

به نام خدا

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
گام‌های اصلی برای ساماندهی معاملات املاک و مستغلات

کد رهگیری در معاملات املاک و مستغلات

ثبت معاملات و اخذ کد رهگیری قراردادهای ملکی (فروش، اجاره و...)

در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

آشنایی با: طرح ساماندهی معاملات املاک و مستغلات

(سیستم اطلاعات و مدیریت معاملات املاک و مستغلات - TMIS)

توکن، امضای الکترونیک، گواهی دیجیتال، هولوگرام

SIDLER
انتشارات سیدلر

• سرشناسه: تیدلر، یوسف، ۱۳۶۳-
 • عنوان و نام پدیدآور: کد رهگیری معاملات املاک و مستغلات : ثبت معاملات و اخذ کد رهگیری انواع قراردادهای ملکی در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات... / یوسف تیدلر.

<ul style="list-style-type: none"> • عنوان دیگر: ثبت معاملات و اخذ کد رهگیری انواع قراردادهای ملکی در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات... • موضوع: سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور • Tenement Management Information System • موضوع: معاملات اموال غیرمنقول -- ایران • Vendors and purchasers -- Iran 	<ul style="list-style-type: none"> • مشخصات نشر: تهران: تیدلر، ۱۴۰۱. • مشخصات ظاهری: ۴۱۶ ص. : مصور (رنگی). • شابک: 978-622-98583-8-7: ۹۵۰ هزار تومان • وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا • شناسه افزوده: انتشارات تیدلر • رده‌بندی کنگره: KMH۵۶ • رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۸ • شماره کتابشناسی ملی: ۸۸۳۳۸۷۰ • اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا
--	--

SIDLER انتشارات تیدلر

پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
 گام‌های اصلی برای ساماندهی معاملات املاک و مستغلات

کد رهگیری در معاملات املاک و مستغلات

ثبت معاملات و اخذ کد رهگیری قراردادهای ملکی (فروش، اجاره و...) در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات

تیدلر	★	ناشر
یوسف تیدلر	★	تدوین و تألیف
اول / ۱۴۰۱	★	نوبت و سال انتشار
۵۰ نسخه	★	شمارگان
رحلی، ۴۱۶ صفحه، مصور	★	مشخصات
۹۵۰ هزار تومان	★	قیمت کتاب
۹۷۸-۶۲۲-۹۸۵۸۳-۸-۷	★	شماره شابک

تهران، خیابان ولیعصر مابین میدان ونک و میرداماد، برج نگار، طبقه ۵، واحد ۱

☎ ۰۲۱ ۴۷۷۵۹ < ۰۲۱ ۸۸۲۰۲۵۴۷ >

وبسایت < www.sidlerbook.com >

پست الکترونیک < info@sidlerbook.com >

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به ناشر می‌باشد و هرگونه نسخه‌برداری و کپی‌برداری کلاً و جزئاً پیگرد قانونی دارد.

