



شماره: ۱۰۲/۱۴۰۱/۹۹۷۵

تاریخ: ۱۴۰۱/۰۵/۰۵

ندارد

سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی

ادارات محترم ثبت اسناد و املاک تابعه

سلام علیکم

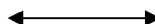
تصویر نامه شماره ۱۴۰۱/۷۱۰۰۴ - ۱۴۰۱/۴/۲۱ معاونت محترم رئیس قوه قضائیه و ریاست سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر اعلام تفاهم نامه مورخ ۱۴۰۱/۴/۱ فیما بین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، سازمان اوقاف و امور خیریه و مدیر عامل بانک مسکن جهت اعطای تسهیلات بانکی در اجرای طرح مسکن ملی به پیوست ارسال مقتضی است به سران دفاتر اسناد رسمی تابعه اعلام تا به نحوی که مقرر گردیده برابر مقررات به وظیفه قانونی خود عمل نمایند. ضمناً مسئولیت نظارت بر حسن اجرای دقیق این بخشنامه فوق الذکر بر عهده شخص آقای رئیس واحد ثبتی می باشد.

محمد نخعی
مدیر کل ثبت اسناد و املاک خراسان رضوی
از طرف محمد خداوندی

رونوشت :

- اداره محترم بازرسی ، ارزیابی عملکرد و رسیدگی به شکایات ثبت استان به انضمام تصویر ناهم فوق الذکر جهت آگاهی.
- کانون محترم سردفتران و دفتریاران خراسان رضوی به انضمام تصویر مرقومه فوق الذکر جهت اطلاع رسانی به دفاتر اسناد رسمی تابعه استان.

اقدام کننده: بی بی فاطمه آرمون



شناسه یکتا:



“بسمه تعالی”

تفاهم نامه

به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی برای اجرای برنامه‌های حمایتی دولت در بخش مسکن در زمین‌های وقفی مقرر گردید:

۱- قرارداد واگذاری به اجاره اراضی وقفی در طرح‌های حمایتی مسکن برابر مقررات اوقافی از نظر مدت اجاره، فی مابین موقوفه (موجر) و بهره‌بردار (مستأجر) بصورت رسمی منعقد و همچنین مستأجرین موظفند پذیره اولیه و اجاره‌بها را به حساب موقوفه واریز نماید و در سند اجاره قید شود: “چنانچه مستأجر به تعهدات خود در قبال بانک عمل ننماید، به درخواست بانک اعطاکننده تسهیلات، قرارداد اجاره فسخ و بانک یا هر شخص دیگری که بانک معرفی نماید جایگزین مستأجر می‌شود”.

۲- سند رسمی تسهیلات به صورت جداگانه سه جانبه بین موقوفه (موجر) و بهره‌بردار (مستأجر) و بانک اعطاکننده تسهیلات تنظیم و در آن قید شود که: “در صورت عدم بازپرداخت اقساط تسهیلات (عدم ایفای تعهدات) از ناحیه وام گیرنده (مستأجر) با فسخ قرارداد اجاره از ناحیه موجر، بانک یا هر شخص دیگری که بانک معرفی نماید جایگزین مستأجر می‌گردد”.

تبصره_ پذیره انتقال اجاره عرصه بر اساس پانزده درصد ماهه التفاوت ارزش عرصه در تاریخ فروش اعیانی به خریداران و تاریخ ایجار مستأجر قبل از بانک محاسبه شده و بر اساس اعلام اداره اوقاف و امور خیریه توسط بانک در بهای فروش اعیانی به خریداران لحاظ گردیده و توسط بانک عامل (جانشین مستأجر سابق) از خریداران وصول و به حساب موقوفه واریز گردد.

۳- به منظور اعمال حق فسخ قرارداد واگذاری (اجاره) مقرر گردید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با صدور بخشنامه‌ای به ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور ابلاغ نماید که با توجه به سند رسمی تسهیلات (سه جانبه) تنظیم شده بین موقوفه (موجر)، بانک و بهره‌بردار (مستأجر)، دفاتر اسناد رسمی نسبت به اجرای شرط فسخ قرارداد توسط بانک در صورت عدم ایفای تعهدات توسط مستأجر، بدون دلالت موجر به محاکم قضایی نسبت به فسخ سند اجاره، اقدام نمایند. ضمناً اداره ثبت اسناد و املاک متعهد گردید در زمان صدور اسناد اعیانی مراتب در رهن بودن اعیانی احداثی را در سند مالکیت مربوطه قید نماید.

