



## دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاوران املاک و خودرو

حقوق :: نشریه فتاوت :: فروردین و اردیبهشت ۱۳۸۵ - شماره ۳۷

صفحات : از ۹ تا ۱۰

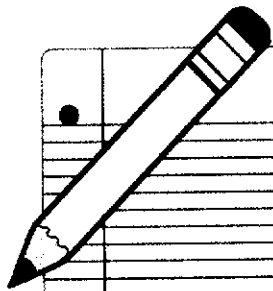
آدرس ثابت : <https://www.noormags.ir/view/fa/articlepage/334327>

تاریخ داندود : ۱۴۰۳/۱۱/۲۸

مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) جهت ارائه مجلات عرضه شده در پایگاه، مجوز لازم را از صاحبان مجلات، دریافت نموده است، بر این اساس همه حقوق مادی برآمده از ورود اطلاعات مقالات، مجلات و تألیفات موجود در پایگاه، متعلق به "مرکز نور" می باشد. بنابر این، هرگونه نشر و عرضه مقالات در قالب نوشتار و تصویر به صورت کاغذی و مانند آن، یا به صورت دیجیتالی که حاصل و بر گرفته از این پایگاه باشد، نیازمند کسب مجوز لازم، از صاحبان مجلات و مرکز تحقیقات کامپیوتری علوم اسلامی (نور) می باشد و تخلف از آن موجب پیگرد قانونی است. به منظور کسب اطلاعات بیشتر به صفحه **قوانین و مقررات** استفاده از پایگاه مجلات تخصصی نور مراجعه فرمائید.



- تحلیلی بر دستورالعمل اجرایی صدور پروانه مشاورین املاک و خودرو
- اظهار نظر کارشناسی درباره: « طرح ممنوعیت صدور و تمدید هر نوع پروانه اشتغال برای شاغلین یا بازنشستگان»
- اظهار نظر کارشناسی درباره ی: « طرح اصلاح ماده ۸ لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرایی برنامه های عمومی عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸ و اصلاحات بعدی آن »
- دستورالعمل نحوه جذب نیروهای کارشناسی و تخصصی شرکت های طرف قرارداد با دستگاههای اجرایی
- بررسی جایگاه سمن ها در سیاست جنایی اجرایی ایران با در نظر گرفتن دستورالعمل نحوه مشارکت و تعامل نهادهای مردمی با قوه قضاییه مصوب ۱۳۹۸
- قانون بازنشستگی وکلای دادگستری بتصویب قوه مقننه رسید و به دولت ابلاغ شد در این قانون حداکثر سن برای صدور پروانه کارآموزی شرط شده است
- نقد و بررسی دستورالعمل اجرایی صدور و راهبری کارت خرید اعتباری
- تولیدی: دستورالعمل اجرایی نحوه توزیع اعتبارات خشکسالی بخش های اب و کشاورزی ابلاغ شد
- پیشنهادی برای نحوه محاسبه حق الزحمه (حق کمیسیون) مشاوران املاک
- اظهار نظر کارشناسی درباره: « لایحه اصلاح قانون صدور مجوز احداث بنا (پروانه ساختمان و بر و کف) برای فضاهای آموزشی»



## ■ دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاوران املاک و خودرو

شماره ۱/۷۹۷۶-۱۳۸۴/۴/۲۰

ریاست محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران احتراماً به پیوست یک نسخه «دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو» که به امضاء ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و امضاء وزیر محترم بازرگانی و تنفیذ ریاست معظم قوه قضائیه در تاریخ ۱۶/۴/۱۳۸۴ رسیده است جهت چاپ در آن روزنامه ارسال می گردد.

مدیر کل حوزه ریاست و دبیرخانه  
سیدعلی میرهادی

دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو

### ■ فصل اول: کلیات و تعاریف

ماده ۱- مشاور املاک و خودرو که در این دستورالعمل به اختصار مشاور خوانده می شود به شخصی اطلاق می گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالی و واسطه گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می نماید.

