

آموزش متقاضیان دریافت پروانه تخصصی اشتغال مشاوره املاک و خودرو

• تعریف فرد صنفی، شیوه قانونی تشکیل واحد صنفی مشاور املاک یا خودرو

مشاور املاک و خودرو به شخصی اطلاق می‌گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالتی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می‌نماید.

دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو در تاریخ ۲۲ تیر ۱۳۸۴ ابلاغ شده که در فصل دوم ماده ۳، شرایط و ضوابط دریافت پروانه تخصصی اشتغال آمده است :

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.

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

۳-۲- 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 ضمانتنامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارت های احتمالی وارده به‌اشخاص به اتحادیه صنف.

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

• نحوه تعیین تعرفه خدمات و مراجع مسئول نظارت بر فعالیت مشاورین

فصل چهارم دستورالعمل اجرایی نحوه صدور پروانه تخصصی اشتغال برای مشاورین املاک و خودرو به نحوه محاسبه حق الزحمه مشاور پرداخته است :

فصل چهارم: امور اداری و مالی

ماده ۲۵- حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه ای خواهد بود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ میشود. تبصره: مشاور غیر از حق الزحمه مقرر حق دریافت هیچگونه 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.

همچنین بحث نظارت نیز در فصل پنجم این دستورالعمل آمده است :

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

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 میتوانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارایه مدارک موردنیاز میباشد.

ماده ۳۳- در صورت احراز وقوع تخلف توسط مشاور مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی ارجاع خواهدشد.

• مفهوم عقد و تعریف هر یک از عقود معین

عقد به چه معنا است؟

ماده ۱۸۳ قانون مدنی در خصوص تعریف عقد اینگونه مقرر می‌دارد: عقد عبارت است از اینکه، یک یا چند نفر در مقابل یک یا چند نفر دیگر تعهد به امری نمایند و مورد قبول آنها قرار گیرد.

تفاوت عقد و قرارداد به چه صورت است؟

در رابطه با تفاوت عقد و قرارداد باید یک تفکیک بین عقود معین و غیر معین قائل شویم. زیرا عقود معین و غیر معین موضوع عقد و قرارداد است و این تفکیک از همین جا نشات می‌گیرد.

در زبان غیر تخصصی عقد و قرارداد به یک معنی است، اما در علم حقوق منظور از اصطلاح عقد، عقود معین (آن دسته از عقدهایی که در قانون مدنی شرایط و چگونگی آنها ذکر شده است مثل عقد بیع، عقد اجاره، عقد رهن، عقد وکالت، عقد مضاربه و غیره) استعمال می‌شود و حال آنکه کلمه قرارداد، بر تمامی عقود (خواه معین باشد یا نباشد) اطلاق می‌شود.

قرارداد در صورتی معتبر است که مخالف نظم عمومی (اخلاق حسنه و قانون آمره) نباشد. ارائه تعریف کاملی از نظم عمومی بسیار دشوار است. اما به طور کلی نظم عمومی عبارت است از مجموعه تاسیسات حقوقی و قوانین وابسته به حسن جریان لازم امور مربوط به اداره کشور و یا راجع به صیانت امنیت و اخلاق در روابط مردم که اراده افراد جامعه در خلاف جهت آنها بلا اثر باشد.

بنابراین نظم عمومی به طور آشکار با منافع و مصالح جامعه مرتبط بوده و طبیعت آن به گونه ای است که همه افراد باید آن را محترم شمرده و تجاوز به آن غیر ممکن باشد. (کاتوزیان، ناصر. فلسفه حقوق. تهران: انتشارات شرکت سهامی انتشار، ۱۳۸۷. ص ۵۲)

قانون مدنی، عقود را از جهات مختلف، تقسیم بندی کرده است و یکی از مهم ترین این تقسیم بندی ها، تقسیم عقد، به عقد معین و عقد نامعین می باشد.

عقد معین، عقدی است که به علت پر کاربرد بودن و رواج زیاد انواع آن میان افراد جامعه، در قانون، دارای عنوان و نامی مشخص است و قواعد و تشریفات اختصاصی خود را دارد. از عقود معین، می توان به عقد بیع، عقد اجاره، عقد رهن، عقد وکالت، عقد کفالت و عقد هبه اشاره کرد که قواعد انعقاد مخصوص به هر یک، در قانون مدنی، به طور جداگانه پیش بینی شده و طرفین، باید، علاوه بر رعایت قواعد عمومی صحت معاملات، این قواعد را نیز حین انعقاد، رعایت کنند.

برای تعریف عقد نامعین، بهتر است به ماده ۱۰ قانون مدنی، مراجعه کرد:

ماده ۱۰ قانون مدنی، مقرر می دارد: " قراردادهای خصوصی، نسبت به کسانی که آن را منعقد نموده اند، در صورتی که مخالف صریح قانون نباشد، نافذ است ". این ماده، به این معنی بوده که اشخاص، در معاملات میان خودشان با دیگری، ملزم به بستن قرارداد، به شکلی که در قانون ذکر شده، نیستند و می توانند، قراردادهای خصوصی خود را به هر شکل و صورتی، منعقد کنند.

اما به طور کلی، این عقود، باید، تابع قواعد و مقررات کلی قراردادها بوده و هم چنین، نباید، مخالف قانون و شرع باشند. از این رو قانون گذار، شرایط عمومی صحت معاملات را که عبارت از قصد و رضای طرفین و اهلیت آن ها، مشخص بودن موضوع معامله و مشروع بودن جهت آن می باشد، را پیش بینی کرده است.

بر اساس این ماده و با در نظر گرفتن تعریف عقد معین، در تعریف عقد نامعین می توان گفت، قراردادهایی که در قانون، عنوان و شکل به خصوصی ندارند، به عبارتی، کلیه قراردادهای خصوصی میان افراد، در صورتی که شرایط صحت عمومی قراردادها، در آن ها رعایت گردد و مخالف شرع و قوانین آمره نباشند، عقد نامعین هستند. وجود این قراردادها، از این رو است که افراد، دارای آزادی اراده بوده و لزومی ندارد برای انعقاد هر عقد، به دنبال عنوان خاصی در قانون باشند .

اولین تفاوت عقد معین و عقد نامعین، بر اساس تعریف عقد معین و عقد نامعین، در این است که برای انعقاد عقد نامعین، رعایت شرایط عمومی صحت قراردادها، کفایت می کند؛ اما در انعقاد عقد معین، علاوه بر رعایت این تشریفات، باید، قواعد مخصوص به آن ها نیز رعایت گردد.

دومین تفاوت عقد معین و عقد نامعین، در این است که در صورت سکوت قرارداد و عدم تعیین تکلیف راجع به برخی جهات موضوع قرارداد، در عقد نامعین، باید، به طرفین قرارداد رجوع کرد و اراده آن ها را جویا شد، اما، در عقد معین، ابتدا باید، به متن قانون، رجوع کرد و دید که حکم قانون، در این خصوص چیست. مثلا، در عقد بیع که یک عقد معین بوده، در صورت عدم تعیین تکلیف در خصوص زمان تحویل کالا، حکم آن را باید در قانون مدنی جویا شد، چراکه در خصوص این موضوع، تعیین تکلیف نموده است.

تعریف عقد معین چیست؟

تعریف عقد معین عبارت است از عقدی که در قانون نامی مشخص و قواعد انعقاد مخصوص به خود را دارد و باید علاوه بر قواعد اصلی صحت معاملات قواعد مخصوص آن نیز حین انعقاد رعایت شود.

تعریف عقد نامعین چیست؟

تعریف عقد نامعین عبارت است از عقدی که در قانون نامی مشخص نداشته و صرف رعایت قواعد اصلی صحت معاملات برای صحت انعقاد آن کافی می باشد که .

تفاوت عقد معین و عقد نامعین چیست؟

تفاوت عقد معین و عقد نامعین در این است که عقد نامعین صرفا تابع قواعد اصلی صحت معاملات بوده حال آنکه عقد معین علاوه بر این قواعد تابع قواعد و تشریفات مخصوص به خود نیز هست که جزئیات آن در متن مقاله ارائه شده است.

تعریف عقود معین

عقد بیع

عقد بیع همان خرید و فروش است. در عقد بیع به مورد معامله اصطلاحاً «مبیع» و به مبلغی که در مقابل آن دریافت می شود ثمن گفته می شود، به طور مثال در فروش آپارتمان به مبلغ ۵۰۰ میلیون تومان، مبیع آپارتمان و ثمن ۵۰۰ میلیون تومان است.

در ماده ۳۳۸ قانون مدنی عقد بیع بدین صورت تعریف شده است: بیع عبارت است از تملیک عین به عوض معلوم. پس عقد بیع یک عقد تملیکی است به این معنا که باعث می شود مالکیت مبیع از فروشنده به خریدار و مالکیت ثمن از خریدار به فروشنده انتقال پیدا کند. به علاوه بیع در دسته عقود معوض است به عبارت دیگر به طرف معامله چیزی به صورت مجانی داده نمی شود چون اگر چنین باشد دیگر عقد بیع نخواهد بود.

عقد معاوضه

طبق ماده ۴۶۴ قانون مدنی معاوضه عقدی است که به موجب آن، یکی از طرفین مالی می دهد به عوض مال دیگر که از طرف دیگر اخذ می کند؛ بدون ملاحظه این که یکی از عوضین، مبیع و دیگری ثمن باشد.

در نتیجه از ماده فوق درمی یابیم که عقد معاوضه مثل بیع تملیکی و معوض است اما دیگر در آن مبیع و ثمن وجود ندارد.

عقد اجاره

همانطور که می دانید اجاره به عقدی گفته می شود که یک طرف، منافع عین مال خود را در برابر گرفتن مبلغی برای مدت معینی به تملیک طرف مقابل در می آورد. به دیگر بیان بدون آن که تغییری در مالکیت عین بوجود بیاید آن را در اختیار طرف مقابل که مستاجر نام دارد، می گذارد.

عقد قرض

ماده ۶۴۸ قانون مدنی در تعریف عقد قرض میگوید: قرض عقدی است که به موجب آن احد طرفین، مقدار معینی از مال خود را به طرف دیگر تملیک می کند که طرف مزبور مثل آنرا از حیث مقدار و جنس و وصف رد نماید و در صورت تعذر رد مثل، قیمت یوم الرد را بدهد. پس به بیان ساده تر عقدی است که یکی از طرفین، مقدار مشخصی از مال خود را به طرف دیگر می دهد با این شرط که او مثل و یا قیمت آن را برگرداند. البته قیمت از روزی که قرض گیرنده تمایل به بازپرداخت قرض را دارد حساب می شود.

عقد صلح

صلح در معنای لغوی یعنی آشتی، دوستی، توافق و سازش، در اصطلاح حقوقی نیز در معنای تراضی، تسالم و توافق بر امری اعم از تملیک عین یا منفعت یا اسقاط دین یا حق بکار رفته است. به موجب ماده ۷۵۲ قانون مدنی: صلح ممکن است یا در مورد رفع تنازع موجود یا جلوگیری از تنازع احتمالی در مورد معامله و غیر آن واقع شود. رفع تنازع موجود یعنی اختلافی بوجود آمده و دعوایی اقامه شده ولی طرفین می توانند با صلح آن را پایان دهند. اولین وظیفه قاضی دادگاه در شروع به رسیدگی، دادن پیشنهاد صلح به طرفین است.

عقد جعاله

جعاله در لغت یعنی مزدی است که در مقابل انجام دادن کاری قرار داده می شود. کسی که انجام دادن کاری را می خواهد جاعل، کسی که آن کار را انجام می دهد عامل و به مزد آن جُعَل گفته می شود.

ماده ۵۶۱ قانون مدنی در تعریف جعاله مقرر کرده: التزام شخصی به ادای اجرت معلوم در مقابل عملی اعم از این که طرف، معین باشد یا غیرمعین.

در عقد جعاله، شخص جاعل خود را ملزم می‌کند که اگر آن کار معین از جانب عامل صورت گرفت، به او مزد یا جعل بدهد. مثلاً فردی حیوان خانگی خود را گم می‌کند، اعلام می‌کند که هر کس حیوان گمشده او را پیدا کند، مبلغی مشخص دریافت خواهد کرد.

شرکت

شرکت عقدی است که به موجب آن دو یا چند شخص به منظور تصرف مشترک و تقسیم سود و زیان و گاه مقاصد دیگر، حقوق خود را در میان می‌نهند تا به جای آن، مالک سهمی مشاع از این مجموعه شوند. شرکت عقدی معوض است زیرا آورده مفروز (سهم جداگانه هر فرد) هر یک از شرکاء، با مالکیت مشاع (ماکیت اشتراکی افراد) همه اموال مبادله می‌شود.

وکالت

وکالت عقدی است که به موجب آن یکی از طرفین، طرف دیگر را برای انجام امری نایب خود قرار می‌دهد. وکالت ممکن است مجانی (غیر معوض) باشد یا با اجرت (معوض)

حواله

حواله عقدی است که به موجب آن طلب شخصی از ذمه مدیون به ذمه شخص ثالثی منتقل می‌گردد. حواله نیز از عقود معوض است.

ضمانت

ضمان عقدی است که به موجب آن شخصی، در برابر طلبکار و با موافقت او، دین دیگری را بر عهده می‌گیرد و انتقال آن را به ذمه خویش می‌پذیرد. از اینکه در عقد ضمان، طلبکار در برابر ضامن تعهد به امری نمی‌کند، نباید چنین نتیجه گرفت که ضمان عقدی مجانی است. در عقد ضمان، ضامن به رایگان در برابر طلبکار تعهد به تادیه دین می‌کند و در مقابل آن چیزی نمی‌گیرد. آنچه در این عقد برابر تعهد ضامن قرار می‌گیرد و باعث معوض شدن این عقد می‌شود، به سود مدیون اصلی است که برائت می‌یابد.

هبه

به موجب ماده ۷۹۵ قانون مدنی، هبه عقدی است که به موجب آن، یک نفر مالی را به رایگان به شخص دیگری تملیک می‌کند. بر اساس این ماده عقد هبه عبارت است از اینکه یک نفر به طور مجانی و رایگان مالی را به کسی می‌بخشد و در عوض چیزی دریافت نمی‌کند. این عقد در اصطلاح حقوقی عقد هبه نام دارد.