مدیرعامل

بانک مسکن

نماینده ولی فقیه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک
سرپرست سازمان اوقاف و امور خیریه

معاون رئیس قوه قضائیه و

۱۳۸۸/۲/۱۰

بسمه تعالی

ماهرنامه

به منظور تسریع در استعای تسهیلات بانکی برای اجرای برنامه های مسکن از طریق واگذاری حق بهره برداری از زمین (مسکن مهر) در زمین های وقفی مقور گردید:

۱- قرارداد واگذاری به اجازه اراضی وقفی در طرح مسکن مهر برابر مقررات اوقافی از نظر مدت اجازه ، فی مابین موقوفه (موجر) و بهره بردار (مستاجر) بصورت رسمی معتقد و همچنین مستاجرین طرح مسکن مهر موظفند پذیره اولیه و اجاره بپردازند کلی مدت اجازه را به حساب موقوفه واریز نمایند و در سند اجازه قید شود: "چنانچه مستاجر به تعهدات خود عمل ننماید، به درخواست بانک استعفاء کننده تسهیلات، قرارداد اجازه فسخ و بانک جایگزین مستاجر می شود."

۲- سند رسمی جداگانه سه جانبه بین موقوفه (موجر) و بهره بردار (مستاجر) و بانک استعفاء کننده تسهیلات تنظیم و در آن قید شود که: "در صورت عدم باز پرداخت اقساط تسهیلات (عدم ایفای تعهدات) از ناحیه وام گیرنده (مستاجر) یا فسخ قرارداد اجازه از ناحیه موجر، بانک جایگزین مستاجر می گردد."

توضیح: پذیره انتقال اجازه عرصه و اساس بازده درصد مابه التفاوت ارزش عرصه در تاریخ فروش احتمالی به خریداران و تاریخ اجاره مستاجر قبل از بانک بخانیه شده و بر اساس اعلام اداره اوقاف و امور خیریه توسط بانک در لحاظ فروش احتمالی به خریداران لحاظ گردیده و توسط بانک عامل (جانشین مستاجر سابق) به حساب موقوفه واریز گردد.

۳- به منظور ابطال حق فسخ قرارداد واگذاری (اجاره) مقور گردید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با صدور بختنامه ای به ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور ابلاغ نماید که با توجه به سند رسمی سه جانبه که در آن قید شده در صورت عدم ایفای تعهدات مستاجر به بانک و کالت بلاعزل می دهد که نسبت به فسخ سند اجازه اقدام نماید دفاتر اسناد رسمی نسبت به اجرای این شرط بدون دلالیت موجر به محاکم قضایی جهت به فسخ سند اجازه اقدام نمایند.

میرزا علی باهنر مسکن
رئیس هیات مدیره و سرپرست سازمان اسناد و املاک کشور
رئیس هیات مدیره ثبت اسناد و املاک کشور
[Signatures]



بسمه تعالی

جناب آقای بابایی
معاون محترم رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

با سلام و احترام

همانگونه که مستحضرید در اجرای قانون جهش تولید مسکن، دولت موظف است نیاز سالانه مسکن کشور را تأمین و واحدهای ساخته شده در این طرح را به متقاضیان واجد شرایط عرضه نماید. بر همین اساس تأمین زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله و اعطای تسهیلات بانکی از مهمترین مراحل ساخت واحدهای مسکونی برای واگذاری به گروه های هدف بوده است.

در راستای عمل به وظایف فوق سازمان اوقاف و امور خیریه زمین های وقفی مناسب برای ساخت در قالب این طرح را بر اساس ضوابط و مقررات خود در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار می دهد که برای اعطای تسهیلات بانکی نیازمند تنظیم تفاهم نامه ای مشابه تفاهم نامه طرح مسکن مهر (تصویر پیوست) می باشد. خواهشمند است ضمن ارسال ابلاغیه شماره ۸۸/۱۴۴۸۸۶ مورخ ۸۸/۸/۲۵ جهت تسریع در اعطای تسهیلات بانکی پس از امضای تفاهم نامه پیوست که عیناً مطابق مفاد تفاهم نامه قبلی بوده و صرفاً عنوان آن از مسکن مهر به طرح های حمایتی دولت تغییر نام پیدا نموده است جهت اخذ امضای سایرین به این وزارت عودت فرمائید.