فهرست کامل

مقدمه ۳۱

فصل اول

آشنایی با مفاهیم و موضوعات مرتبط با کد رهگیری ۳۳

مفاهیم ۳۵

■ طرح ساماندهی املاک و مستغلات کشور ۳۵

• اهداف اصلی ۳۵

• اهداف دیگر (مربوط به صنف مشاوران املاک) ۳۵

• ویژگی‌های طرح ۳۶

• روش‌های توسعه سیستم ۳۶

■ سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور (TMIS) ۳۶

• قابلیت‌های اصلی سامانه ۳۷

• شاخص‌های ساماندهی مشاوران املاک ۳۸

• ارکان یک معامله ملکی ثبت شده در سامانه کد رهگیری ۳۸

■ کد رهگیری املاک ۳۸

■ امضای الکترونیک، گواهی دیجیتال و توکن (Token) ۳۸

پیشینه طرح ساماندهی و شکل‌گیری کد رهگیری ۴۱

عملکرد، نقش و ویژگی‌های کد رهگیری ۴۵

■ عملکرد سامانه ثبت معاملات ملکی (کد رهگیری) ۴۵

• مشکلاتی که سیستم ثبت معاملات قرار است حل کند ۴۶

• کد رهگیری لازم است اما کافی نیست ۴۶

■ نقش و جایگاه کد رهگیری ۴۷

■ معضلات و کاستی‌های کد رهگیری ۴۹

• برداشتن الزام کد رهگیری برای مفاصا حساب مالیات ۵۰

• قفل کردن ملک توسط کدپستی فقط برای معاملات بعدی است ۵۰

• امکان اقدامات مجرمانه و کلاهبرداری برای معاملات بعدی ۵۰

• قابل جعل بودن ۵۰

• عدم نشان دادن دقیق سوابق معاملاتی ملک ۵۰

• افزایش دریافت کد رهگیری به صورت صوری ۵۰

■ ویژگی‌های کاربردی سامانه و مزایای کد رهگیری ۵۰

■ اهم منافع طرح در صنف مشاوران املاک ۵۱

■ ویژگی‌ها و مزایای عام کد رهگیری ۵۱

• افزایش امنیت و اعتماد به معاملات (تضمین امنیت معامله) ۵۲

• پیش‌بینی‌های امنیتی سامانه ۵۲

• دسترسی به اطلاعات ملک ۵۳

• استعلامات ۵۳

• ثبات رأی در معامله و جلوگیری از فسخ یک‌طرفه ۵۳

• پیگیری آسان معامله‌های ملکی ۵۳

• تسهیل روندهای قضایی ۵۳

• تخلیه به موقع ملک ۵۴

• پیگیری عدم دریافت مبلغ معامله ۵۴

- لازم برای ساکنان محدوده طرح ترافیک ۵۴
- لزوم دریافت کد رهگیری برای صدور یا تمدید کارت بازرگانی برای واحدهای مستقر در شهرک‌های صنعتی ۵۴
- برخی ویژگی‌های دیگر دریافت کد رهگیری ۵۵
- **کاربردها در سامانه کد رهگیری** ۵۶
- نحوه دریافت کد رهگیری معامله ۵۶
- مدارک لازم جهت دریافت کد رهگیری املاک ۵۶
- استعلام کد رهگیری ۵۷
- از طریق سامانه پیامکی ۵۷
- از طریق سامانه اینترنتی ۵۷
- قراردادهای با قابلیت دریافت کد رهگیری ۵۷
- اقاله یا فسخ قرارداد و ابطال کد رهگیری ۵۸
- تعرفه کد رهگیری (هزینه دریافت کد رهگیری) ۵۸
- مراحل و نکات مهم از فایلهایی تا اخذ کد رهگیری برای مشاور و آژانس املاک ۵۹
- چالش‌های بنگاه‌های املاک در آرایه کد رهگیری ۵۹
- کلاهبرداری با وجود صدور کد رهگیری ۶۰
- محاسبه مالیات بر اساس کدهای رهگیری اخذشده ۶۱
- گواهینامه ارزش افزوده ۶۱

فصل دوم

پیش‌نیازها و آشنایی با سامانه ثبت معاملات و کد رهگیری ۶۳

- پیش‌نیازها ۶۵
- آماده‌سازی یک سیستم آنلاین با نرم‌افزارهای مورد نیاز ۶۵
- کار با مرورگر ۶۶
- آشنایی با بخش‌های سایت (بدون ورود به سایت) ۶۸
- صفحه ابتدایی سایت ۶۸
- لینک‌های اصلی (منوی کاربردی) ۶۹
- ثبت نام ۶۹
- ورود به سامانه ۶۹
- درخواست صدور گواهی الکترونیکی ۷۰
- استعلام کد رهگیری ۷۰
- منوی اصلی ۷۱
- خدمات ۷۱
- فرم‌ها و دستورالعمل‌ها ۷۳
- دستورالعمل‌های اجرایی ۷۳
- فرم ثبت نام مشاوران ۷۵
- آیین‌نامه‌های اجرایی ۷۵
- مصوبه هیأت وزیران ۷۶
- فرم چایی سرویس پیامکی ۷۶
- راهنما ۷۷
- لینک‌های ویژه ۷۷
- دریافت کدپستی ۷۷
- تخصیص کدپستی ۷۸
- نرم‌افزار بارکدخوان ۷۸
- درباره ما (معرفی سیستم) ۷۸
- تماس با ما ۷۹
- ارسال نظرات و پیشنهادات ۷۹

