی به آنها، مستلزم ذکر یا تصریح نام است، از جمله: شرکت ملی نفت ایران و شرکتهای تابعه وابسته به وزارت نفت و شرکتهای تابعه آنها، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران و شرکتهای تابعه، سازمان توسعه و نوسازی معادن و صنایع معدنی ایران و شرکتهای تابعه در موارد مربوط، مشمول مقررات این قانون می‌باشند.