در عرف به چنین امری هدیه دادن گفته می شود. در واقع، زمانی که کسی بطور رایگان چیزی را به شخصی می بخشد، به آن هدیه می گویند. البته نکته مهمی که در این رابطه وجود دارد این است که عقد هبه که غالباً با تنظیم سند هبه نامه، منعقد می گردد، به دو نوع است. یکی هبه معوض و دیگری هبه غیر معوض است.

بر اساس مقررات قانونی عقد هبه در صورتی به طور صحیح واقع می شود و اثبات هبه، امکان پذیر است که متهب یا کسی که مال به او منتقل شده است، عین موهوبه را قبض کند. قبض کردن یعنی اینکه مال را دریافت کند و به تصرف خودش درآورد. بر همین اساس، عقد هبه در صورتی صحیح واقع شده است که مال به دست گیرنده برسد؛ لذا در صورتی که مال به دست گیرنده نرسیده باشد، هنوز عقد به طور تمام و کمال واقع نشده است و واهب یا کسی که مال را بخشیده است، می تواند آن را پس بگیرد.

البته در هر زمانی هم که واهب بخواهد، می تواند از هبه رجوع نماید. رجوع از هبه یعنی اینکه مالی را که بخشیده است پس بگیرد. در واقع از آن جهت که عقد هبه یک عقد جایز است، واهب یا هبه کننده می تواند با شرایطی، در دادگاه دعوای رجوع از هبه مطرح کند.

رهن

رهن عقدی است که به موجب آن، مدیون مالی را برای وثیقه به طلبکارش می دهد و در اثر این وثیقه طلبکار بر مال معینی از اموال بدهکار حق عینی می یابد. رهن نیز عقدی معوض است.

مزارعه (فروش زراعت)

مزارعه عقدی است که به موجب آن احد طرفین زمینی را برای مدت معین به طرف دیگر می دهد که آن را زراعت کرده و حاصل را تقسیم کنند. بنابراین مزارعه عقدی است معوض که در آن منافع زمین یا حق انتفاع از آن با حصه مشاعی از زرع، مبادله می شود.

مضاربه

مضاربه عقدی است که به موجب آن احد متعاملین (مالک) سرمایه می دهد با قید اینکه طرف دیگر با آن تجارت کرده و در سود آن شریک باشند. در عقد مضاربه نیز به عنوان یک عقد معوض سرمایه مالک در برابر کار مضارب قرار می گیرد.

• تفاوت فروش مال غیر و معامله فضولی

در هر دو این عمل شخص دلال و شخص فضول هر دو به عنوان بایع (فروشنده) اقدام به انتقال مالی که تعلق به دیگری داشته نموده اند. اما خوب، تنها عاملی که قانون گذار، معامله شخص فضول را در قالب قانون مجازات مورد جرم انگاری قرار نداده بدین خاطر بوده، که شخص فضول ممکن است رکن معنوی جرم، که داشتن سو نیت و قصد مجرمانه بوده است را نداشته باشد.

و مورد دیگری که موجب تفکیک این دو معامله از یکدیگر بوده راجع به وضعیت حقوقی معامله بوده که قانون گذار معامله شخص فضول را باطل تلقی نکرده و آن را معامله غیر نافذ دانسته نه باطل. و در صورتی که مالک مال راجع به معامله شخص فضول اعلام رضایت خود را ابراز کند معامله صورت گرفته نافذ تلقی شده، اما راجع به معامله شخص دلال و فروش مال غیر، قانون گذار او را شخص کلاهبرداری دانسته که با داشتن سو نیت مجرمانه تصمیم داشته به منظور کسب مالی از شخص مالک او را متضرر کند

و مورد سوم که موجب تفکیک این دعاوی بوده راجع به ماهیت دعوی مربوطه بوده که یکی را در حیطه دعاوی حقوقی و دیگری را در حیطه دعاوی کیفری تقسیم بندی نموده است

و آخرین نکته ای که در این رابطه باید بیان داریم راجع به مسئولیت شخص اصیل (خریدار) بوده است که در رابطه با معامله فضولی، آگاهی و یا عدم آگاهی او در هر صورت، او را از مسئولیت مدنی در مقابل مالک مبری نخواهد ساخت، اما در رابطه با مسئولیت شخص خریدار در جرم فروش مال غیر، عالم بودن یا جاهل بودن او بوده که موجب تعیین مسئولیت کیفری اش، در مقابل مالک گردیده است.

رکن اساسی هر دو جرم (معامله فضولی و جرم فروش مال غیر) تعلق مال به شخصی غیر از انتقال دهنده است و در هر دو مفهوم انتقال گیرنده در صورت آگاهی از تعلق مال به شخصی از انتقال دهنده ، مسئولیت خواهد داشت در معامله ی فضولی ، ضمانت اجرا عدم نفوذ است که با تنفیذ مالک معامله صحیح می شود و با رد از جانب وی ، معامله باطل خواهد بود . اما در جرم انتقال مال غیر ، اجازه ی مالک منجر به زوال وجه کیفری نشده و تنها می تواند به تخفیف مجازات مرتکب بینجامد .

در معامله ی فضولی ، مالک هرگاه که بخواهد می تواند نسبت به رد یا قبول معامله اقدام بکند و از این نظر ظرف زمانی خاصی برای وی پیش بینی نشده است ، اما در جرم انتقال مال غیر ، چنانچه مالک نسبت به انتقال مال خود آگاه باشد : از زمان آگاهی یافتن تا یک ماه فرصت دارد که تعلق مال مورد معامله به خود را از طریق اظهارنامه به خریدار اطلاع دهد ، در غیر اینصورت معاون جرم کلاهبرداری محسوب خواهد شد . در معامله ی فضولی ، مرتکب چه معامله را به نام خود و چه به نام مالک انجام داده باشد ، وجه کیفری محقق شده است . سوء نیت و قصد اضرار به غیر در جرم انتقال مال غیر وجود دارد در حالیکه در معامله ی فضولی سوء نیت همیشه محرز نیست.

در رابطه با معامله ی فضولی اثبات سو نیت فضول از انجام معامله با شخص اصیل بر عهده چه کسی است؟

در رابطه با این نوع معامله اصل بر آن است که شخص فضول به قصد خیرخواهی و رساندن منفعتی به صاحب مال اقدام به انجام چنین معامله ای نموده نه قصدضرر رساندن به او ، به بیان دیگر اصل بر حسن نیت شخص فضول بوده و اثبات خلاف آن بر عهده صاحب مال بوده است

چه عاملی موجب تفکیک معامله فضولی برای غیر، از فروش مال غیر بوده است ؟

در این رابطه قصد شخص بایع، از انجام معامله، تعیین کننده نوع معامله خواهد بود که در رابطه با معامله فضولی اصل بر حسن نیت بایع بوده و در فروش مال غیر اصل بر آن است که بایع به قصد تحصیل مال و ضرر رساندن به شخص مالک اقدام به انجام چنین معامله ای نموده است

• شروط ضمن عقد در قراردادها

شروط ضمن عقد چیست و چرا مهم است؟

معامله و قرارداد بستن از مواردی است که در زندگی هر شخصی بارها تکرار می شود از معامله های ریز و کم اهمیت گرفته تا معاملاتی که ارزش متوسط و بالاتری دارند مثل خرید و فروش گوشی موبایل، لب تاپ، ماشین، ملک، طلا و جواهرات و...

در تمام معاملات، انتظارات طرفین در قالب شروط ضمن عقد در می آید.

برای مثال ماشینی را خریده اید و شرط می کنید که رنگ خوردگی نداشته باشد و یا این که مالکیت ماشین وقتی مال خریدار بشود که ابتدا چک پاس بشود و اگر پاس نشد معامله منحل شود. یا خانه ای را می خرید شرط می کند مساحت آن فلان مقدار باشد

شروط ضمن عقد انتظاراتی است که طرفین در قرارداد از طرف مقابل دارند و آنها هم با توافق تعهد کرده اند که آن را اجرا کنند.

این موارد در قالب ۳ مورد در می آیند که اصطلاحاً به آن شرط فعل، شرط صفت و شرط نتیجه می گویند.

شرط فعل: وقتی خانه را اجاره کردید شرط شده که خیاط خانه را درست کنند یا فلان جای خانه را رنگ بزنند و... که این شرط فعل است. حالا ممکن است این شرط فعل به صورت منفی و انجام ندادن کاری باشد مثلاً اینکه شما شرط کرده باشید که خانه داخل حیاط به افراد مجرد اجاره داده نشود.

شرط صفت: گاهی شرط در خصوص کیفیت و کمیت (صفت) است. مثل این که شرط شود مساحت خانه ۱۰۰ متر باشد یا این لب تاپ مدل فلان یا ساخت کشور مشخص باشد یا ماشین مدل ۹۰ باشد و یا این که در خرید برنج و موارد دیگر شرط می کنید که از نوع هاشمی و ۵۰ کیلو باشد.

شرط نتیجه: گاهی شرط نتیجه است یعنی نتیجه یک عقد دیگر را داخل همان عقد می آوریم. مثلاً در ضمن فروش ماشین، شرط می کنیم آن دو میلیون بدهی قبلی ما از بین برود و... در شرط نتیجه ما امری را شرط می کنیم که نیازی به اجرا کردن ندارد یعنی به محض شرط کردن باید محقق شود.

اهمیت درج شرط در قرارداد چیست؟

گفتیم که انتظار مطلوب و ایده آل افراد در عقد به صورت شرط درج می شود. لذا تقریباً قراردادی را با دشواری می توان تصور کرد که شرطی در آن وجود نداشته باشد حتی اگر افراد خودشان شرطی را درج نکنند؛ قانون و عرف، مواردی را به صورت غیر مستقیم بر قرارداد تحمیل می کند.

برای مثال اگر در فروش خانه شرط نکنید که فروشنده باید سند ملک را انتقال دهد قانون و عرف این شرط را بر او تحمیل می کنند.

و یا این که اگر شما در خرید مالی مثل ماشین و... شرط نکنید که این ماشین باید سالم باشد قانون این فرض را گرفته که هر مالی باید سالم باشد و اگر سالم نباشد فرد حق به هم زدن عقد را دارد.

اجرا نکردن شرط توسط طرف مقابل

در هر شرطی که درج می‌کنیم؛ حق داریم که اجرای شرط را از فرد مقابل بخواهیم.

از زمان درج شرط ما مشروط له کسی که شرط به نفع اوست نام داریم و طرف مقابل مشروط علیه (اجرا کننده شرط) حال اگر طرفی که باید شرط را اجرا می‌کرد آنرا انجام نداد؛ تکلیف بستگی به این دارد که چه شرطی در قرارداد درج شده اگر شرط فعل باشد متاسفانه قانون ابتدا اجازه فسخ را نمی‌دهد و باید از طریق دادگاه فرد را الزام به اجرای شرط فعل کنیم مگر در اجاره؛ اما راه حل آن است که ما ضمانت اجرای رعایت نکردن و اجرا نکردن شرط را فسخ قرار بدهیم لذا اینجاست که اهمیت استفاده از وکیل و مشاور حقوقی در تنظیم قرارداد پیدا می‌شود و می‌تواند از هزینه‌ها و صرف زمان در آینده جلوگیری کند.

اگر شرط صفت باشد و آن صفت موجود نباشد برخلاف مورد بالا حق فسخ داریم و اگر شرط نتیجه باشد هم چون رعایت کردن و تخلف کردن معنا ندارد فرد در صورتی که شرط نتیجه باطل باشد حق فسخ عقد اصلی را خواهد داشت.

شروط ضمن عقد از موارد تفکیک ناشدنی و بسیار مهم در هر قرارداد است که تکالیف و تعهدات طرفین را در مقابل یکدیگر مشخص می‌کند.

هر شرطی اثر خود را دارد و اگر آن شرط رعایت نشود نحوه مقابله با آن ممکن است به صورت الزام قانونی یا حق فسخ بروز کند.

شروط ضمن عقد کدامند؟

شروطی که طرفین در زمان عقد با یکدیگر بر سر آن به توافق می‌رسند که انواع مختلفی دارد و به آن اشاره شد.

ضمانت اجرای شروط ضمن عقد چیست؟

در این باره قانون حکم دارد ولی می‌توان در قرارداد آنچه دلخواه خودتان است را درج کنید برای مثال در شرط فعل حکم قانون الزام از طریق دادگاه است اما شما می‌توانید حق فسخ بدون رفتن به دادگاه را شرط کنید.

اهمیت شروط ضمن عقد چیست؟

در این باره در بالا توضیح داده شد که شروط ضمن عقد آثار مهمی دارد هم در قراردادی‌های مالی و خرید و فروش هم در غیر مالی مانند ازدواج که تعهدات و نحوه برخورد آنان با عقد را مشخص می‌کند.

• شرایط قانونی صحت قرارداد

معامله یا قرارداد که در اصلاح حقوقی، به آن، عقد نیز می‌گویند، از جمله کاربردی‌ترین موارد، جهت پیش برد برخی از اهداف، نظیر انتقال مالکیت، بیع یا خرید و فروش و اموری از این دست می‌باشد. با توجه به اهمیت معاملات و قراردادهای و تأثیری که در زندگی افراد داشته و با توجه به آثار حقوقی معاملات، قانون‌گذار، شرایطی را تحت عنوان شرایط صحت معامله، در ماده ۱۹۰ قانون مدنی، پیش بینی کرده است که عبارتند از:

قصد طرفین و رضای آن‌ها: قصد، یعنی، طرفین معامله، بخواهند معامله را ایجاد کنند و رضا، یعنی، بدون وجود اکراه و اجبار و با تمایل شخصی، مایل به انجام این امر باشند.

اهلیت طرفین: اهلیت، یعنی، طرفین، عاقل، بالغ، مختار بوده و محجور یا همان صغیر، سفیه و مجنون، نباشند و از نظر قانونی، از اهلیت استیفا، یعنی، امکان انجام معامله حقوقی برخوردار بوده و ممنوع معامله نباشند.

مشروعیت جهت معامله: مشروعیت جهت، یعنی، هدف و انگیزه ایجاد معامله، غیر قانونی و غیر شرعی نباشد.

موضوع معین که مورد معامله باشد: یعنی، موضوع و مورد معامله که مال یا تعهد است، باید، مشخص بوده و مبهم نباشد.