۷۹	اطلاعات تماس	•
۸۰	بندر سایت	■
۸۰	جستجوی منطقه‌ای معاملات املاک کشور	■
۸۲	دریافت کدپستی از طریق ابزار جستجوی منطقه‌ای	•
۸۴	نظرات - تحلیل قیمت مسکن در بخش جستجوی منطقه‌ای	•
۸۴	استعلام کد رهگیری سامانه ثبت معاملات از طریق پیام کوتاه	■
۸۵	افزونه بر خط پایانه فروشگاه‌های	■
۸۵	اخبار	■
۸۵	اطلاعی‌ها	■
۸۶	پاورقی سایت	■
۸۷	آشنایی با سایر بخش‌ها (قابل دسترسی پس از ثبت نام و ورود به سایت)	•
۸۷	نوار ابزار ابتدای سایت (کادر سر صفحه)	■
۸۷	تاریخ روز	•
۸۷	اعلان مربوط به پیام‌ها	•
۸۸	نشانه ورود کاربر	•
۸۸	اطلاعات مرکز صفحه اصلی	■
۸۹	منوی کاربردی پس از ورود به سایت	■
۸۹	منوی برگشت به صفحه اصلی	•
۸۹	منوی جستجوی منطقه‌ای	•
۸۹	منوی پایانه فروشگاه‌های	•
۸۹	منوی مشخصات من (پروفایل کاربری)	•
۹۰	منوی ثبت قرارداد	•
۹۱	منوی اقاله قرارداد	•
۹۱	منوی مدیریت قراردادها	•
۹۲	منوی جستجوی قراردادها	•
۹۲	منوی ارتباطات	•
۹۲	منوی امکانات	•
۹۳	تغییر کلمه عبور	•
۹۳	نصب فونت	•
۹۳	منوی راهنما	•
۹۳	منوی خروج از سیستم	•

فصل سوم

۹۵	ثبت نام، دریافت و نصب توکن و ورود به سایت	•
۹۷	ثبت نام در سامانه	•
۹۷	دستورالعمل	■
۹۷	منوی ثبت نام	■
۹۸	ثبت نام اعضا	•
۹۸	دستورالعمل	■
۹۸	راهنمای ثبت نام اعضا	■
۹۸	کلیات	•
۱۰۰	نحوه تکمیل فرم	•
۱۰۴	ثبت نام مشاور املاک	•
۱۰۴	دستورالعمل	■
۱۰۴	ثبت نام مشاور دارای رایانه و ارتباط اینترنتی	•
۱۰۴	ثبت نام مشاور فاقد رایانه و ارتباط اینترنتی	•

- راهنمای ثبت نام مشاور ۱۰۴
- کلیات ۱۰۴
- نحوه تکمیل فرم ۱۰۶
- ورود به سامانه با نام کاربری و رمز ۱۱۱
- دریافت و فعال سازی امضای دیجیتال و توکن ۱۱۳
- دریافت توکن ۱۱۳
- رویه ثبت نام جهت درخواست صدور گواهی الکترونیکی ۱۱۳
- فعال سازی امضای دیجیتال ۱۱۴
- ورود به سامانه با توکن ۱۱۵
- پیش نیازهای ورود با امضای دیجیتال (توکن) ۱۱۵
- نوع و نسخه مرورگر ۱۱۵
- نصب نرم افزارهای لازم ۱۱۵
- فعال سازی پلاگین سیلور لایت در مرورگرها ۱۱۶
- موارد خطاهای رایج مربوط به نصب برنامه و مرورگر ۱۱۸
- دریافت پیام خطای نامشخص در مرورگر (اینترنت اکسپلورر) ۱۱۸
- پیام عدم نصب یا خطا در هنگام نصب نرم افزار پیش نیاز امضاء ۱۱۸
- در صفحه ورود به سامانه پیام عدم نصب سیلور لایت را دریافت می کنید ۱۱۹
- راهنمای عمومی نصب توکن ۱۱۹
- رمز پیش فرض کاربر توکن (User Pin) ۱۱۹
- اطمینان از عملکرد توکن و صحت اطلاعات ۱۱۹
- باز کردن قفل توکن ۱۲۰
- راهنمای نصب توکن ePass3003 ۱۲۰
- ۱. توکن و کارکردهای آن ۱۲۱
- ۲. مراحل نصب توکن ۱۲۱
- ۳. کنترل صحت عملکرد توکن و اطلاعات داخل آن ۱۲۱
- ۴. رفع مشکل قفل شدن توکن و فراموش کردن رمز توکن ۱۲۲
- توجه ۱۲۳
- ۵. سؤالات متداول ۱۲۳
- ۶. تنظیمات مورد نیاز در سایت امور مالیاتی کشور ۱۲۵

فصل چهارم

- راهنمای ثبت قرارداد و اخذ کد رهگیری ۱۲۹
- دستورالعمل ثبت قرارداد در TMIS ۱۳۱
- مقدمه ۱۳۱
- فرآیند ثبت قرارداد در TMIS ۱۳۱
- نحوه ثبت قرارداد در سامانه ۱۳۲
- ثبت قرارداد توسط مشاوران املاک ۱۳۲
- ثبت قرارداد توسط دفاتر خدماتی ۱۳۲
- قالب کلی قراردادها ۱۳۲
- راهنمای ثبت قرارداد در TMIS ۱۳۴
- مراحل اصلی ثبت قرارداد و اخذ کد رهگیری از طریق سامانه ۱۳۴
- روش کلی درج اطلاعات قرارداد و ثبت آن در سامانه ۱۳۵
- مشاهده و ویرایش قراردادها و بررسی علت تأیید نشدن قرارداد ۱۳۵
- دریافت کد رهگیری برای قراردادهای ثبت ناقص ۱۳۶
- مباحثه نامه ۱۳۸
- راهنمای ورود اطلاعات و ثبت قرارداد مباحثه نامه در سامانه ۱۴۲