مشاور وزیر و مدیرکل حوزه وزارتی
مهرش

شماره: ۸۸/۱۴۲۸۸۶
تاریخ: ۸۸/۱۸/۲۵
پوسته دارد



قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور



معاون رئیس قوه قضائیه و رئیس سازمان

بسمه تعالی

بخشنامه

به : ادارات کل ثبت اسناد و املاک کشور

به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی برای اجرای طرح مسکن مهر به پیوست تفاهم نامه مورخه ۱۳۸۸/۸/۱۶ فی مابین سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، سازمان اوقاف و امور خیریه و مدیرعامل بانک مسکن جهت ابلاغ به کلیه واحدهای ثبتی و دفاتر اسناد رسمی حوزه تابعه ارسال تا نسبت به اجرای دقیق مفاد آن بدون دلالت موجه به محاکم قضایی اقدام گردد. مدیران کل ثبت استانها و رؤسای واحدهای ثبتی مسئولیت نظارت بر اجرای صحیح بخشنامه فوق را به عهده دارند.

احمد نهی سرگانی

به منظور تسریع در اعطای تسهیلات بانکی برای اجرای برنامه های مسکن از طریق واگذاری حق بهره برداری از (زمین مسکن مهر) در زمین های وقفی مقرر گردید :

۱- قرارداد واگذاری به اجاره اراضی وقفی در طرح مسکن مهر برابر مقررات اوقافی از نظر مدت اجاره ، فی مابین موقوفه (موجر) و بهره بردار (مستاجر) به صورت رسمی منعقد و مستاجر موظف است پذیره اولیه و اجاره بهای کل مدت را به حساب موقوفه واریز نماید و در سند اجاره قید شود : " چنانچه مستاجر به تعهدات خود در قبال بانک اعطا کننده تسهیلات مذکور در قرارداد سه جانبه (موجر - مستاجر « شریک » و بانک) عمل ننماید به درخواست بانک قرارداد اجاره توسط موقوفه (موجر) براساس اختیار اعطائی قرارداد سه جانبه مذکور فسخ و قرارداد جدید با بانک یا هر شخصی که از طرف بانک معرفی شود منعقد می نماید .

تبصوه : پذیره ی انتقال اجاره عرصه بر اساس پانزده درصد مابه التفاوت ارزش عرصه در تاریخ فروش اعیانی به خریداران و تاریخ ایجار مستاجر قبل از بانک ، محاسبه شده و براساس اعلام اداره اوقاف و امور خیریه توسط بانک در بهای فروش اعیانی به خریداران لحاظ گردیده و توسط بانک عامل (جانشین مستاجر سابق) به حساب موقوفه واریز گردد .

۲- به منظور اعمال حق فسخ قرارداد اجاره تفاهم گردید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با صدور بخشنامه ای به ادارات ثبت اسناد و املاک و دفاتر اسناد رسمی سراسر کشور ابلاغ نماید که باتوجه به مفاد ماده ۲۱* قرارداد سه جانبه (به شرح ذیل) که در آن قید شده در صورت عدم ایفای تعهدات ، مستاجر به موجر وکالت بلاعزل می دهد که نسبت به فسخ سند اجاره اقدام نماید و دفاتر اسناد رسمی نسبت به اجرای این شرط بدون دلالت موجر به محاکم قضایی نسبت به ثبت فسخ اجاره اقدام نمایند .

نماینده ولی فقیه

پروفسور دکتر محمد باقر خرمی
علی محمدی

معاون رئیس قوه قضائیه
رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

میرحاج باهنر مسکن

* ماده ۲۱ قرارداد سه جانبه : در طول مدت اجرای این قرارداد تا زمانی که موضوع این قرار داد به اتمام نرسیده و مشارکت تسویه نشده است شریک ضمن عقد صلح مذکور در ماده پنج ، حق فسخ یا هر گونه نقل و انتقال اعیان ، حقوق استیجاری ناشی از قرارداد اجاره و یا منافع آنها به غیر را از خود سلب نمود و به بانک و سازمان / موقوفه موجر اختیار و وکالت بلاعزل باحق توکیل غیر داد تا در صورتیکه بانک اجراز و اعلام نماید شریک از مفاد این قرارداد و تعهدات موضوع آن تخلف نموده است ، موجر رأساً و بدون نیاز به ابلاغ و اخطار کتبی و تشریفات اداری یا مراجعه به مراجع قضایی ، قرارداد اجاره عرصه را فسخ نموده و کلیه ی حقوق شریک ناشی از قرارداد اجاره را به بانک یا هر شخص حقیقی یا حقوقی که از طرف بانک معرفی شود منتقل نماید . لذا در نتیجه اقدامات اجرایی و قانونی بانک ، حقوق استیجاری مورد اجاره به طور کامل و از هر جهت به بانک یا شخص ثالثی - که جایگزین بانک می شود - منتقل و بانک یا شخص ثالث در برابر موجر قائم مقام مستاجر خواهد شد . شریک حق هر گونه ادعا و اعتراض نسبت به اقدامات بانک و موجر براساس مفاد این ماده را از خود سلب و ساقط نمود .