شرایط اساسی صحت معامله چه مواردی است؟

وجود قصد و رضا در طرفین قرارداد و اهلیت آن‌ها برای انعقاد عقد از جمله شرایط اساسی صحت معامله هستند که جزئیات آن در متن مقاله ارائه شده است.

مشروعیت جهت معامله به چه معنا است؟

مشروعیت جهت معامله یعنی مقصود و هدف از معامله قانونی و شرعی باشد چرا که عدم مشروعیت جهت معامله سبب بطلان آن می‌گردد و جزئیات آن در متن مقاله ارائه شده است.

وجود نداشتن شرایط اساسی صحت معامله چه آثاری دارد؟

وجود نداشتن شرایط اساسی صحت معامله می‌تواند سبب بطلان آن گردد که جزئیات این امر در متن مقاله ارائه شده است.

• اقسام بیع

عقد بیع، یکی از رایج‌ترین و پر کاربردترین عقود معین پیش‌بینی شده توسط قانون‌گذار، در قانون مدنی می‌باشد و آثار حقوقی ای از قرار انتقال مال و ایجاد مالکیت را به وجود می‌آورد. قانون‌گذار، در تعریف عقد بیع، مقرر می‌دارد: "بیع، عبارت است از تملیک عین، به عوض معلوم." بر اساس این تعریف، عقد بیع، عقدی است که در آن، عینی، در برابر یک عوض مشخص و معلوم، به مالکیت دیگری درمی‌آید که به عین، مبیع و به عوض معلوم، ثمن می‌گویند.

قانون‌گذار، این عقد از عقود معین را از جهات مختلف، مانند نحوه پرداخت ثمن و مبیع، همچنین نحوه اعلام ثمن، به انواع و اقسام مختلفی، تقسیم‌بندی نموده است و با توجه به اینکه قواعد حاکم بر هر یک از اقسام بیع، متفاوت است و هر کدام، آثار و تبعات حقوقی منحصر به خود را ایجاد می‌نمایند، لازم و ضروری است تا از این مساله مطلع بود که انواع بیع چیست و قواعد هر یک از اقسام آن، چه می‌باشد.

یکی از رایج‌ترین و پر کاربردترین عقود معینی که اغلب افراد، با آن، سروکار دارند، عقد بیع است که به موجب آن، یک عین، اعم از مال منقول یا غیر منقول، در برابر یک عوض معین و معلوم، به دیگری انتقال داده شده و به مالکیت او در می‌آید. طرفین عقد بیع، فروشنده و خریدار یا در اصطلاح حقوقی، بایع و مشتری هستند و مبیع و ثمن نیز که به ترتیب، همان عین مورد فروش و پول یا مال پرداخت شده در ازای عین خریداری شده هستند، از ارکان اساسی این عقد می‌باشند.

با توجه به اینکه قانون گذار، در قانون مدنی، برگرفته از شرع، انواع و اقسام بیع را پیش بینی کرده و آثار و قواعد متفاوتی را برای هر یک، در نظر گرفته، در اینجا توضیح دهیم که انواع بیع چیست و تعریف هر یک، چه می باشد و در ادامه، هر یک از اقسام را به تفصیل، بر مبنای معیارهای دسته بندی آن ها، توضیح دهیم.

اقسام بیع، عبارتند از:

بیع مطلق یا قطعی: عقد بیعی است که در آن، شرطی ذکر نشده باشد، قطعی محسوب می گردد .

بیع شرط یا بیع خیاری: این بیع، یکی از انواع بیع است که طرفین، هنگام انعقاد آن، مدتی معین را برای فسخ قرارداد، به نفع بایع، شرط می کنند؛ بدین صورت که شرط می شود مثلا، چنانچه بایع، ظرف یک هفته، تمام یا قسمتی از ثمن معامله را به خریدار رد کند، **حق فسخ قرارداد** و پس گرفتن مبیع را خواهد داشت. نکته مهم در بیع شرط این است که مدت اعمال شرط فسخ و طرفی که این حق را دارد، باید، به طور دقیق، ذکر گردند.

بیع موجل: بیع موجل، عقد بیعی است که در آن، تسلیم مبیع یا ثمن معامله یا تسلیم هردوی آن ها، دارای مدت است و رد و بدل ثمن یا مبیع یا هر دوی آن ها، فی المجلس و حال، صورت نمی گیرد؛ که بسته به اینکه ثمن موجل باشد یا مبیع یا هر دوی آن ها، ۳ نوع بیع از قرار بیع سلم یا سلف، بیع کالی به کالی و بیع نسبه شکل می گیرند که برخی از آن ها، از نظر فقه، باطل هستند؛ نظیر بیع کالی به کالی.

بیع حال یا نقد: بیع حال، یکی از انواع بیع است که در آن، هم پرداخت ثمن معامله و هم پرداخت مبیع، فوری و حال است و عجلی برای پرداخت هیچ یک، تعیین نگردیده است.

بیع کالی به کالی: یکی از اقسام بیع موجل است که در آن، هم تحویل مبیع و هم پرداخت ثمن، دارای اجل و زمان هستند و مبیع و ثمن نیز، هر دو، کلی می باشند و فقط، اوصاف آن ها، معین شده است، اما، مصداق آن ها، در دنیای خارج، تعیین نگردیده؛ به عنوان مثال، گفته نشده این کیف یا این خانه، گفته شده، یک کیف یا یک خانه. در این بیع، شرط می شود، فروشنده، کالایی کلی، نظیر دو کیلو برنج را به مشتری بدهد و برابر قیمت آن، ثمن دریافت کند. این بیع، از منظر فقه، باطل محسوب می گردد .

قانون مدنی، در خصوص این بیع، ساکت است و نامی از آن نیز، در مواد خود نبرده اما، با توجه به اینکه بر اساس قانون اساسی، در صورت سکوت قانون، باید، احکام را در کتاب، سنت و فقه جست و جو کرد، می توان گفت، از منظر قانونی نیز این بیع، باطل خواهد بود، اما، برخی حقوق دانان، با استناد به صحت قراردادها، در قالب ماده ۱۰ قانون مدنی یا با استناد به اصل صحت، این بیع را صحیح می دانند.

بیع سلف یا سلم: بیع سلم یا بیع سلف نیز یکی از اقسام بیع موجل بوده که در آن، ثمن فی المجلس و حال، پرداخت می گردد اما، برای تحویل مبیع، مدتی معین، در نظر گرفته شده است.

بیع نسبه: بیع نسبه، از اقسام بیع موجل است که برخلاف بیع سلف، مبیع، حال است و فورا، در اختیار مشتری قرار می گیرد و پرداخت ثمن، توسط مشتری، موجل می باشد.

بیع معاوضه یا مضایقه: بیع معاوضه، مضایقه یا بیع کالا به کالا، یکی از انواع بیع بوده که در آن، کالایی، با کالای دیگر، در قالب عقد بیع، معاوضه می شود و مبیع و ثمن، هردو، عین هستند. چنانچه قصد طرفین، از تبادل کالا به کالا، معاوضه صرف باشد نه بیع، این عقد، عقد معاوضه محسوب می گردد و از آثار آن، این است که خیارات قانونی عقد بیع، نظیر خیار حیوان ، در آن، راه ندارد.

بیع صرف: بیع صرف، به بیعی گفته می شود که یک طرف عقد بیع، طلا و طرف دیگر آن، نقره است و قبض، شرط صحت آن، می باشد. به عبارتی، در این بیع، عوض و معوض طلا و نقره هستند و تفاوتی ندارد که کدام یک از عوض و معوض طلا باشد و کدام یک نقره.

بیع معاطات: یکی از انواع بیع است که در آن، ایجاب و قبول، با عمل داد و ستد و بدون گفتن لفظی، صورت می گیرد و در واقع، اعمال افراد، یعنی، دادن و ستاندن، نشانگر قصد و اراده و ایجاب و قبول آن ها است.

بیع غرری: بیع غرری بیعی است که در آن، یکی از طرفین معامله، نسبت به اوصاف مورد معامله، ذات و ماهیت مورد معامله یا مقدار مورد معامله، جهل داشته و بدین واسطه، در معامله، فریب بخورد، به چنین بیعی، غرری گفته می شود و حکم آن، بطلان است.

بیع کلی: بیع کلی، از انواع بیع است که در آن، وصف مبیع، معین است، مثلاً گفته می شود که صد کیلو از برنج هاشمی، اما در عالم خارج، مصداق آن، دقیقاً، مشخص نشده و قابل صدق بر مصادیق مختلف است .

بیع محاباتی: این بیع، بیعی است که در آن، اختلاف قیمت مبیع و ثمن، اختلافی فاحش است و به عبارتی، تعادل در ارزش عوضین، وجود ندارد و طرفین، از این عدم تعادل، آگاه هستند و با علم و اطلاع، اقدام به انعقاد عقد بیع می نمایند و به همین جهت، خیار غبن، در این بیع، راهی ندارد.

بیع تولیه: این بیع، از اقسام بیع است که در آن، فروشنده، قیمت اصلی کالا را به همراه هزینه هایی که برای کالا کرده، به عنوان قیمت نهایی، از مشتری، اخذ می نماید و مشتری را نیز در جریان این امر، یعنی در جریان قیمت تمام شده کالا برای خودش و قیمتی که با احتساب هزینه های انجام داده برای کالا، قصد اخذ آن، از مشتری را دارد، قرار می دهد.

بیع مساومه: بیعی است که در آن، فروشنده، قیمت تمام شده کالا برای خودش را به مشتری، نمی گوید و بایع و فروشنده، با توافق یکدیگر، اقدام به تعیین قیمت و ثمن قابل پرداخت برای مبیع، می نمایند.

بیع مرابحه: به بیعی می گویند که فروشنده یا بایع، قیمتی که شخصا، برای کالا، پرداخت کرده را به مشتری، اعلام می کند اما، آن را گران تر از قیمت اصلی، به مشتری، می فروشد.

بیع مواضعه: این بیع، بر خلاف بیع مرابحه، بیعی است که فروشنده، با اعلام قیمت اصلی کالا به مشتری، آن را به قیمتی کمتر از قیمت اصلی ای که برای خود او، هنگام خرید، تمام شده می فروشد و می توان گفت، در معاملاتی در قالب عقد بیع که فروشنده با تخفیف، اقدام به فروش مال، با قیمتی کمتر از قیمت تمام شده برای خودش به مشتری می کند، این بیع، صورت گرفته است.

انواع بیع از جهت اعلام ثمن کدام هستند؟

بیع مرابحه بیع مساومه بیع تولیه و بیع مواضعه از اقسام و انواع بیع از جهت نحوه اعلام ثمن می باشند که جزئیات و توضیحات هر یک در متن مقاله ارائه شده است .

انواع بیع از جهت نحوه پرداخت ثمن و مبیع کدام هستند؟

بیع کالی به کالی بیع سلف بیع نقد و بیع نسبه از انواع بیع از جهت نحوه پرداخت ثمن و مبیع می باشند که جزئیات و توضیحات هر یک در متن مقاله ارائه شده است .

بیع سلف یا سلم چیست؟

بیع سلف یا سلم از انواع بیع موجد است که در آن ثمن معامله نقدا و فوری توسط مشتری پرداخت می گردد و تحویل مبیع به خریدار مدت دار و موجد است که جزئیات آن در متن مقاله آمده است.

• انواع سند (عادی و رسمی) ویژگیها، تفاوت و آثار هر یک

یکی از مهمترین دلایلی که می توان به وسیله آن، یک دعوا را در دادگاه، اثبات کرد، سند است. همانگونه که در عرف نیز مرسوم است، زمانی که شخصی مطالبه یا ادعایی از کسی دارد، اصطلاحاً، به وی می گویند که " آیا سندی هم داری؟ "، این مسئله، از آنجا ناشی می شود که بسیاری از دعاوی حقوقی را می توان به وسیله سند اثبات کرد.

در آیین دادرسی مدنی، هنوز هم سند، به عنوان قوی ترین و پر ارزش ترین ادله اثبات دعوا، شناخته می شود. با توجه به قانون مدنی، سند دارای انواعی می باشد که هر کدام از انواع اسناد، نحوه تنظیم و به تبع، آثار حقوقی متفاوتی دارند. از آنجا که سند، در محاکم، کاربرد بسیار دارد، چنانچه در خصوص نحوه تنظیم و آثار آن، اطلاعات درستی نداشته باشیم، ممکن است در دعاوی، ضرر جبران ناپذیری را متحمل شویم.

تعریف سند

در پاسخ به این پرسش که تعریف سند چیست، باید گفت: ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، اشعار می دارد: سند، عبارت است از، هر نوشته که در مقام دعوی یا دفاع، قابل استناد باشد. قانون مدنی، در ماده ۱۲۸۶ خود، انواع اسناد را، بیان کرده است. انواع اسناد، بر اساس این ماده، اسناد عادی و اسناد رسمی می باشد.

همانگونه که در ماده ۱۲۸۴ قانون مدنی، بیان شده است، یکی از مهم ترین ادله اثبات دعوا در امور حقوقی و کیفری که قابلیت ارایه و استناد در محاکم را دارد، سند است. هنگامی که در یک دادگاه، اقدام به اقامه دعوا می نماییم، یا علیه ما، دعوی در دادگاه، اقامه می شود، نیاز به ادله اثبات می باشد. بر اساس تعریف سند، دلیلی را می توان به عنوان سند، محسوب کرد که دو شرط اساسی را داشته باشد:

اولاً اینکه؛ سند باید، مکتوب یا نوشته باشد.

ثانیاً اینکه؛ سند باید، در مقام دعوا یا دفاع از دعوا، در دادگاه، قابل استناد باشد.

انواع سند

همانگونه که در قسمت قبل، در پاسخ به پرسش تعریف سند چیست، توضیح داده شد، امروزه سند، یکی از مهم ترین ادله ای است که می توان به وسیله آن، یک دعوا را در دادگاه اقامه کرد و یا با استناد به آن، از خود دفاع کرد. بنابراین، حجم مهمی از دعاوی حقوقی مطرح شده در دادگاه ها، با استناد به انواع اسناد، مورد رسیدگی قرار می گیرند و در خصوص آن ها، حکم صادر می شود.