۱۴۳.....	مشخصات کلی قرارداد.....	•
۱۴۵.....	مشخصات ملک.....	•
۱۴۶.....	استعلام‌ها.....	•
۱۴۷.....	طرفین قرارداد.....	•
۱۵۰.....	پرداخت هزینه ثبت قرارداد.....	■
۱۵۱.....	دریافت کد رهگیری.....	■
۱۵۱.....	تکمیل فرآیند و چاپ.....	■
۱۵۳.....	وجود اشکال و عدم تأیید و اصلاحات.....	■
۱۵۴.....	مرحله نهایی.....	■
۱۵۶.....	اجاره‌نامه.....	■
۱۶۰.....	راهنمای ورود اطلاعات و ثبت قرارداد اجاره‌نامه در سامانه.....	■
۱۶۱.....	مشخصات کلی قرارداد.....	•
۱۶۳.....	مشخصات ملک.....	•
۱۶۴.....	استعلام‌ها.....	•
۱۶۵.....	طرفین قرارداد.....	•
۱۶۸.....	پرداخت هزینه ثبت قرارداد.....	■
۱۶۹.....	دریافت کد رهگیری.....	■
۱۶۹.....	تکمیل فرآیند و چاپ.....	■
۱۷۱.....	وجود اشکال و عدم تأیید و اصلاحات.....	■
۱۷۱.....	مرحله نهایی.....	■
۱۷۳.....	اجاره به شرط تملیک.....	■
۱۷۶.....	انتقال سرقفلی.....	■
۱۷۹.....	پیش مذاکره (پیش فروش).....	■
۱۸۳.....	قراردادهای خاص.....	■
۱۸۳.....	قرارداد واگذاری حق بهره‌برداری شهرک‌های صنعتی.....	■
۱۸۳.....	هبه.....	■
۱۸۳.....	وقف.....	■
۱۸۳.....	صلح.....	■
۱۸۳.....	تعاونی مسکن.....	■
۱۸۳.....	صددرصد دولتی.....	■
۱۸۳.....	حکم قضایی.....	■
۱۸۳.....	غیر رسمی بعد از ۱۳۸۸/۱۱/۰۱.....	■
۱۸۳.....	قراردادهای قبل از ۱۳۸۸/۱۱/۰۱.....	■
۱۸۳.....	قراردادهای توافقی.....	■
۱۸۳.....	معاوضه ملک.....	■

فصل پنجم

۱۸۵.....	مدیریت معاملات و امور مالی در سامانه.....	■
۱۸۷.....	مدیریت قراردادهای.....	■
۱۸۷.....	سابقه قراردادهای.....	■
۱۸۷.....	قراردادهای ثبت شده.....	•
۱۸۸.....	پرداخت بدهی معوقه.....	•
۱۸۸.....	قراردادهای فسخ شده.....	•
۱۸۹.....	قراردادهای پروانه کسب قدیمی.....	•
۱۸۹.....	اقاله (فسخ) قرارداد.....	■
۱۹۰.....	جستجوی قرارداد.....	■