تبصره - مشاوران املاک موضوع این دستورالعمل به مشاوران درجه ۱ و مشاوران درجه ۲ تقسیم می شوند  
ماده ۲- اشتغال به شغل مشاور املاک و خودرو منوط به داشتن پروانه کسب از اتحادیه مربوطه و پروانه تخصصی از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور می باشد.

### ■ فصل دوم: شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال

ماده ۳- مشاور علاوه بر شرایط مندرج در آیین نامه اجرایی تبصره ۱ ماده ۱۲ قانون نظام صنفی، برای

دریافت پروانه تخصصی اشتغال باید دارای شرایط ذیل باشد.

۱-۳ داشتن تحصیلات ششم ابتدایی قدیم و یا سوم راهنمایی نظام جدید.

۲-۳ داشتن توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مورد درخواست به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور.

۳-۳ دادن تأمین مناسب یا پرداخت وجه الضمان یا ضمانت نامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارتهای احتمالی وارده به اشخاص به اتحادیه صنف.

۴-۳ پرداخت وجه موضوع بند ت ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰.

فصل سوم: وظایف و اختیارات مشاورین  
ماده ۴- مشاور باید مقررات، بخشنامه ها و دستورالعمل های صادره از وزارت بازرگانی، سازمان ثبت و سایر مراجع ذیصلاح را دقیقاً به مورد اجرا گذارد.

ماده ۵- مشاور مسئول حسن اداره امور، حفظ و نگهداری دفاتر، اوراق، اسناد، مدارک و مهر مربوطه می باشد.

ماده ۶- مشاور مکلف است در جهت ارتقاء دانش فنی و حقوقی در دوره های آموزشی که با همکاری و نظارت سازمان ثبت در نظر گرفته شده است، شرکت نماید.

ماده ۷- مشاور باید پروانه کسب و تعرفه حق الزحمه خدمات خود که در اجرای ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط اتحادیه ابلاغ می شود را در محل کار خود به طوری که قابل دید باشد الصاق نماید.

ماده ۸- مشاور موظف است قراردادهای را در اوراق

مخصوصی که توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تدوین و تایید گردیده، تنظیم نماید.

ماده ۹- مشاور موظف است به هنگام تنظیم قرارداد هويت، مالکیت و سمت متعاملین و یا طرفین قرارداد را احراز نماید.

ماده ۱۰- مشاور مکلف است یک نسخه از قرارداد تنظیمی را در بایگانی مربوطه نگهداری کند. قرارداد به تعداد متعاملین با یک نسخه اضافه تنظیم می شود. متعاملین می توانند در صورت نیاز از اصل قرارداد رونوشت یا تصویر برابر اصل اخذ نمایند.

ماده ۱۱- مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادهای که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار می گیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نموده اند برساند. تبصره: نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادهای پس از تأیید سازمان ثبت به وسیله اتحادیه چاپ و در اختیار اعضاء قرار می گیرد.

ماده ۱۲- قراردادهای باید خوانا، بدون قلم خوردگی یا جوهر ثابت و در چارچوب طرح قرارداد تیپ اعلامی از سوی سازمان ثبت اسناد، و ابلاغی از سوی هیات عالی نظارت تنظیم گردد.

ماده ۱۳- مشاور موظف است برای تنظیم قراردادهای از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب مورد استفاده نموده و قرارداد تنظیمی را به امضای آنان برساند.

تبصره ۱: در مورد تنظیم قرارداد اجاره حضور شهود و امضای قرارداد توسط آنها الزامی است.

تبصره ۲: در مورد واحدهای تاسیس شده، الزام به استفاده از نظرات کارشناس فنی یا حقوقی حسب

مورد و امضاء قراردادها از سوی آنان، در طی برنامه زمانبندی روشن دیگری که توسط هیات عالی نظارت ابلاغ می گردد به اجرا در خواهد آمد.

ماده ۱۴- مشاور باید طرفین قرارداد را از مفاد آن به طور کامل مطلع سازد.

ماده ۱۵- مشاور نباید قراردادی که مخالف قوانین و نظامات دولتی باشد تنظیم و ثبت نماید.