سند عادی چیست

در قانون آیین دادرسی مدنی سند رسمی با ویژگی هایش تعریف شده است . لذا در صورتی که این ویژگی ها فراهم باشد ، سند رسمی محسوب می شود و در غیر این صورت ، سند را باید عادی محسوب کرد . بر اساس ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی ، "اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مأمورین رسمی در حدود صلاحیت آنها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند ، رسمی است . " لذا سند رسمی سه ویژگی اصلی دارد .

اولا اینکه با دخالت مامور رسمی تنظیم شده باشد، دوما اینکه مامور رسمی صلاحیت انجام این عمل را داشته باشد و سوم اینکه مقررات قانونی مربوط به تنظیم سند رسمی رعایت شده باشد.

بر اساس ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، "غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷، سایر اسناد عادی است." همچنین، در ماده ۱۲۹۳ قانون مدنی "هرگاه سند بوسیله یکی از ماموران رسمی تنظیم اسناد تهیه شده لیکن مامور صلاحیت تنظیم آن سند را نداشته و یا رعایت ترتیبات مقرر قانونی را در تنظیم سند نکرده باشد، سند مزبور در صورتیکه دارای امضاء یا مهر طرف باشد، عادی است."

سند رسمی چیست

بر اساس قانون آیین دادرسی مدنی و کیفری، در کنار اقرار، سوگند و شهادت، سند یکی از مهمترین ادله اثبات دعوا محسوب می شود. خود سند را می توان به دو دسته سند عادی و سند رسمی تقسیم کرد که هر یک با هم متفاوت بوده و آثار حقوقی متفاوتی نیز بر جای می گذارند.

نظر به اهمیت این امر یعنی، تشخیص عادی یا رسمی بودن سند و استناد به آن در دادگاه، به عنوان یکی از ادله، قانون مدنی به تعریف سند رسمی پرداخته و به این پرسش که سند رسمی چیست؟ پاسخ داده است. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی، در تعریف سند رسمی، مقرر می دارد: "اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفاتر اسناد رسمی یا در نزد سایر مامورین رسمی در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است."

بر اساس ماده فوق، در هر موردی که مامور رسمی، در حدود صلاحیت خود، به تنظیم اسنادی بپردازد و قواعد و تشریفات آن را نیز رعایت کرده باشد، محصول کار او، یک سند رسمی است که می توان در دادگاه، در مقام دفاع یا دعوا، به آن استناد کرد.

سند رسمی، سه رکن اصلی دارد که این سه رکن، عبارتند از:

دخالت مامور رسمی

یکی از مهمترین ارکان سند رسمی، تنظیم سند، توسط مامور رسمی و صلاحیت دار است. در واقع سند رسمی، همه اعتبار و ارزش خود را از مامور صلاحیت دار تنظیم کننده آن می گیرد. مامور رسمی، شاهد و ناظر ممتازی است که قانون، وی را برای ثبت وقایع تعیین کرده و امضای وی هرگونه تردید نسبت به مفاد سند را از بین می برد. البته، گفتنی است که ماموران رسمی، لزوما ماموران دولتی نیستند؛ بلکه ممکن است که این اشخاص، مامور به خدمت عمومی شده باشند؛ بدون اینکه در استخدام دولت باشند. مانند سردفتر اسناد رسمی.

صلاحیت مامور رسمی

ماموران رسمی صرفا در حدود صلاحیتی که به موجب قانون به آنها داده شده است مجاز به اقدام هستند. پس اگر از مرزهای این اختیار و صلاحیت قانونی تجاوز کنند، اعتبار اقداماتشان نیز از بین می رود. مانند اقدام مامور انتظامی یا شهرداری به تنظیم سند رسمی معامله که خارج از صلاحیت آنها است، یا تنظیم سند رسمی خارج از حوزه صلاحیت سردفتر اسناد رسمی.

رعایت مقررات قانونی

سند تنظیم شده در صورتی عنوان رسمی به خود می گیرد که مامور رسمی، مقررات قانونی مربوط به تنظیم سند رسمی را رعایت کرده باشد. به عنوان مثال، امضای مامور رسمی، به معنای آن است که مفاد سند، منطبق بر واقعیت و صحیح هستند. پس اگر مامور رسمی، از امضای سند خودداری کند، در واقع مبنای رسمی بودن سند را انجام نداده است.

انواع اسناد رسمی

در قسمت های قبلی ، گفتیم که سند رسمی چیست و ارکان آن، چه می باشد. در اینجا قصد داریم تا در خصوص انواع و اقسام سند رسمی، صحبت کنیم و برای هر یک از این انواع، مثالی بزنیم. مستفاد از آنچه در ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی آمده، در خصوص انواع سند رسمی می توان گفت:

دسته اول، اسنادی هستند که اداره ثبت اسناد و املاک، نسبت به تنظیم آن ها، اقدام کرده است. مانند سند مالکیت، صورتمجلس تحدید حدود که در آن، حدود ملک مشخص می گردد و هر سند و نوشته ای که مامورین صلاحیت دار ثبت، در حدود وظایف خود، تنظیم نموده اند.

دسته دوم، اسنادی که دفترخانه ها یا همان دفاتر اسناد رسمی، نسبت به تنظیم آن ها، اقدام کرده اند مانند اسناد انتقال قطعی یا سند ازدواج یا سند صلح و ...

دسته سوم، اسنادی هستند که نزد مامورین رسمی دولت، در حدود وظایف و صلاحیت آنها تنظیم شده و می توان به گواهینامه یا شناسنامه در این خصوص، اشاره نمود. علاقمندان به کسب اطلاعات بیشتر درباره دعوی الزام به تنظیم سند رسمی می توانند، نسبت به مطالعه مقاله زیر اقدام کنند.

انواع اسناد، بر اساس قانون، عبارتند از:

سند رسمی: یکی از انواع اسناد، بر اساس ماده ۱۲۸۶ قانون مدنی می باشد. ماده ۱۲۸۷ قانون مدنی در تعریف آن، اشعار می دارد: "اسنادی که در اداره ثبت اسناد و املاک و یا دفتر اسناد رسمی، یا در نزد سایر مامورین رسمی، در حدود صلاحیت آن ها و بر طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است.

سند عادی: از دیگر انواع اسناد، سند عادی است که ماده ۱۲۸۹ قانون مدنی، در تعریف آن، اشعار میدارد: "غیر از اسناد مذکوره در ماده ۱۲۸۷، سایر اسناد، عادی است."

سند لازم الاجرا: اسناد رسمی هستند که دارنده آن، می تواند، مفاد آن را، بدون نیاز به مراجعه به دادگاه و دستور محاکم قضایی، صرفا با مراجعه به اداره ثبت اسناد و املاک، به اجرا بگذارد.

سند در حکم لازم الاجرا: برخی اسناد عادی، نظیر چک، قراردادهای بانکی، اظهارنامه حاوی بدهی مالک یا استفاده کننده از خدمات آپارتمان، نظیر برق، آب و سایر موارد، از حیث اینکه در قانون، قابلیت اقدام از طریق اداره ثبت اسناد و املاک، جهت اجرایی کردن مفادشان وجود دارد، در حکم سند لازم الاجرا هستند.

سند اجاره ای: سندی است که توسط شخص یا موسسه، در ازای دریافت مبلغی، برای مدت مشخص به افرادی که به سند نیاز دارند، اجاره داده می شود. از سند اجاره ای بیشتر برای تأمین سند مورد نیاز قرار وثیقه استفاده می شود.

لازم به ذکر است که هر یک از انواع اسناد، با دیگری متفاوت هستند و به همین دلیل، آثار ویژه و خاص خود را نیز دارند. توان اجرایی و اثباتی سند رسمی، از سند عادی، بیشتر می باشد و بر همین اساس، از تفاوت های مهم سند عادی و سند رسمی، بر اساس ماده ۱۲۹۲ قانون مدنی، این است که؛ همواره می توان نسبت به اسناد عادی، اظهار انکار و تردید کرد، اما در مورد اسناد رسمی، چنین امری امکان پذیر نیست. در خصوص این نوع از انواع اسناد، صرفا می توان، ادعای جعل را مطرح نمود.

سند چیست ؟

سند به معنای نوشته ای است که در خصوص اقامه دعوا و دفاع از آن مورد استفاده قرار می گیرد .

بر اساس قانون انواع سند کدامند ؟

انواع سند را می توان شامل اسناد رسمی و اسناد عادی دانست که با یکدیگر تفاوت هایی دارند .

تفاوت های سند رسمی و سند عادی چیست ؟

تفاوت سند عادی با سند رسمی در نحوه تنظیم آن ها و توان اثباتی آن ها با یکدیگر می باشد.

• نحوه تقسیم و انتقال ماترک متوفی به وراث

بسیاری از افراد ، در طول حیات خویش با انجام دادن فعالیت های اقتصادی ، اموال و دارایی هایی را به دست می آورند . این دارایی ها ، در عمده موارد ، شامل خانه ، زمین ، خودرو ، سهام ، سپرده بانکی و مواردی از این قبیل می باشد و بعضا ، افراد ممکن است به جز دارایی ها ، بدهی ها و یا دیونی را نیز بر ذمه داشته باشند و به عنوان مثال ، بابت موضوعی به فرد دیگر بدهکار باشند . با این حال ، زمانی که فردی فوت می کند ، تمامی دارایی ها و حقوق مالی پس از کسر بدهی ها ، به ورثه او انتقال پیدا می کنند .

در این صورت ، کل اموال بر جای مانده از متوفی ، به نوعی جزء ترکه یا ماترک متوفی محسوب می شوند که البته پس از پرداخت کردن بدهی های متوفی و عمل کردن به وصیت احتمالی وی ، بعد از انجام دادن تشریفات از قبیل تحریر ترکه که در مواردی الزامی است ، میان ورثه متوفی قابل تقسیم خواهد بود

تحریر ماترک چیست

در قسمت قبل ، به بیان مفهوم ماترک متوفی پرداخته شد و طبق آنچه گفته شد ، ماترک متوفی بلافاصله بعد از فوت ، به ورثه وی منتقل می شود که البته ، این ماترک صرفا پس از تصفیه ترکه به صورت ارث به ایشان منتقل می شود . با این حال ، سوالی که در خصوص ماترک متوفی ممکن است مطرح شود آن است که تحریر ماترک به چه معناست ؟ به همین مناسبت ، در این قسمت قصد داریم به بررسی مفهوم تحریر ماترک متوفی بر اساس قانون بپردازیم .

مفهوم تحریر ماترک متوفی در ماده ۲۰۶ قانون امور حسبی ذکر شده است که بر اساس این ماده ، مقصود و منظور از تحریر ماترک آن است که مقدار ماترک و دیون متوفی به صورت دقیق تعیین شود . تحریر ترکه معمولا با نوشتن کلیه اموال و دارایی های متوفی و نیز بدهی ها و دیون وی انجام می شود و به این منظور صورت می گیرد که به صورت دقیق ، تعیین شود که متوفی چه اموال و دارایی هایی دارد و متقابلا ، چه بدهی ها و دیونی بر عهده اوست .

به عنوان نمونه ، در تحریر ماترک متوفی ، ذکر می شود که اموال منقول متوفی شامل چه مواردی است و بهای آن چقدر است ، اموال غیر منقول وی شامل چه مواردی است و چه مشخصاتی دارد و نیز اینکه تعداد اوراق بهادار و سهام وی چقدر است . همچنین ، مطالبات و بدهی های متوفی که بر اساس احکام نهایی دادگاه و یا به موجب اسناد رسمی و اقرار بدهکاران مسلم می باشد ، در تحریر ماترک متوفی قید می شود .

بر اساس قانون امور حسبی ، هر یک از ورثه متوفی و یا نمایندگان قانونی آنها و نیز وصی ، می توانند تقاضای تحریر ماترک متوفی را داشته باشند . البته زمانی که در میان ورثه متوفی ، غایب و نیز محجور (شامل اشخاص صغیر ، سفیه و مجنون) وجود داشته باشد ، باید حتما امین یا قیم اشخاص مذکور به جای آنها درخواست تحریر ماترک متوفی را نمایند تا از تضییع احتمالی حقوق قانونی آنها جلوگیری شود .

علاوه بر موارد ذکر شده ، بر اساس قانون ، در حالتی که برخی از ورثه ، ماترک متوفی را قبول نکرده باشند ، حتما باید تحریر ماترک انجام گیرد . همچنین است حالتی که یک شخص خارجی فوت کرده است و باید تحریر ماترک وی به صورت دقیق انجام شود . لازم به ذکر است که در طول مدتی که تحریر ماترک متوفی انجام می شود ، اصولا تصرف در ماترک یا ترکه ممنوع است .

لازم به ذکر است که در حال حاضر ، صدور حکم تحریر ترکه در صلاحیت شورای حل اختلاف می باشد . به این منظور ، هر یک از ورثه می توانند به یکی از دفاتر خدمات الکترونیک قضایی ، دادخواست تحریر ترکه بدهند و پس از انجام تشریفات لازم برای صدور حکم تحریر ترکه ، از قبیل نشر آگهی در روزنامه های کثیرالانتشار و دعوت از کلیه کسانی که خود را در تقسیم ترکه دارای حق می دانند و نیز تعیین بازرس ، حکم تحریر ترکه صادر می شود .

تقسیم ماترک چیست

علاوه بر اینکه تحریر ماترک متوفی توسط ورثه قابل انجام است ، در عمده موارد بحث از تقسیم ماترک می باشد ؛ به این معنا که هر یک از وراثت می خواهند اقدام به تقسیم ماترک نموده و سهم خود را دریافت نمایند . از آن جهت که مرحله تقسیم ماترک متوفی ، مهم ترین و شاید چالش برانگیزترین مراحل تقسیم ارث باشد ، لازم است که به بررسی حقوقی آن بپردازیم .

نخستین نکته مهمی که در خصوص تقسیم ماترک متوفی وجود دارد ، آن است که بر اساس قانون امور حسبی ، قبل از اینکه هر اقدامی برای تقسیم ماترک متوفی صورت گیرد ، باید هزینه کفن و دفن و تجهیز میت از ترکه متوفی برداشته شده و متوفی به طرز مناسبی خاکسپاری شود و این ، یکی از مهم ترین مواردی است که قبل از تقسیم ماترک ، ورثه باید به آن عمل نمایند .