- مدیریت مالی (پایانه فروشگاهی)..... ۱۹۱
- سامانه پایانه فروشگاهی..... ۱۹۱
 - پایانه فروشگاهی چیست؟..... ۱۹۱
 - اهداف و مزایای سامانه..... ۱۹۲
 - امکانات سامانه..... ۱۹۳
 - ۱- صدور صورتحساب..... ۱۹۳
 - ۲- ثبت هزینه‌ها..... ۱۹۳
 - ۳- گزارش اظهارنامه مالیات بر ارزش افزوده..... ۱۹۴
 - ۴- تهیه فایل صورت معاملات فصلی (TTMS)..... ۱۹۴
 - ۵- تهیه گزارش دفتر درآمد و هزینه..... ۱۹۴
 - ۶- تهیه گزارش اظهارنامه مالیاتی سالانه..... ۱۹۴
 - پایانه فروشگاهی چگونه کار می‌کند؟..... ۱۹۴
 - ۱- صدور صورتحساب..... ۱۹۴
 - ۲- صورت حساب‌های صادر شده..... ۱۹۵
 - ۳- خریدها و هزینه‌ها..... ۱۹۵
 - ۴- تهیه فایل TTMS..... ۱۹۶
 - از چه مرورگری استفاده نمایم؟..... ۱۹۶
 - توجه..... ۱۹۶
 - مالیات..... ۱۹۷
 - مالیات بر ارزش افزوده..... ۱۹۹
 - دریافت تأییدیه کدپستی برای اخذ کد رهگیری..... ۲۰۱
 - روش‌های دریافت کدپستی ملک..... ۲۰۱
 - دریافت کدپستی ملک از راه وبسایت..... ۲۰۱
 - دریافت کدپستی با نام ساختمان..... ۲۰۱
 - دریافت کدپستی ملک از راه تلفن ثابت..... ۲۰۲
 - از راه قبض ساختمان..... ۲۰۲
 - صدور بیمه‌نامه در سامانه املاک و مستغلات..... ۲۰۳
 - ثبت بیمه ملک..... ۲۰۳
 - دریافت راهنمای ثبت درخواست..... ۲۰۳
 - بیمه ایران..... ۲۰۴
 - مرجع رسمی و بازار تخصصی معاملات املاک کشور (فست ملک)..... ۲۰۵
 - چهار اصل در فست ملک..... ۲۰۵
 - قابلیت‌های فست ملک..... ۲۰۵

فصل ششم

- نکات و سؤالات متداول..... ۲۰۷
- نکات کد رهگیری..... ۲۰۹
- راهنمایی و توصیه‌هایی برای متعاملین..... ۲۰۹
 - چند نکته برای مشاوران..... ۲۱۱
 - نکات عمومی تنظیم قرارداد..... ۲۱۱
 - نکات کلیدی جهت تنظیم قرارداد اجاره نامه..... ۲۱۳
 - اختیارات..... ۲۱۵
 - سؤالات متداول..... ۲۱۶
 - سؤالات عمومی..... ۲۱۶
 - قراردادهای پربتنی..... ۲۲۰
 - کاربری سایت..... ۲۲۰

۲۲۳	توکن	■
۲۲۵	سوالات متداول مربوط به سرویس پیامکی	■
۲۲۶	پرسش و پاسخ	■
۲۲۶	از سوی مردم	■
۲۲۶	پیش خرید	•
۲۲۸	معاملات وکالتی	•
۲۲۹	اجاره	•
۲۳۱	مبايعه‌نامه	•
۲۳۲	مبايعه‌نامه: مقاصدا حساب دارایی	•
۲۳۲	مبايعه‌نامه: الزام تنظيم	•
۲۳۲	مفقود شدن مبايعه‌نامه	•
۲۳۲	زمان پرداخت در مبايعه‌نامه	•
۲۳۲	مبايعه‌نامه: امتياز مسکن مهر	•
۲۳۳	سرقفلی	•
۲۳۳	هبه	•
۲۳۳	مشارکت در ساخت	•
۲۳۴	از سوی مشاور املاک	■
۲۳۴	ثبث نام	•
۲۳۵	در يافت توکن	•
۲۳۵	هولوگرام	•
۲۳۵	لينک به اداره ثبت احوال و دارایی	•
۲۳۵	استفاده از خدمات الکترونيکی سازمان ثبت اسناد و املاک	•
۲۳۶	کمیسیون	•
۲۳۶	کد رهگیری	•
۲۳۷	هزینه کد رهگیری	•
۲۳۷	کد رهگیری برای شرکت‌های تعاونی	•
۲۳۷	مالیات و ارزش افزوده	•
۲۳۸	بدهی در سایت	•
۲۳۸	تغییر مکان کسب	•
۲۳۸	کدپستی	•
۲۴۰	ثبث قرارداد	•
۲۴۲	مدیریت قرارداد	•
۲۴۲	فسخ معامله	•
۲۴۳	متفرقه	•

فصل هفتم

۲۴۵	بررسی حقوقی معاملات عادی و نقش کد رهگیری	■
۲۴۷	نقش و جایگاه معاملات عادی	■
۲۴۷	معاملات عادی	■
۲۴۷	جایگاه و نقش معاملات عادی	■
۲۴۹	علل گرایش و رواج اسناد عادی برای انتقال اموال غیرمنقول	■
۲۵۰	انواع قراردادهای عادی	■
۲۵۰	قولنامه	•
۲۵۱	مبايعه‌نامه	•
۲۵۱	معاملات عادی: ضمانت اجرای عدم وفای به عهد	■
۲۵۴	وضعیت حقوقی بیع اموال غیرمنقول ثبت نشده در مقابل ثبت شده	■