ماده ۱۶- در صورتی که مشاور در نفس قرارداد منتفع یا سهمی باشد و یا طرفین قرارداد قریابت نسبی و یا سببی طبقه اول و طبقه دوم و درجه اول تا طبقه سوم داشته باشد باید به طرفین اطلاع داده و الا مسئول جبران خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۷- هرگاه طرفین یا یکی از آنها زبان فارسی را ندانند و مشاور نیز زبان آنها را ندانند اظهارات آنها باید به وسیله فرد مورد اعتماد طرفین یا مترجم رسمی ترجمه شده و مراتب تفهیم و در دفتر قید و توسط فرد مورد اعتماد و مترجم و مشاور گواهی شود.

ماده ۱۸- تراشیدن و پاک کردن و الحاق به هر نحوی از انحاء در قرارداد و در دفتر ثبت قراردادها ممنوع است. هرگونه اصلاح عبارتی یا توضیحی لازم باشد باید در قرارداد و ثبت دفتر یا هر دو حسب مورد منعکس و به امضای کلیه امضاء کنندگان و مشاور برسد.

ماده ۱۹- در صورتی که طرفین قرارداد و یا یکی از آنها کور، کر و یا گنگ و بی سواد باشد هریک از اشخاص مذکور باید یک نفر معتمد در موقع تنظیم قرارداد، ثبت و امضای آن همراه داشته باشد. معتمد مزبور در مورد اشخاص کر و گنگ باید از جمله اشخاصی باشد که بتواند با اشاره، مطلب را به آنها بفهماند. در مورد این ماده مراتب در قرارداد و دفتر ثبت قراردادها قید و به امضای معتمد یا معتمدین نیز خواهد رسید.

ماده ۲۰- در صورت اقاله و یا فسخ قرارداد یا عدم اجرا یا موقوف ماندن آن، مشاور مکلف است مراتب را در ستون مربوطه با ذکر تاریخ درج و پس از امضای طرفین، امضاء و مهر نماید.

ماده ۲۱- مشاور مکلف است در زمان تنظیم قرارداد در صورتی که موضوع از جمله مواردی است که باید در دفاتر اسناد رسمی به ثبت برسد طرفین را جهت تنظیم و ثبت آن به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت نماید. در سایر قراردادهای تنظیمی نیز مشاور به منظور تثبیت حقوق طرفین و جلوگیری از اختلاف و طرح دعوی در محاکم، طرفین را به ثبت رسمی قرارداد توصیه و تشویق نماید.

ماده ۲۲- مهر و تابلوی مورد استفاده مشاور باید طبق نمونه متحدالشکل مورد تایید اتحادیه مربوطه باشد.

ماده ۲۳- مشاور و کارکنان وابسته باید از مبالغه، اغراق و ارایه اطلاعات نادرست و پنهان کردن حقایق مربوط به موضوع قرارداد خودداری نمایند.

ماده ۲۴- مشاور حق قیمت گذاری و یا ارزش گذاری نسبت به موضوع قرارداد را ندارد.

ماده ۲۵- حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه ای

فصل چهارم: امور اداری و مالی

خواهد بود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ می شود.

تبصره: مشاور غیر از حق الزحمه مقرر حق دریافت هیچ گونه مالی اعم از وجه نقدی و یا غیرنقدی ندارد تخلف از این امر پیگرد قانونی دارد.

ماده ۲۶- پرداخت حق الزحمه مشاور به میزان مقرر در تعرفه اعلام شده بالمناصفه به عهده طرفین قرارداد است مگر به نحو دیگری توافق شده باشد. در هر صورت قید میزان حق الزحمه و نحوه پرداخت مورد توافق در متن قرارداد تنظیمی همراه با شماره رسید الزامی است.

ماده ۲۷- مشاورین املاک با لحاظ معیارهایی از قبیل داشتن صلاحیتهای فنی، میزان تحصیلات دانشگاهی، شرکت در دوره های آموزشی، استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ایجاد چارچت تشکیلاتی و محل مناسب، حوزه فعالیت و سابقه اشتغال، به مشاور درجه ۱ و مشاور درجه ۲ تقسیم می شوند.