بعد از کفن و دفن متوفی ، لازم است که کلیه دیون و بدهی هایی که بر ذمه یا عهده متوفی قرار گرفته است را از ترکه متوفی پرداخت نمود . به عنوان نمونه ، اگر متوفی به شخصی مقروض است ، ابتدا باید قرض وی را از ماترک پرداخت نمود . همچنین دریافت نفقه و مهریه زن از ارث شوهر متوفی نیز یکی دیگر از دیون مالی است که در صورت درخواست ، باید به همسر وی پرداخت نمود . البته اگر ماترک متوفی برای پرداخت کردن دیون متوفی کافی نباشد ، ورثه ملزم نیستند از اموال شخصی شان بدهی های متوفی را پرداخت کنند .

در این مرحله ، نوبت به عمل کردن به وصیت های متوفی می رسد ؛ چرا که بر اساس قانون ، هر فردی می تواند تا میزان یک سوم یا ثلث اموال خود را برای بعد از فوت خود به نفع دیگری وصیت نماید . البته وصیت مازاد بر ثلث هم صحیح است ؛ اما غیر نافذ است . به این معنا که مقدار بیش از ثلث یا یک سوم را باید ورثه قبول کنند تا قابل اجرا باشد . به هر حال ، عمل کردن به وصیتنامه متوفی حتی در مواردی که وصیت شفاهی بوده ، الزام شرعی و اخلاقی دارد .

پس از اینکه مراحل ذکر شده انجام گرفت ، نوبت به تقسیم ماترک متوفی می رسد ؛ لذا تا قبل از پرداخت دیون و اخراج ثلث مال متوفی ، نمی توان نسبت به تقسیم ماترک متوفی اقدام نمود . اما آنچه که در خصوص تقسیم ماترک مهم است ، آن است که اصولا طبقات و درجات ارث در قانون مدنی ذکر شده است و سهم هر یک از ورثه تعیین شده و حالات مختلف نیز به صورت دقیق مشخص است .

لذا علاوه بر اینکه ورثه می توانند با توافق یکدیگر برای تقسیم ماترک متوفی میان خودشان اقدام نموده و به صورت مصالحه ، نسبت به تقسیم ماترک مبادرت نمایند ، اگر در این خصوص اختلافی نیز میان آنها ایجاد شود ، می توان با مراجعه به یکی از دفاتر خدمات قضایی

، دادخواست تقسیم ماترک متوفی را به شورای حل اختلاف ارائه نمود که در این صورت ، تقسیم ترکه بر اساس سهم الارث قانونی هر کدام از ورثه انجام خواهد گرفت.

ماترک متوفی به چه معناست ؟

ماترک متوفی به معنای کلیه اموال و دارایی هایی است که پس از کسر دیون و بدهی ها از متوفی باقی مانده و بعد از فوت وی قابل تقسیم میان ورثه متوفی خواهد بود .

تحریر ماترک متوفی چیست ؟

تحریر ماترک متوفی به معنای نوشتن و صورت برداری کردن از کلیه اموال و ترکه متوفی و نیز دیون و بدهی های وی می باشد.

تقسیم ماترک متوفی چگونه است ؟

هر یک از ورثه می توانند در صورت عدم توافق بر تقسیم ترکه از شورای حل اختلاف تقاضای صدور حکم تقسیم ماترک متوفی را داشته باشند.

• نحوه انتقال املاک مشاعی و شرایط آن

ملک مشاع به چه معناست؟

طبق قانون ملکی که بین دو یا چند نفر مشترک باشد، ملک مشاع قلمداد شده و در اصطلاح حقوقی به این وضعیت اشاعه گفته می شود. منظور از اشاعه این است که تمامی شرکا در بخش به بخش ملک سهم خواهند داشت، بنابراین نمی توان هیچ گونه اقدامی به منظور تفکیک دانگ ها از یک دیگر انجام داد. اما باید گفت که اشاعه هیچ محدودیتی برای صدور اسناد مجزا به نام صاحبان به وجود نخواهد آورد. لذا مالکین می توانند با توجه به میزان سهم خود تقاضای صدور سند مجزا دهند. در این اسناد سهم مالکانه مشاعی متقاضیان ذکر خواهد شد

سند در ملک مشاع

در ابتدا باید گفت سند شش دانگ با سند مشاع متفاوت است. سند شش دانگ به این معنا است که کل یک ملک متعلق به یک شخص است. اما در سند مشاع چند فرد مالک هستند و بخش مالکیت هر مالک مشخص نیست و تنها مالک بودن فرد در سند قید شده است. همچنین در سند ملک مشاعی میزان و قسمت سهم هر مالک مشخص نشده و تنها مالکیت در آن ذکر شده است. بنابراین مالکین برای دخل و تصرف در مورد ملک تصمیم می گیرند که سهم خود را از آن مشخص کنند، در نتیجه اقدام به دریافت سند مجزا می کنند.

منظور از افراز ملک مشاع چیست؟

افراز عبارت است از جدا نمودن سهم مشاع شرکا از یکدیگر. به عبارت دیگر تقسیم مال غیرمنقول مشاع بین شرکا به نسبت سهم آنها. برای نمونه، الف ۲ دانگ و ب ۴ دانگ از یک قطعه زمین را در مالکیت دارند. حال اگر الف بخواهد سهم دو دانگ خود را از زمین جدا کند و سهم خود را در تصرف داشته باشد و سهم وی از حال اشاعه خارج شود، به این عمل، افراز می گویند. افراز را به دو دسته تقسیم نموده

اند: افراز اجباری یعنی افراز مال به موجب حکم دادگاه یا تصمیم اداره ی ثبت که شرکا را مجبور به قبول قسمت می کند. افراز به تراضی، افرازی است که شرکا به دلخواه خود انجام می دهند.

مراحل تنظیم سند ملک مشاع

هر یک از مالکین ملک مشاع که تصمیم به گرفتن سند مجزا برای سهم خود کنند باید به ترتیب مراحل زیر را طی نمایند:

- ارائه تقاضا نامه تفکیک سند به اداره ثبت
- مشخص نمودن سهم هر یک از شرکا
- تنظیم تقسیم نامه
- تنظیم صورت مجلس تفکیکی که شامل مشخصات دقیق مانند مترائ، تعداد واحد ها و اطلاعات کامل سهم هر یک از شرکا
- ارسال اصل مدارک مربوط به ملک مشاع و تقسیم نامه تنظیم شده به اداره ثبت اسناد
- ابطال سند و تنظیم اسناد جداگانه برای هر مالک بر اساس سهم آن ها

محل تقدیم تقاضای افراز ملک مشاع

در صورتی که یک یا چند نفر از شرکای مال مشاع بخواهند مال مشاع مورد افراز قرار گیرد:

۱- اگر ملک مشاع نیز از جمله املاکی باشد که جریان ثبتی آن خاتمه یافته باشد، باید تقاضای خود را به واحد ثبتی محلی تقدیم دارند که ملک مشاع مذکور در حوزه آن قرار دارد. اعم از اینکه این ملک در دفتر املاک ثبت شده یا نشده باشد. واحد ثبتی نیز با رعایت کلیه قوانین و مقررات ملک مورد تقاضا را افراز می نماید. البته در صورتی که برای ملک مشاع سند مالکیت معارض صادر گردیده باشد، تا زمانی که رفع تعارض نشده، اقدام به افراز نخواهد شد.

۲- اگر ملک مشاع از جمله املاکی باشد که جریان ثبتی آن خاتمه نیافته باشد، باید تقاضای خود را به دادگاه عمومی محلی که ملک در آن قرار دارد، تقدیم دارند.

• تفاوت شرط فسخ ، انفساخ و تفاسخ در قراردادها

فسخ در معنای ساده و روان آن به معنای انحلال و خاتمه دادن قرارداد تنظیمی توسط طرفین یا یکی از آنها و یا شخص ثالث است. باتوجه به اینکه مبحث قراردادها که روابط بین افراد را در اجتماع ایجاد می نماید مبحث مهمی است قطعاً موضوعات مرتبط با انحلال آن نیز بسیار اهمیت دارد بنابراین افراد پیش از تنظیم هرگونه قرارداد می بایست درخصوص مسائل حقوقی مرتبط با آن از جمله فسخ که یکی از راههای انحلال قرارداد است آگاهی کافی داشته باشند.

یکی از راه های انحلال و خاتمه دادن قرارداد، فسخ قرارداد خواهد بود. زمانی بحث فسخ قرارداد مطرح می شود که عقد لازم باشد. عقد لازم عقدی است که طرفین بعد از انعقاد آن حق برهم زدن آن را نخواهند داشت مگر زمانی که طرفین بخواهند با توافق یکدیگر قرارداد را برهم بزنند یا شرایط فسخ قرارداد وجود داشته باشد. عقد بیع ، عقد صلح یا عقد اجاره جزء عقود لازم هستند

عقد لازم در مقابل عقد جایز مانند عقد وکالت قرار دارد. عقد جایز عقدی است که هر یک از طرفین هر زمانی که بخواهند می توانند آن را برهم بزنند.

بنابراین از شرایط فسخ قرارداد این است که عقد لازم باشد و در عقد جایز بحث فسخ قرارداد مطرح نخواهد شد. یکی دیگر از شرایط فسخ معامله یا قرارداد این است که زمانی یک قرارداد یا معامله قابل فسخ است که یا طرف قرارداد به موجب قانون حق فسخ قرارداد را داشته باشد یا حق فسخ در قرارداد تصریح شده باشد

انواع فسخ قرارداد

موجبات فسخ قرارداد یا به موجب تصریح در قرارداد است و یا به موجب حکم قانون که هر یک به اختصار بیان می شود:

- فسخ قرارداد به موجب تصریح حق فسخ در قرارداد:

طرفین قرارداد این امکان را دارند که در ضمن قرارداد و یا خارج از آن برای خود یا شخص ثالث، حق فسخ قرارداد در نظر بگیرند. برای مثال در معامله یک واحد آپارتمان شرط شود که هر یک از طرفین معامله مدت یک ماه از عقد قرارداد اگر تمایل داشته باشند معامله را فسخ نمایند، که به استناد ماده ۳۹۹ قانون مدنی به این عمل خیار شرط گفته می شود.

در این خصوص می بایست مدت زمان فسخ در قرارداد تعیین شود در غیر این صورت باید توجه داشت که اگر زمان مشخص نشود هم شرط و هم بیع باطل خواهد بود.

البته طرفین قرارداد می توانند در قرارداد تنظیمی به تصریح حق فسخ در زمانی که هر یک از طرفین به تعهدات خود عمل نمودند، بپردازند برای مثال اگر ظرف یکماه از تاریخ سررسید مبلغ معامله به فروشنده پرداخت نشود و یا ظرف یکماه از تاریخ تحویل ملک که در قرارداد قید شده ملک به خریدار تحویل داده نشود حق فسخ قرارداد برای شخص ذی نفع وجود داشته باشد.

- فسخ قرارداد به موجب حکم قانون:

در برخی موارد با توجه به ضرر و زیانی که ممکن است به طرفین معامله وارد شود، قانون به طور مستقیم به طرفین حق فسخ قرارداد را داده است. برای مثال شخصی اتومبیلی را خریداری می کند و بعد از مدتی متوجه عیب فاحش در اتومبیل می شود، در این شرایط خریدار با توجه به قانون، حق فسخ قرارداد را خواهد داشت. زمانی که فسخ قرارداد به حکم قانون به شخص اعطا شود نیاز به تصریح آن در قرارداد نخواهد بود.

آثار فسخ قرارداد

اثر فسخ قرارداد، انحلال و از بین رفتن قرارداد است و اثرش نسبت به آینده خواهد بود یعنی از زمان فسخ معامله، دیگر نیاز نیست طرفین به تعهداتی که در آینده داشته اند عمل کنند و فسخ، تعهدات طرفین نسبت به آینده را از بین خواهد برد.

بعد از اعلان فسخ قرارداد رابطه قراردادی طرفین قطع خواهد شد و هر یک از طرفین معامله باید آنچه که از دیگری گرفته است را به او مسترد کند و عدم تحویل یا پرداخت پس از اعلان فسخ برای آنها ضمان آور خواهد بود.

در خصوص افزایش قیمت مال مورد معامله در زمان فسخ باید گفته شود که خریدار تا زمان فسخ مالک عین و منافع مال مورد معامله می باشد و بعد از فسخ منافع متصله یعنی همان افزایش قیمت مال برای او نخواهد بود.

در صورت فسخ معامله در صورتی که خسارتی به دیگری وارد شود و این موضوع در قرارداد تصریح گردید و یا بدون تصریح در قرارداد به موجب حکم قانون امکان مطالبه آن وجود داشته باشد خسارت وارده قابل مطالبه خواهد بود.

انفساخ: انحلال قهری است بدین معنا که عقد، بدون نیاز به عمل حقوقی اضافی، خود به خود از بین می‌رود، و حق انتخاب برای طرفین یا دادگاه باقی نمی‌ماند. یعنی بدون اراده ی طرفین عقد منحل می‌شود پس قهری بودن انحلال، منافاتی با ارادی بودن سبب آن ندارد، مثلاً ممکن است طرفین قبلاً تراضی نمایند که سه ماه بعد عقد خود به خود، منفسخ شود.

اقسام انفساخ

انفساخ عقد را به اعتبار نقشی که اراده در آن دارد به سه گروه تقسیم می‌کنند.

۱- انفساخی که به طور مستقیم ناشی از اراده صریح طرفین عقد است، مانند اجاره‌ای که پس از پایان مدت یک سال خود به خود از بین برود.

۲- انفساخی که ناشی از حکم قانون گذار است، ولی به گونه‌ای است که قانون گذار، اراده ضمنی و مفروض طرفین عقد را اجرا می‌کند، مثل تلف مبیع قبل از قبض، موضوع ماده ۳۸۷ قانون مدنی که اگر مبیع قبل از قبض تلف شود عقد فسخ می‌شود، این فسخ- انفساخ ناشی از اراده ضمنی طرفین است که اگر مبیع از بین رفت، دیگر تعهد از بین می‌رود.

۳- انفساخی که ناشی از حکم قانون گذار است، ولی هدف آن تأمین پایگاه اراده و تراضی است، مانند انحلال همه قراردادهای جواز در صورت فوت یا حجر یکی از متعاقدين.