اصلاح رویکرد به مقررات ثبتی و لزوم اصلاح قوانین	۲۵۸
■ گفتار اول - عهدی بودن معاملات ثبت نشده املاک	۲۵۸
• بند اول - بررسی تطبیقی نقش اسناد عادی در معاملات غیر منقول	۲۵۹
• بند دوم - دلایل نظریه عهدی	۲۶۲
• بند سوم - پذیرش نظریه عهدی در حقوق ایران و تأثیر آن بر کاهش ریسک	۲۶۳
■ گفتار دوم - ضرورت اصلاح روش‌ها و مقررات در کاهش ریسک	۲۶۳
■ گفتار سوم - طرح‌ریزی یک نظام بایسته دلالتی املاک با رویکرد عهدی	۲۶۴
• بند اول - قراردادهای تنظیمی بنگاه به عنوان پیش توافق تنظیم سند رسمی	۲۶۵
• بند دوم - الزام بنگاه به تنظیم و امضاء کلیه اسناد توسط وکیل و مشاور دادگستری	۲۶۵
• بند سوم - امکان کنترل وضعیت ملک و افراد	۲۶۶
• بند چهارم - مسؤولیت مشاور املاک در اخذ کلیه استعلام‌های دفترخانه	۲۶۶
■ نتیجه‌گیری	۲۶۷
■ پیشنهادات	۲۶۹
بررسی طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول	۲۷۲
■ ۱. مقدمه	۲۷۲
■ ۲. اسناد عادی و رسمی	۲۷۲
■ ۳. مشکلات سند عادی	۲۷۳
• سوء استفاده از سند عادی	۲۷۳
• فروش یک ملک به چند نفر	۲۷۳
• فروش مال غیر	۲۷۳
• زمینه فساد اقتصادی و فرار مجرمان (از طریق فروش سریع اموال و عدم شناسایی توسط حاکمیت جهت پیگیری)	۲۷۴
• زمین خواری	۲۷۴
• پول شویی	۲۷۴
• کلاهبرداری	۲۷۴
• فرار مالیاتی	۲۷۴
■ ۴. مشکلات رسیدگی در دادگاه‌ها	۲۷۴
• حجم ورودی پرونده به دستگاه قضایی	۲۷۵
• اطلاع دادرسی	۲۷۵
• هزینه‌های زمانی و عدم امنیت قضایی	۲۷۵
• معاملات متعارض و دعاوی شخص ثالث	۲۷۵
• ابطال سند رسمی توسط سند عادی	۲۷۵
■ ۵. لزوم و آثار ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول	۲۷۵
• امنیت قضایی	۲۷۶
• پیشگیری از جرایم و تشکیل پرونده‌های قضایی	۲۷۶
• خلوت شدن محاکم دادگستری و کاهش ورودی پرونده	۲۷۶
• شفافیت و اخذ مالیات از خانه‌های خالی	۲۷۶
• از بین رفتن معاملات متعارض	۲۷۷
• حرکت به سمت دولت الکترونیک	۲۷۷
• جلوگیری از دور زدن قانون	۲۷۷
■ ۶. طرح ارتقای اسناد رسمی	۲۷۷
■ ۷. مشکلات طرح	۲۷۸
• عدم پایان یافتن مشکلات سند عادی	۲۷۸
• عدم واقع نگری در طرح	۲۷۸
• عدم پیش بینی الزامات لازم برای ثبت تمام معاملات غیر منقول	۲۷۹
■ ۸. مزایای طرح	۲۷۹
• ثبت تمامی معاملات غیر منقول و امکان رصد برای حاکمیت	۲۷۹