ماده ۲۸- مشاور املاک درجه ۱ می تواند نسبت به واسطه گیری و خرید و فروش املاک به هر میزان اقدام و قراردادهای مربوط را تنظیم نماید.

ماده ۲۹- مشاور املاک درجه ۲ می تواند نسبت به واسطه گیری و خرید و فروش املاک اقدام نماید که میزان آن را وزارت بازرگانی با جلب نظر سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می کند.

ماده ۳۰- مشاورین خودرو می توانند نسبت به واسطه گیری و خرید و فروش انواع خودرو به هر میزان که باشد اقدام و قراردادهای مربوطه را تنظیم نمایند. ماده ۳۱- مشاور املاک و خودرو نمی تواند در بیش از یک دفتر محل فعالیت داشته باشد.

تبصره: محل مشاور با درخواست وی طبق ضوابط مربوطه و موافقت اتحادیه ذیربط تعیین خواهد شد.

فصل پنجم: نظارت بر عملکرد و نحوه رسیدگی به تخلفات مشاوران

ماده ۳۲- علاوه بر بازرسان و ناظران کمیسیون های نظارت و بازرسی اتحادیه های صنفی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و ادارات تابعه سازمان نیز به استناد تبصره ماده ۹۱ قانون نظام صنفی کشور در موقع مقتضی می توانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارایه مدارک موردنیاز می باشد. ماده ۳۳- در صورت احراز وقوع تخلف توسط مشاور مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی ارجاع خواهد شد.

ماده ۳۴- این دستورالعمل در ۳۴ ماده و ۴ تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۴/۱۵ به تایید و تصویب وزیر محترم بازرگانی و معاون قوه قضاییه و رییس محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسید و پس از تنفیذ ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیت الله هاشمی شاهرودی (دامت برکاته) قابلیت اجرا در سطح کشور را خواهد داشت.

■ در مواردی که جمع صدمات وارده بر اناث، ناشی از سبب واحد بوده و مجموع دیه مقدر و ارش، زاید بر ثلث دیه کامل مرد مسلمان گردد در احتساب آن مقررات ماده ۳۰۱ قانون مجازات اسلامی ملاک عمل است

رای وحدت رویه شماره ۶۸۳ مورخ ۱۳/۱۰/۱۳۸۴ هیأت عمومی دیوان عالی کشور راجع به پرداخت ارش بعنوان دیه

ردیف: ۲۳/۸۰

رای شماره: ۶۸۳-۱۳/۱۰/۱۳۸۴

رای وحدت رویه هیأت عمومی دیوان عالی کشور (کیفری)

بر طبق ماده ۳۶۷ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۷۰ هر جنایتی که بر عضو کسی وارد شود و شرعاً مقدار خاصی به عنوان دیه برای آن تعیین نشده باشد جانی باید ارش بپردازد و در فصول مختلف باب نهم قانون مرقوم، مربوط به دیه اعضاء، ارش (دیه غیرمقدر) به عنوان مجازات قانونی مکرراً مورد عنایت قانون گذار واقع شده و در ماده ۴۷۴ این قانون نیز مترادف با دیه ذکر گردیده است. لذا به نظر اکثریت اعضای هیأت عمومی وحدت رویه قضایی دیوان عالی کشور در مواردی که جمع صدمات وارده بر اناث، ناشی از سبب واحد بوده و مجموع دیه مقدر و ارش زاید بر ثلث دیه کامل مرد مسلمان گردد در احتساب آن مقررات ماده ۳۰۱ قانون مجازات اسلامی ملاک عمل خواهد بود و رأی شعبه هشتم دادگاه تجدیدنظر استان آذربایجان غربی در حدی که با این نظر موافقت دارد صحیح و منطبق با موازین قانونی تشخیص می گردد.

این رأی برابر ماده ۲۷۰ قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور کیفری، در موارد مشابه برای دادگاه ها و شعب دیوان عالی کشور لازم الاتباع است.