تفاسخ(اقاله): اقاله در اصطلاح برانداختن و بهم زدن معامله است. با تراضی و سازش طرفین معامله و به جهت این که رضایت طرفین در آن شرط است. از آن به تفاسخ و تقابیل نیز تعبیر شده است. اقاله فقط در عقود لازم قابل اجراست. عقد لازم عقدی است که لازم الاجرا است که طرفین نمی‌توانند به دلخواه خود آن را فسخ و از بین ببرند. در واقع اقاله را برای عقد جایز نمی‌توان اجرا کرد. عقد جایز عقدی است که طرفین هر وقت بخواهند می‌توانند آن را منحل کنند. اقاله راه حلی است برای انحلال ناپذیری عقود لازم. در تعریف اقاله قانونگذار عنوان داشته اقاله(تراضی دو طرف عقد لازم برای انحلال آن) یا بر هم زدن عقد لازم با توافق طرفین است.

تفاوت فسخ، انفساخ، تفاسخ:

فسخ یک طرفه انجام می‌شود و راضی بودن طرف دیگر اهمیتی ندارد، اما در تفاسخ پایان دادن به معامله باید با رضایت هر دو طرف باشد اما انفساخ خود بخود و بدون اعلام اراده طرفین است.

بطور مثال اگر در قرارداد و معامله نوشته شده باشد: اگر چک شماره ۲۳۴۵۴ برگشت بخورد، معامله منفسخ است این بدان معناست که اگر چک برگشت بخورد آن معامله یا قرارداد خود بخود از بین رفته و نیاز ندارد کسی که این شرط به نفعش است به طرف مقابل خود این امر را اطلاع بدهد این برعکس حق فسخ است که کسی که می‌خواهد از حق فسخ خود استفاده کند حتماً باید به طرف مقابل خود اطلاع دهد بنابراین دو تفاوت دارد:

۱- در منفسخ قرارداد خود بخود از بین می‌رود و در حق فسخ این طور نیست دارنده حق فسخ باید از حق خود استفاده نماید تا قرارداد در صورت حصول شرایط خاصی از بین برود

۲- در منفسخ بودن نیاز به اطلاع دادن به طرف مقابل ندارید و لکن در جهت استفاده از حق فسخ حتماً باید به طرف مقابل اطلاع دهید.

• تعریف کلاهبرداری و مصادیق آن

به طور کلی کلاهبرداری به معنای بردن مال شخص دیگری از طریق توسل به وسایل متقلبانه همراه با سوء نیت است و کسی که به این کار اقدام نماید کلاهبردار محسوب می‌شود. بنابراین، هر اقدامی که با سوء نیت و به طور متقلبانه صورت گیرد و موجب فریب افراد شود

و از این طریق مرتکب بتواند مال دیگری را ببرد، مشمول عنوان کلاهبرداری است. ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و کلاهبرداری به تعریف، ارکان و شرایط قانونی این جرم پرداخته است.

مصادیق کلاهبرداری چیست؟

مصادیق قانونی توسل به وسایل متقلبانه در جرم کلاهبرداری :

- ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و جرم کلاهبرداری به ذکر نمونه ها و مصادیقی از وسایل متقلبانه پرداخته است بنابراین از باب تمثیل است و نباید حصری تلقی شود. این نمونه ها عبارتند از:
- فریب دادن مردم به وجود شرکتهای، تجارتخانه ها، کارخانه ها و موسسات واهی و غیر واقعی.
- فریب دادن مردم به داشتن اموال و اختیارات واهی.
- ترساندن مردم از حوادث و پیشامدهای غیر واقعی.
- امیدوار کردن مردم به امور غیر واقعی.
- انتخاب نمودن اسم یا عنوان جعلی.
- همچنین قربانی جرم کلاهبرداری باید مال را با رضایت اما در نتیجه فریب خوردن در اختیار مجرم قرار دهد.

• معامله معارض ، فروش مال غیر و تحصیل مال از طریق نامشروع

تعارض در معامله می تواند تعارض دو سند عادی، تعارض دو سند رسمی، تعارض سند رسمی مقدم با سند عادی موخر و تعرض سند عادی مقدم با سند رسمی موخر پیش بیاید.

در حالتی که هر دو خریدار به موجب سند عادی معارض ملک را از فروشنده خریده باشند، هیچ یک از دو سند عادی بر یکدیگر ترجیح ندارد مگر این که به وسیله امارات و قرائن مقدم بودن یک بیع بر بیع دیگر اثبات گردد.

تعارض دو سند رسمی به ندرت پیش می آید چرا که سردفتر از سازمان ثبت اسناد و املاک استعلام خواهد گرفت. با این وجود، به موجب رأی وحدت رویه شماره ۴۳ مورخ ۱۰/۰۸/۱۳۵۱ دیوان عالی کشور عدم اعتبار یکی از دو سند رسمی می تواند از طریق اثبات جعلی بودن سند مزبور و دیگر از طریق اثبات بطلان یا عدم اعتبار معامله مندرج در یکی از آنها به جهتی از جهات قانونی اثبات گردد.

بنابراین در صورت اثبات این مورد، سند مذکور غیر قابل استناد خواهد بود. در حالتی که معامله اول با سند رسمی و معامله دوم با سند عادی بوده است، معامله ای که با سند رسمی انجام گرفته است بر معامله با سند عادی رجحان دارد ولو آنکه تاریخ آن موخر به تاریخ معامله سند عادی با تاریخ مقدم باشد مگر آنکه دارنده سند عادی با استفاده از اثبات عدم اعتبار معامله مندرج در سند رسمی، اثبات تعهد مالک به انجام تشریفات تنظیم سند رسمی و .. به استناد سند عادی تقاضای الزام مالک به تنظیم سند رسمی را داشته باشد.

در حالتی که شخص مالی را با سند عادی به خریدار منتقل نماید و سپس همان مال را به موجب سند رسمی به دیگری انتقال دهد، در صورتی که سند عادی قابل ترتیب اثر باشد قابل استناد بوده و در غیر این صورت، یعنی در مواردی که سند عادی در آن مورد قابل ترتیب اثر نباشد مانند معامله راجع به ملک ثبت شده، سند عادی قابل استناد نخواهد بود.

عنوان مشابه فروش مال غیر با معامله تعارض

یکی از عناوین مشابه با معامله ی معارض فروش مال غیر می باشد. فروش مال غیر عبارت است از نقل انتقال مال اعم از عین و منفعت که متعلق دیگری است. فروش مال غیر توسط فردی صورت می گیرد که مالک مال نبوده و مجوز قانونی انتقال مال را نیز نداشته باشد. فروش مال غیر کلاهبرداری محسوب می گردد و مجازات آن تابع مجازات جرم کلاهبرداری موضوع ماده یک قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و کلاهبرداری می باشد.

با این وجود، در فروش مال غیر فریب مالباخته وجود ندارد و امضای معامله ی فروش رکن مادی جرم فروش مال دیگری را تشکیل می دهد. علاوه بر این، برای تحقق این جرم شخص انتقال دهنده باید سوء نیت داشته و نسبت به فروش مال غیر عمد و آگاهی داشته باشد. در تفاوت فروش مال غیر و معامله معارض باید گفت با توجه به تعریف معامله ی معارض که در بالا ذکر گردید، در معامله ی معارض بطور یقین جرم فروش مال غیر رخ داده است اما با انتقال مال متعلق به دیگری لزوماً معامله ی معارض رخ نداده است. به عبارت دیگر رابطه ی فروش مال غیر با معامله ی معارض عموم و خصوص مطلق می باشد.

از دیگر عناوینی که ممکن است با معامله ی معارض اشتباه گرفته شود، عنوان معامله ی فضولی است. که قبلاً در سرفصلی مجزا به این بحث پرداخته بودیم، معامله فضولی به معامله ای گفته می شود که شخص برای دیگری یا با مال دیگری بدون این که نماینده یا مأذون از طرف او باشد معامله کند. در تفاوت معامله ی فضولی با فروش مال غیر باید گفت معامله ی فضولی به دو دسته ی معامله فضولی عهدی و تملیکی تقسیم می گردد.

فروش مال غیر همان معامله ی فضولی تملیکی می باشد که در آن شخصی مال فردی را بدون اذن مالک به دیگری به فروش می رساند. مطابق ماده ۲۴۷ قانون مدنی معامله به مال غیر، جز به عنوان ولایت یا وصایت یا وکالت، نافذ نیست ولو این که صاحب مال باطناً راضی باشد اما اگر مالک یا قائم مقام او پس از وقوع معامله آن را اجازه کرد، در این صورت معامله، صحیح و نافذ می شود.

لازم به ذکر است که هرگاه مال غیر، مورد معامله فضولی قرار گیرد و قبل از آن که مالک آن را تنفیذ یا رد کند، معاملات دیگری نسبت به آن مال انجام شود، در این صورت مالک مختار است که هر یک از معاملات متوالی را اجازه دهد.

در این صورت هر گاه مالک، اولین معامله فضولی را اجازه کند، آن معامله و تمام معاملات بعدی نافذ می شود و اگر معامله اخیر تنفیذ شود، تمام معاملات قبلی باطل خواهد شد.

معامله معارض و مجازات آن : معامله معارض و مجازات آن : چنانچه شخصی به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت آن مال اعم از اینکه مال منقول باشد یا غیر منقول، حقی به شخص یا اشخاصی بدهد و بعد از آن حقوق و منافع همان مال را به موجب سند رسمی، به شخص دیگری منتقل کند، و یا تعهدی معارض با حق مذکور نماید، مجرم بوده و عمل او مانند جرم کلاهبرداری خواهد بود.

معامله معارض و مجازات آن:

شخصی که مرتکب به معامله معارض شده، در حکم کلاهبردار بوده و به موجب ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک به حبس محکوم می شود

ماده ۱۱۷ قانون ثبت اسناد و املاک:

شخصی که به موجب سند رسمی یا عادی نسبت به عین یا منفعت مالی (اعم از منقول و یا غیر منقول) حقی به شخص یا اشخاصی داده و بعد نسبت به همان عین یا منفعت به موجب سند رسمی معامله یا تعهدی معارض با حق مذکور نماید، به سه تا ده سال حبس محکوم می شود.

تعریف و مجازات جرم جعل و استفاده از سند مجعول (جعلی)

منظور از جعل سند تغییر یا تحریف متقلبانه سند به قصد ضرر رساندن به دیگری است.

ماده ۵۲۳ قانون مجازات اسلامی در خصوص جرم جعل چنین مقرر می دارد: جعل و تزویر عبارتند از: ساختن نوشته یا سند یا ساختن مهر یا امضای اشخاص رسمی یا غیر رسمی خراشیدن یا تراشیدن یا قلم بردن یا الحاق یا محو یا اثبات یا سیاه کردن یا تقدیم یا تاخیر تاریخ سند نسبت به تاریخ حقیقی یا الصاق نوشته‌ای به نوشته دیگر یا بکار بردن مهر دیگری بدون اجازه صاحب آن و نظایر اینها به قصد تقلب.

لازم به ذکر است که برای تحقق عنصر روانی جرم جعل از یک سو باید قصد ساختن یا تغییر دادن احراز شود. از سوی دیگر مرتکب باید قصد کامل فریب دادن دیگران را داشته باشد. البته منتفع شدن شخص جاعل یا تحقق ضرر برای جرم شرط نمی باشد.

جعل سند به دو شکل جعل مادی و جعل معنوی محقق می شود.

جعل مادی، به تغییر ظاهری سند با استفاده از روش های فیزیکی مانند برش یا تراش آن گفته می شود. جعل مادی زمانی تحقق پیدا میکند که در مدرک یا سند به صورت فیزیکی جعل صورت گیرد. تشخیص جعل مادی از طریق ارجاع امر به کارشناس صورت می گیرد. در مقابل، جعل معنوی به تغییر مفاد سند به قصد اضرار به غیر و بدون اینکه اثر خارجی یا مادی داشته باشد اطلاق می گردد.

جرم جعل از جرایم غیرقابل گذشت است و رضایت شاکی خصوصی جاعل را از تعقیب کیفری و مجازات معاف نمی کند.

جرم استفاده از سند مجعول عبارت است از ارئه و به جریان انداختن سندی که جعل گردیده است.

برای تحقق جرم استفاده از سند مجعول لازم است تا ارکان این جرم وجود داشته باشد. رکن مادی جرم استفاده و بهره برداری از سند مجعول می باشد.

استفاده و استعمال فعل مثبت مادی در قالب ارائه، انتشار و... محقق می گردد. عنصر روانی جرم استفاده از سند مجعول علم استفاده کننده به مجرمانه بودن عمل ارتكابی و علم به مجعول بودن سند مورد استفاده می باشد و با احراز علم استفاده کننده به مجعول بودن سند، صرف نظر از هدفی که به سبب آن از سند مجعول استفاده کرده است، محقق می گردد.

ماده ۵۳۵ قانون مجازات اسلامی در این باره بیان می دارد که هر کس اوراق مجعول مذکور در مواد ۵۳۲، ۵۳۳ و ۵۳۴ را با علم به جعل و تزویر مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از شش ماه تا سه سال یا به سه تا هیجده میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد.

همچنین به موجب ماده ۵۳۶ قانون مجازات اسلامی هر کس در اسناد یا نوشته‌های غیر رسمی جعل یا تزویر کند یا با علم به جعل و تزویر آنها را مورد استفاده قرار دهد علاوه بر جبران خسارت وارده به حبس از شش ماه تا دو سال یا به سه تا دوازده میلیون ریال جزای نقدی محکوم خواهد شد که با توجه به قانون کاهش مجازات ۳ ماه تا ۱ سال حبس یا سه تا دوازده میلیون ریال جزای نقدی خواهد بود.

• مجازات های مقرر در قانون پیش فروش ساختمان برای تنظیم قرارداد عادی پیش فروش توسط مشاور املاک

منظور از قرارداد پیش فروش ساختمان

ماده یک قانون پیش فروش ساختمان، قراردادهای پیش فروش را تعریف کرده است: هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

نحوه تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان

در ماده ۳ قانون پیش فروش ساختمان آمده است که قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده ۲ این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد. این ماده بدین معناست که دفاتر املاک یعنی بنگاه های معاملات املاک حق ندارند قرارداد پیش فروش ساختمان منعقد کنند.