- ثبت مشخصات کامل متعاملین و کم شدن معاملات متعارض ۲۷۹
- بازگشت دفاتر معاملات املاک به جایگاه دلالی و به تبع کم شدن معاملات غیر حقوقی ۲۷۹
- دریافت عوارض، مالیات و... به صورت یکجا ۲۷۹
- ۹. ایراد شورای نگهبان ۲۸۰
- ۱۰. ارجاع طرح به مجمع تشخیص مصلحت نظام ۲۸۰
- ۱۱. نتیجه گیری ۲۸۰
- راه کارهای قانونی جاری در کاهش ریسک معاملات عادی ۲۸۱
- گفتار اول - آشنایی با طرح دولت در مورد معاملات املاک ۲۸۱
- گفتار دوم - راهکارهای قانون پیش فروش ساختمان در کاهش ریسک ۲۹۰
- گفتار سوم - قانون تسهیل تنظیم اسناد و تأثیر آن بر کاهش ریسک ۲۹۳
- گفتار چهارم - اصلاح بعضی روش‌ها و تأثیر آن بر کاهش ریسک ۲۹۵
- مسئولیت صنفی مشاوران املاک در خصوص کد رهگیری ۲۹۸
- جواز کسب ۲۹۸
- قراردادهای پربنتی ۲۹۸
- اخذ کد رهگیری با حضور طرفین ۲۹۹
- لزوم ذکر شرط جواز اخذ کد رهگیری ۲۹۹
- پرهیز از اخذ کمیسیون مزاد بر تعرفه، اخذ چکی یا پرداخت وجه مزاد به حساب ثالث ۳۰۰
- پرهیز از اخذ کد رهگیری برای معاملات صوری ۳۰۰
- پرداخت ثمن به فروشنده پس از اخذ کد رهگیری ۳۰۰
- مسئولیت مدنی ناشی از عدم صدور کد رهگیری از سوی بنگاه ۳۰۰
- دلایل اقدام دولت برای کد رهگیری ۳۰۱
- وضعیت قراردادهای در آژانس‌های املاک در ارتباط با کد رهگیری ۳۰۲
- تضمین حقوق متعاملین در قراردادهای عادی واجد کد رهگیری یا فاقد آن ۳۰۲
- زمانی که مستند قرارداد، مبیعه‌نامه بدون کد رهگیری باشد ۳۰۲
- زمانی که مستند قرارداد، مشارکت در ساخت می باشد ۳۰۵
- فرضی که مستند قرارداد، مبیعه‌نامه با کد رهگیری می باشد ۳۰۶
- نکات کاربردی کد رهگیری در ارکان مبیعه‌نامه ۳۰۷
- کد رهگیری و موضوع مبیعه‌نامه (مبیع) ۳۰۸
- کد رهگیری و شروط ضمن عقد ۳۰۸
- شرط رویت ملک توسط خریدار ۳۰۹
- شرط امکان یا عدم امکان انتقال مبیع به غیر ۳۱۰
- شرط بررسی صحت اسناد و مدارک ۳۱۰
- شروط مشترک ۳۱۰
- کد رهگیری در قرارداد اجاره ۳۱۱
- وضعیت کد رهگیری هنگام تمدید قرارداد اجاره ۳۱۱
- نکاتی در کد رهگیری قرارداد اجاره ۳۱۲
- اخذ کد رهگیری برای قراردادهایی که ثمن آن وجه نقد نیست ۳۱۳
- قرارداد معاوضه و نحوه اخذ کد رهگیری ۳۱۳
- نقش کد رهگیری در قرارداد پیش فروش ۳۱۵
- قانون و قراردادهای پیش فروش ۳۱۵
- ابهامات قانون پیش فروش ساختمان ۳۱۶
- نتیجه گیری ۳۱۸
- نکاتی در خصوص کد رهگیری پیش فروش ۳۱۹
- لزوم دریافت کد رهگیری برای انتقال سرقفلی ۳۱۹
- مشارکت در ساخت و کد رهگیری ۳۲۰
- معایب حقوقی کد رهگیری ۳۲۱

- ۳۲۴..... کاستی‌های حقوقی و قانونی
- اما و اگرهای «کد رهگیری» در معاملات ملکی..... ۳۲۴
- ۳۲۵..... راهکارها
- ۳۲۷..... تحلیل کارکرد کد رهگیری در رویه قضایی
- ۳۲۷..... شرایط انعقاد معامله با استفاده از کد رهگیری
- ۳۲۸..... کلاهبرداری در استفاده از کد رهگیری
- ۳۲۹..... الزام به اخذ کد رهگیری
- ۳۳۱..... عدم قابلیت تعارض معامله مال غیر منقول به وسیله سند عادی با معامله همان مال با سند رسمی

فصل هشتم

قوانین مرتبط با کد رهگیری

- ۳۳۵..... تصویب‌نامه در خصوص تشکیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات - ۱۳۸۷/۱۰/۲۱
- ۳۳۷..... اصلاح تصویب‌نامه در خصوص تشکیل سامانه اطلاعات املاک و مستغلات - ۱۳۸۸/۰۹/۲۹
- ۳۳۸..... رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۲۱۸ مورخ ۱۳۹۴/۱۰/۲۹
- اعمال ماده ۹۱ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری نسبت به رأی شماره ۶۶۷-۱۳۸۸/۹/۱۶ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری..... ۳۴۱