مجازات پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی

اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی کنند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند همچنین مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت کرده و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند. در غیر این صورت برای بار نخست تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

صاحبان بنگاه های معاملات املاک نمی توانند از ضوابط اظهار بی اطلاعی کنند این ضوابط به اتاق اصناف نیز ابلاغ شده و صاحبان بنگاه های معاملات املاک نمی توانند از این موارد اظهار بی اطلاعی کنند.

• چه زمانی عمل مجرمانه به عنوان معاونت در جرم کلاهبرداری شناخته می شود؟

معاونت در جرم کلاهبرداری زمانی محقق می شود که شخص بدون دخالت مستقیم در عملیات مجرمانه، فرد مرتکب را در انجام کلاهبرداری یاری برساند و یا موجبات جرم را فراهم آورد. به عبارت دیگر معاون جرم بدون اینکه در جرم شرکت داشته باشد و بتوان جرم را به رفتار وی مستند کرد، انجام عمل کلاهبرداری را برای مباشر تسهیل می کند.

اما اثبات معاونت در کلاهبرداری دارای پیچیدگی های مخصوص به خود بوده و باید شرایط وقوع آن را مورد بررسی قرار داد.

عناصر تشکیل دهنده ی معاونت در جرم کلاهبرداری

معاونت در جرم کلاهبرداری نیز مانند مباشرت در جرم دارای سه عنصر قانونی، مادی و معنوی می باشد .

قانونگذار در ماده ۱۲۶ قانون مجازات اسلامی به عنصر قانونی این جرم پرداخته و آورده است که:

اشخاص زیر معاون جرم محسوب می شوند:

الف- هرکس دیگری را ترغیب، تهدید، تطمیع، یا تحریک به ارتکاب جرم کند یا با دسیسه یا فریب یا سوءاستفاده از قدرت، موجب وقوع جرم گردد.

ب- هرکس وسایل ارتکاب جرم را بسازد یا تهیه کند یا طریق ارتکاب جرم را به مرتکب ارائه دهد.

پ- هرکس وقوع جرم را تسهیل کند.

تبصره- برای تحقق معاونت در جرم، وحدت قصد و تقدم یا اقتران زمانی بین رفتار معاون و مرتکب جرم شرط است. چنانچه فاعل اصلی جرم، جرمی شدیدتر از آنچه مقصود معاون بوده است مرتکب شود، معاون به مجازات معاونت در جرم خفیف تر محکوم می شود.»

همانطور که ملاحظه می شود در این ماده قانونی علاوه بر بیان عنصر قانونی جرم و تعریف معاونت در جرم کلاهبرداری تلاش شده است که به سایر عناصر به طور جزئی پرداخته شود، و شدت و تخفیف در مجازات مورد بررسی قرار گیرد .

در ماده ۱۲۷ قانون مجازات اسلامی قانونگذار به میزان مجازات معاونت در جرم کلاهبرداری پرداخته است. در این قانون آمده است که در صورتی که در شرع یا قانون مجازات دیگری برای معاون تعیین نشده باشد، مجرم به مجازات های زیر محکوم خواهد شد و در بند ت آورده است که:

در جرائم موجب تعزیر یک تا دو درجه پایین تر از مجازات جرم ارتكابی

بنابراین جرم کلاهبرداری که جزو مجازات تعزیری درجه چهار است و مجازات آن از ۵ تا ۱۰ سال تعیین شده، درباره ی معاونت در جرم کلاهبرداری مجازات خفیف تر یعنی حبس از ۶ ماه تا ۵ سال در نظر گرفته می شود .

باید گفت که معاونت در کلاهبرداری به عنوان جرایم غیر قابل گذشت شناخته میشود، به این معنی که حتی در صورت گذشت شاکی از طرف شارع، شخص مرتکب مورد پیگرد و مجازات قانونی قرار خواهد گرفت. اما اگر شرایط وقوع جرم کلاهبرداری بتواند موجبات تخفیف را برای مجرم دریافت کند، مجازات معاونت در جرم نیز کاهش پیدا خواهد کرد، و تبعات کیفری کمتری به شخص تحمیل می شود

مجازات انتقال مال غیر

همانطور که در متن ماده آمده است مرتکب جرم انتقال مال غیر، کلاهبردار محسوب می شود و باید مجازات کلاهبردار را برای او تعیین کرد

در گذشته مجازات کلاهبرداری در ماده ۲۳۸ قانون مجازات عمومی تعیین شده بود اما در حال حاضر این قانون تغییر کرده است و مجازات کلاهبرداری طبق ماده قانون تشدید مجازات مرتکبین ارتشا، اختلاس و کلاهبرداری تعیین خواهد شد .

طبق این ماده مجازات جرم کلاهبرداری و به تبعیت از آن مجازات جرم انتقال مال غیر از قرار برگرداندن مال به صاحب آن، یک تا هفت سال حبس و جزای نقدی معادل مالی که برداشته است.

انتقال مال غیر و قانون کاهش مجازات

بعد از تصویب قانون کاهش مجازات حبس تعزیری تغییراتی در مجازات انتقال مال غیر داده شده است. طبق ماده ۱۱ قانون کاهش مجازات حبس یا همان ماده ۱۰۴ قانون مجازات اسلامی میزان مجازات جرایمی که درجه ۴ تا ۸ هستند تغییر کرده است و نصف شده است. با توجه به اینکه جرم انتقال مال غیر یک جرم درجه ۵ است مجازات آن مشمول قواعد جدید قانون کاهش مجازات حبس خواهد شد.

به این ترتیب مجازات حبس جرم انتقال مال غیر از ۱ تا ۷ سال به ۶ ماه تا ۳ و نیم سال کاهش یافته است.

در تعیین مجازات انتقال مال غیر فرقی نمی کند که مال مورد انتقال عین باشد یا منفعت و مجازات انتقال منافع مال غیر هم همان مجازات کلاهبرداری است.

• ضرورت انجام تحقیقات محلی در معاملات املاک فاقد سند رسمی

در بعضی از معاملات املاک سند ملک به دلایل مختلف در دسترس نیست. در این موارد این خانه‌ها به صورت قولنامه‌ای معامله خواهند شد. قولنامه‌ها در واقع سند موقتی ملک محسوب می‌شوند. اما چرا بعضی از خانه‌ها سند رسمی ندارند؟ اگر ملک دارای هر کدام از این مشکلات باشد پایان کار برای آن صادر نخواهد شد:

- ساخت و ساز خلاف قانون و غیر مجاز
- نداشتن جانمایی اصولی پارکینگ برای واحدهای ساختمان
- ساخت واحد مسکونی در همکف
- ساخت طبقات غیر مجاز
- پیشروی بیش از حد
- قرار گرفتن ملک در طرح‌های شهرداری
- ساخته شدن ملک در زمینی که کاربری مسکونی نداشته است
- و ...

اگر پایان کار برای ساختمانی صادر نشود، سند رسمی مالکیت نیز نخواهد داشت. در نتیجه این املاک به صورت قولنامه‌ای معامله خواهند شد.

چه ملک هایی قولنامه‌ای معامله‌ای می‌شوند؟

به طور کلی ملک هایی که قابل انتقال سند به صورت رسمی نیستند قولنامه‌ای معامله و بدون سند معامله می‌شود. مواردی مانند خلافی ساختمان در قسمت های مختلف مانند عدم جانمایی اصولی پارکینگ برای واحدها، ساخت واحد در همکف، پیشروی بیش از حد یا ساخت طبقه غیر مجاز و ... باعث می شوند تا ملک مورد نظر نتواند پایان کار بگیرد و در نتیجه سند رسمی اخذ کند. البته عواملی مانند قرار گرفتن در طرح های شهرداری (از جمله بافت فرسوده، تعریض خیابان و ...) وجود دارند که در نهایت ملک مورد نظر باید تخریب شود.

یک عامل دیگر شامل ملک هایی می شود که در زمینی با کاربری غیر مسکونی ایجاد شده اند و در این حالت نیز باید ملک مورد نظر تخریب شود.

چگونه متوجه شویم که ملکی بدون سند است؟

بهترین روش برای اطلاع از وضعیت ملک بدون سند و ملک قولنامه‌ای، استعلام از شهرداری است. از طریق این استعلام شما از میزان بدهی های ساختمان، آیا احتمال دستور به تخریب ملک وجود دارد یا خیر و سایر اطلاعات ضروری در خصوص ملک بدست می آورید که با داشتن این اطلاعات مهم احتمال ضرر و زیان تا حد زیادی کاهش می یابد. یک نکته دیگر که در مورد ملک هایی با قولنامه عادی باید در نظر داشت این است که تفکیک هایی با کمتر از حد قانونی انجام می شود. در این حالت نیز امکان اخذ پروانه وجود ندارد و با مراجعه به شهرداری می توانید از صحت ملک باخبر شوید.

نکات مهم در زمان معامله املاک بدون سند

همان طور که اشاره شد، خریداران باید در خرید خانه هایی که سند آنها در زمان معامله آماده نیست، دقت بسیار زیادی بکنند. در ادامه به مهم ترین نکاتی اشاره می شود که پیش از چنین معاملاتی باید به آنها توجه کرد:

۱- شناسایی سازنده ملک

این مسئله بیشتر درباره ملک هایی صادق است که در پیش فروش ها از مالک یا سازنده پیش خرید می شوند. ممکن است فردی کلاهبردار خواهد به بهانه پیش فروش کردن، یک ملک را به چندین نفر بفروشد. بنابراین بهتر است اگر قصد پیش خرید آپارتمانی را دارید، حتماً سازنده یا فروشنده را کاملاً بشناسید.

۲- اطمینان از سند دار بودن ملک

هر واحد مسکونی باید دارای سندی باشد که نام مالک یا مالکان اصلی در آن ثبت شده است. همچنین ضروری است تمام معامله ها و فرایند انتقال اسناد در دفترخانه های اسناد رسمی انجام شود. اما باید به این نکته هم توجه داشت که صرف اینکه خانه ای سند رسمی دارد، مشکلات دیگر آن را برطرف نخواهد کرد. مثلاً ممکن است خریدار بعد از معامله متوجه شود که مالک اصلی خانه فرد دیگری بوده است. بنابراین ضروری است که پیش از معاملات مسکن حتماً درباره وجوه مختلف ملک به اندازه کافی تحقیق کرده باشید.

۳- حقیقی بودن شخص فروشنده

ممکن است در زمان معامله املاک بدون سند، شخص دیگری به جز مالک اصلی اعم از ولی، وکیل یا قیم قولنامه را امضا کند. در چنین مواقعی شما باید صحت ادعای آن فرد را بررسی کند و مطمئن شوید که از طرف مالک اصلی پای معامله حاضر شده اند.

مثلاً باید تاریخ وکالت وکیل را بررسی کنید تا مطمئن شوید که وکالت او موقت نبوده یا عزل نشده باشد. اگر شخص امضا کننده ولی مالک است، باید مطمئن شوید که در زمان انعقاد قرارداد، مالک هنوز بالغ نشده و ولی او به جایش این کار را می کند. همچنین اگر قیم در پای معامله حاضر شده است، باید بدانید که او حق فروش مال مولی علیه خود را به تنهایی دارد یا نه. ممکن است این حق فقط با دخالت و نظارت مقام قضایی به قیم واگذار شده باشد. در این صورت قیم نمی تواند در قولنامه و امضای آن دخل و تصرفی داشته باشد و قرارداد شما فسخ خواهد شد.

۴- آزاد بودن سند

اگر سند خانه به دلایلی توقیف شده یا در وثیقه و رهن باشد، آزاد نیست. بنابراین شما باید پیش از معامله استعلام بگیرید و مطمئن شوید که سند ملک مورد نظرتان آزاد است.

۵- بررسی گواهی مالیات بر ارث و انحصار وراثت

اگر ملکی که شما قصد خریدش را دارید موروثی باشد، در زمان معامله حتماً باید گواهی انحصار وراثت به صورت کامل بررسی شود. همچنین باید در زمان استعلام وضعیت ملک از شهرداری بررسی کنید که فروشنده مالیات بر ارث ملک را پرداخت کرده است یا نه.

۶- اطمینان از بدون مشکل بودن ملک از نظر ثبتی

این مورد هم جزو مواردی است که در زمان گرفتن استعلام از شهرداری باید بررسی شود. در زمان معامله املاک بدون سند و تنظیم قولنامه، شما باید مطمئن باشید که ملک مشکلی از نظر معارضه‌ای یا ثبتی ندارد.

• نحوه استفاده از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی بمنظور تنظیم سند قطعی انتقال

قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی

ماده ۱- دفاتر اسناد رسمی موظفند با رعایت بندهای زیر پس از دریافت دلایل مالکیت و پاسخ استعلام از اداره ثبت محل به منظور تطبیق سند با دفتر املاک و اعلام وضعیت ثبتی (حسب مورد) و عدم بازداشت نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال عین اراضی و املاک اقدام نمایند:

الف - گواهی پایان ساختمان یا عدم خلاف موضوع تبصره (۸) ماده (۱۰۰) اصلاحی قانون شهرداری درمورد املاک مشمول قانون مذکور.
ب- اعلام نظر وزارت جهاد کشاورزی (حسب مورد سازمان امور اراضی و سازمان جنگلها و مراتع و آبخیزداری کشور) مبنی بر عدم شمول مقررات قانون مرجع تشخیص اراضی موات و ابطال اسناد آن و ماده (۵۶) قانون حفاظت و بهره‌برداری از جنگلها و مراتع، در مورد املاک واقع در خارج از محدوده قانونی شهرها.

ج - دفاتر اسناد رسمی مکلفند هنگام نقل و انتقال عین املاک، مفاسد حساب مالیاتی و بدهی موضوع ماده (۳۷) قانون تأمین اجتماعی مصوب ۱۳۵۴ را از انتقال‌دهنده مطالبه و شماره آن را در سند تنظیمی قید نمایند مگر اینکه انتقال‌گیرنده ضمن سند تنظیمی متعهد به پرداخت بدهی احتمالی گردد که در این صورت متعاملین نسبت به پرداخت آن مسؤولیت تضامنی خواهند داشت.

تبصره - در موارد مذکور در ماده فوق مراجع ذی‌ربط مکلفند در تاریخ مراجعه، به مراجع‌کنندگان گواهی وصول تقاضا، تسلیم و ظرف مدت بیست روز از تاریخ صدور گواهی یادشده پاسخ آن را صادر نمایند. اعلام نظر مراجع مذکور باید روشن و با ذکر علت و مستند به دلایل قانونی باشد در غیر این صورت ثبت سند با تصریح موضوع در سند تنظیمی ممانع خواهد بود.