ضمایم

فرم‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی

- ۳۴۷..... دستورالعمل و تعرفه ارایه خدمات به مشاوران املاک توسط شرکت‌های مجاز
- ۳۴۷..... دستورالعمل و تعرفه ارایه خدمات ثبت نام، ثبت قرارداد، توزیع امضای دیجیتال و نصب امضای دیجیتال
- ۳۴۹..... دستورالعمل ثبت قرارداد
- ۳۴۹..... روش‌های ثبت قرارداد
- ۳۵۴..... فرم اطلاعات طرفین قرارداد
- ۳۵۵..... مهر کد رهگیری قرارداد
- ۳۵۶..... دستورالعمل ثبت قراردادهای خاص
- ۳۵۹..... دستورالعمل ثبت نهایی اطلاعات سند
- ۳۶۱..... فرم قراردادهای متحدالشکل
- ۳۶۱..... مبایعه‌نامه
- ۳۶۲..... قرارداد اجاره‌نامه
- ۳۶۳..... امضای دیجیتال
- ۳۶۳..... دستورالعمل توزیع امضای دیجیتال مشاوران املاک
- ۳۷۰..... دستورالعمل ابطال و صدور مجدد امضای دیجیتال
- ۳۷۱..... فرم وکالت‌نامه اشخاص
- ۳۷۲..... برنامه فعالسازی امضای دیجیتال در استانها
- ۳۷۳..... دستورالعمل عضویت و راهنمای کاربری مدیران و کارشناسان سازمان امور مالیاتی
- ۳۷۳..... دستورالعمل عضویت
- ۳۷۴..... راهنمای کاربران
- ۳۷۴..... راهنمای ارسال فایل xml
- ۳۷۵..... دستورالعمل کنترل قراردادها
- ۳۷۵..... دستورالعمل ثبت و کنترل شماره سریال برگه‌های قرارداد
- ۳۷۸..... دستورالعمل عضویت و راهنمای کاربری مدیران و کارشناسان سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
- ۳۷۸..... دستورالعمل عضویت
- ۳۷۸..... راهنمای کاربران
- ۳۷۹..... فرم ثبت نام مشاوران
- ۳۸۰..... مصوبه هیأت وزیران

۳۸۱	فرم چاپی سرویس پیامکی
۳۸۲	فرم‌ها و ضمایم متفرقه
۳۸۲	راهنمای استفاده از سامانه پیام کوتاه
۳۸۳	اطلاعیه‌ها
۳۸۳	در خصوص تاییدیه قراردادهای ثبت شده توسط سازمان موقوفات استان تهران
۳۸۴	در خصوص ابلاغیه سازمان ثبت اسناد و املاک در مورد تنظیم قرارداد اجاره‌نامه توسط دفاتر اسناد رسمی
۳۸۵	در خصوص اجاره‌نامه‌های فاقد کد رهگیری
۳۸۶	در خصوص الزامی شدن گواهی امضاء دیجیتال در سامانه معاملات املاک از تاریخ ۹۲/۴/۱۵
۳۸۷	ارسال اظهارنامه الکترونیکی با گواهی امضاء الکترونیکی
۳۸۸	در خصوص شرایط اخذ کد رهگیری برای هر قرارداد
۳۸۹	در خصوص فعال شدن امضاها (توکن) و تغییر فرآیند نصب آن در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور
۳۹۰	آدرس مراکز صدور گواهی الکترونیکی دفاتر اسناد رسمی در تهران و دیگر استانها
۳۹۱	حسب خواسته مرجع قضایی مبنی بر جلوگیری از نقل و انتقال پلاک ثبتی ۵۲ اصلی
۳۹۱	روسای محترم اتاق‌های اصناف سراسر کشور (افزونه صندوق فروشگاه‌های سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور)
۳۹۲	افزایش تعرفه هزینه ثبت الکترونیکی معاملات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۳۹۳	اعمال تعرفه هزینه ثبت الکترونیکی معاملات در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۳۹۴	ارسال تعرفه (نرخنامه) و استفاده از افزونه صندوق مکانیزه فروشگاه‌های سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور
۳۹۵	پیرینتی نمودن کلیه اجاره‌نامه‌ها و مبیعه‌نامه‌ها
۳۹۵	الزام کد رهگیری
۳۹۶	ضرورت پیرینتی نمودن قراردادها
۳۹۶	ضرورت آموزش و معرفی سامانه املاک و مستغلات کشور
۳۹۷	ضرورت الزام و ثبت کد رهگیری مشاوران املاک
۳۹۸	ضرورت تخصیص کد رهگیری در تنظیم هرگونه قرارداد
۳۹۹	الزام و دریافت کد رهگیری برای انجام معاملات
۴۰۰	ضرورت پیرینتی نمودن قراردادها در سال ۱۳۹۹ برای کلیه استانها و شهرستانها
۴۰۱	اطلاعیه‌های صندوق مکانیزه فروشگاه‌های و مالیات
۴۰۶	منابع و مأخذ