• سرقفلی و تعلق حق کسب و پیشه

سرقفلی یکی از مفاهیمی است که در دنیای املاک خصوصاً املاک تجاری بسیار پر کاربرد است. چیزی که اهمیت دارد این است که بدانیم حق سرقفلی با حق کسب و پیشه یکی نیست و با هم تفاوت دارند. هردوی این مفاهیم در مورد روابط موجر و مستاجر است و یک مسئله قدیمی است که در بحث اجاره محل کسب و کار با ورود مسئله سرقفلی و حتی به نام کسب و پیشه و تجارت، روابط موجر و مستاجر را پیچیده و حتی اختلافات را هم عمیق تر کرده است.

حق سرقفلی

مفهوم و معنی اصطلاحی سرقفلی فقط یک حق است و فقط در روابط موجر و مستاجر این حق محقق می شود. سرقفلی وجهی است که مالک در ابتدای اجاره و جدای از مال الاجاره از مستاجر می گیرد تا محل را به وی اجاره بدهد و واگذار کند.

در رابطه با سرقفلی در حقوق، دو قانون وجود دارد که سرقفلی را با توجه به این دو قانون باید تعریف کنیم. قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ و قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۷۶. نکته ای که باید در نظر گرفته شود، آن است که تاریخ قرارداد اجاره مربوط به چه سالی است و براساس آن مشخص کرد که باید قانون سال ۱۳۵۶ را مدنظر قرار داد یا قانون سال ۱۳۷۶، زیرا مفهوم سرقفلی در این دو قانون کمی با یکدیگر متفاوت است.

حق کسب و پیشه و تجارت مطابق قانون سال ۱۳۵۶، پولی است که به مستاجر داده می شود اما در قانون سال ۱۳۷۶، سرقفلی مفهومی به مراتب محدودتر از سال ۱۳۵۶ دارد؛ حاصل دسترنج و شهرت و امانت تاجر نیست و مبلغی است که در ابتدای قرارداد اجاره، به هر علتی، توسط مالک از مستاجر دریافت می شود و با دریافت این مبلغ، مالک امتیاز "تقدم و اولویت داشتن در اجاره" را به مستاجر می دهد. مستاجر هم می تواند پس از به دست آوردن این حق اولویت و تقدم، سرقفلی را به دیگران یا به مالک انتقال دهد؛ یا اینکه صرف نظر از پرداخت یا عدم پرداخت مبلغی در ابتدای قرارداد به عنوان سرقفلی، به صورت شرط در قرارداد اجاره، حق سرقفلی برای مستاجر ایجاد می شود. به بیان دیگر، سرقفلی از دیدگاه قانون سال ۱۳۷۶ "حق تقدم در اجاره" است.

مثلاً مالکی مغازه خود را به شخصی اجاره می دهد و مبلغی به عنوان سرقفلی دریافت می کند. کسی که مستاجر هست و مبلغ سرقفلی را پرداخت کرده است، صاحب "حق تقدم و اولویت" خواهد بود. هر زمانی که مدت اجاره به پایان برسد و مالک بخواهد ملک خود را پس بگیرد، باید مبلغ سرقفلی را به مستاجر پرداخت کند. اگر در ابتدای اجاره، مالک ۵۰ میلیون تومان از مستاجر به عنوان سرقفلی دریافت کرده باشد و هنگام تخلیه مغازه، مبلغ سرقفلی ۱۵۰ میلیون تومان ارزیابی شود (زیرا مبلغ سرقفلی در طول زمان افزایش پیدا می کند)، مالک باید ۱۵۰ میلیون تومان به مستاجر پرداخت کند و مغازه خود را تحویل بگیرد.

حق کسب و پیشه یا تجارت

وقتی یک نفر برای مدت زمان طولانی یک مکانی را اجاره کند و در آنجا شغل خوبی داشته باشد و تجارت کند، پس از چند سال اشتغال، حق کسب و پیشه و تجارت به مستاجر تعلق می گیرد. در واقع می توانیم بگوییم، حق کسب و پیشه و تجارت، یک حق است که مستاجر از تداوم اشتغال در مکانی که اجاره کرده است، به دست می آورد. زیرا مستاجر با تغییر محل کار خود مشتری های خود را از دست می دهد و بار دیگر باید از صفر شروع کند.

بنابراین قانون گذار به این فکر افتاده است که یک ارزش افزوده ی پنهان برای اماکن تجاری در نظر بگیرد و از حق مستاجران اماکن تجاری در مقابل مالکان دفاع کند. این حق در قانون موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ به عنوان حق کسب و پیشه و تجارت مطرح شده است. قانون

روابط موجر و مستاجر، که در سال ۱۳۵۶ تدوین شده بود، در سال ۱۳۷۶ دستخوش تغییر شد. موضوع «سرقفلی» نیز با تغییر قانون دچار تحول شد. در قانون سال ۵۶ از مفهوم ذکر شده به عنوان «حق کسب و پیشه یا تجارت» یاد شده، حال آنکه در قانون سال ۷۶ (قانون فعلی) این مفهوم با تفاوت‌هایی به «سرقفلی» تغییر پیدا کرده است. بنابراین اگر قرارداد اجاره پیش از سال ۷۶ منعقد شده باشد، باید به قانون سال ۵۶ رجوع کرد.

تفاوت‌های عمده سرقفلی و حق کسب و پیشه

سرقفلی در هنگام انعقاد عقد اجاره به صاحب ملک پرداخت می‌شود. پس در واقع کسب اعتبار و شهرت هیچ تاثیری در آن ندارد. حق کسب و پیشه یا تجارت با شرط و شروط به وجود نمی‌آید، بلکه به مرور زمان و در مدت انجام فعالیت توسط مستاجر کم‌کم ایجاد می‌شود. امکان از بین بردن حق کسب و پیشه یا تجارت در ابتدای قرارداد اجاره و با توافق وجود ندارد. اما مالک می‌تواند سرقفلی را دریافت نکند، تا حقی هم برای مستاجر ایجاد نشود. بنابراین در صورت عدم توافق در هنگام عقد قرارداد، عملاً مستاجر هنگام تخلیه نمی‌تواند ادعایی داشته باشد.

ملاک ارزیابی و ارزش سرقفلی بر اساس امکانات مکان تجاری، موقعیت آن و کیفیت مصالح به کار رفته در آن است. اما ملاک ارزیابی حق کسب و پیشه و تجارت بر اساس مدت اجاره، میزان جذب مشتری و نوع فعالیت تجاری است.

سرقفلی بر خلاف حق کسب و پیشه یا تجارت به صورت خودکار قرارداد اجاره را تمدید نمی‌کند. بنابراین بعد از اتمام مدت قرارداد در صورتی که مستاجر با مالک به توافق نرسد، باید ملک را تخلیه کند.

قانون تخلیه در حق کسب و پیشه یا تجارت

حق کسب و پیشه یا تجارت به این معنی است که مالک نمی‌تواند پس از پایان یافتن مدت قرارداد، مستاجر را مجبور به تخلیه مکان تجاری کند، بلکه قرارداد به صورت خودکار تمدید می‌شود. در واقع مستاجر تا هر زمان که بخواهد می‌تواند ملک را در اجاره خود نگه دارد و اگر مالک در شرایطی خاص بخواهد قرارداد را تمام کند، باید مبلغی تحت عنوان «حق کسب و پیشه یا تجارت» به مستاجر بپردازد.

می‌توان گفت مهم‌ترین اختلافات و دعوایی که براساس قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ در دادگاه‌ها مطرح می‌شود و به شدت رایج است، دعوی تخلیه مکان مورد اجاره است. در قانون روابط موجر و مستاجر سال ۱۳۵۶ مواردی پیش‌بینی شده که مالک (موجر) از طریق این موارد می‌تواند از دادگاه بخواهد که مستاجر را از مغازه بیرون کند و آنجا را تخلیه کند:

۱- مواردی که مالک می‌تواند به استناد آن‌ها، تمام حق کسب و پیشه یا تجارت را به مستاجر بپردازد و مکان مورد اجاره را دوباره تحویل بگیرد مثلاً اینکه:

اگر مالک بخواهد ملک را تخریب یا بازسازی کند.

اگر مالک بخواهد از آن ملک برای سکونت خودش یا خویشاوندان نزدیکش استفاده کند.

اگر مالک برای شغل خود به آن ملک نیاز داشته باشد.

۲- مواردی که مالک می‌تواند نصف مبلغ حق کسب و پیشه یا تجارت را پرداخت کند و ملک خود را بدست آورد. مثلاً:

اگر در قرارداد بین مالک و مستاجر شرط شده باشد که مستاجر ملک را به شخص دیگری اجاره ندهد، اگر مستاجر چنین کاری بکند، مالک می‌تواند نصف مبلغ حق کسب و پیشه را پرداخت کند و مغازه خود را دوباره به دست آورد.

۳- مواردی که مالک می‌تواند بدون پرداخت مبلغ حق کسب و پیشه یا تجارت ملک خود را مجدداً بدست آورد:

مستأجر شغل خود را تغییر دهد.

مستأجر کارهایی را در ملک انجام دهد که نباید انجام می‌داده یا باید انجام می‌داده و نداده است. به طور مثال اگر مستأجر به مکان آسیب بزند و یا تخریب کند.

اگر مستأجر، پولی را که باید هر ماه به عنوان مبلغ اجاره‌بها به مالک بابت اجاره مکان بدهد را پرداخت نکند.

تعیین مبلغ سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت

دریافت مبلغ سرقفلی بر اساس توافق میان موجر و مستأجر است. برخلاف حق کسب و پیشه یا تجارت، که همیشه از طرف دادگاه و با جلب نظر کارشناس تعیین می‌شود. در واقع صاحب ملک، سرقفلی را تعیین می‌کند و مستأجر یا باید این مبلغ را بپذیرد یا از معامله انصراف دهد.

نکات مهم در مورد حق سرقفلی و حق کسب و پیشه یا تجارت

مبلغ سرقفلی معمولاً بالاست و با توجه به شرایط مکان و نظر کارشناس تعیین می‌شود.

حق کسب و پیشه یا تجارت به ارث می‌رسد. یعنی اگر شخصی مغازه‌ای را اجاره کرده و بعد از چند سال فوت کرده باشد و مالک مغازه بخواهد مغازه خود را پس بگیرد، باید مبلغ حق کسب و پیشه یا تجارت را به وارثان مستأجر بدهد.

برای اینکه مطابق قانون سال ۱۳۷۶ حق سرقفلی به مستأجر تعلق بگیرد، باید مکانی که اجاره داده می‌شود، حتماً "تجاری" باشد، در حالی که در قانون سال ۱۳۵۶ همین که این مکان برای کسب و پیشه یا تجارت بود، کفایت می‌کرد.

در قانون سال ۱۳۷۶ مبلغی که در ابتدا پرداخت می‌شود باید حتماً تحت عنوان "سرقفلی" پرداخت شود. اگر مستأجر مبلغی را به‌عنوان "تضمین"، "قرض الحسنه" و عناوین دیگر پرداخته باشد، حق سرقفلی برای مستأجر ایجاد نمی‌شود.

مطابق قانون سال ۱۳۵۶ اگر مستأجر بخواهد حق کسب و پیشه خود را انتقال دهد یا به دیگری واگذار کند، باید حتماً این انتقال با سند رسمی صورت بگیرد. ولی اگر مستأجری که بعد از سال ۱۳۷۶ قرارداد اجاره را بسته است، بخواهد حق سرقفلی خود را واگذار کند، نیازی به سند رسمی نیست و با سند عادی و شهادت دادن دو نفر که قابل اعتماد باشند نیز ممکن است.

در مواقعی که فرد قصد دارد سرقفلی ملک خریداری شده یا حق کسب و پیشه حاصله را واگذار کند، بهتر است این موضوع را رسماً با اظهارنامه به اطلاع مالک ملک برساند تا در صورت تمایل، با وی وارد معامله شود.

در صورتی که سرقفلی مغازه را بفروشید، اختیارات بسیاری خواهید داشت. خریدار سرقفلی بدون اجازه شما نمی‌تواند هیچ تغییری در مغازه ایجاد کند، او همچنین برای فروش مجدد و اجاره مغازه به اجازه و جلب رضایت شما نیاز خواهد داشت. اغلب به هنگام عقد قرارداد تمامی توافقات بین مالک و خریدار به صورت کامل نوشته می‌شود.

ممکن است مالک و خریدار سرقفلی با هم توافق کنند که خریدار به ازای هر بار اجاره دادن مغازه اولین سود دریافتی از مستأجر را به مالک بپردازد. این موارد در قرارداد نوشته می‌شوند و در صورت تعدی از قانون، طرف مقابل حق شکایت و ادعای حق دارد. مستأجر یا خریدار نیز در ازای خرید حق سرقفلی، مقداری پول به مالک پرداخت می‌کند.

بعد از فوت مالک تمامی حقوقی که برای شما ایجاد شده بود، پابرجاست و وارثان مالک عهده‌دار آن خواهند بود. لذا خریدار می‌تواند تمامی درخواست‌های خود را با آن‌ها مطرح کند.

اگر قصد انعقاد قرارداد جدیدی را دارید، بدانید که قرارداتان بر اساس قانون سال ۷۶ منعقد می‌شود، بنابراین اگر می‌خواهید از حق سرقفلی استفاده کنید، حتماً باید بر اساس روش‌هایی که در بالا گفته شد چنین حقی را برای خود ایجاد کنید؛ چون در قانون جدید این حق به صورت خودکار برای مستاجر لحاظ نمی‌شود.

• اهمیت کارشناسی فنی و ظاهری خودرو مورد معامله قبل از تنظیم قرارداد

اولین مرحله خرید خودرو، کارشناسی فنی آن است. این مرحله اجباری نیست؛ اما انجام آن خیلی بهتر است و توصیه می‌شود. به هیچ وجه بدون کارشناسی خودرو، ماشین دست دومی را خریداری نکنید. بارها پیش آمده که فروشنده، خودروی تصادفی را به شکلی تعمیر و بازسازی می‌کند که اگر از خودرو چیزی ندانید، اصلاً متوجه تصادفی بودن آن نخواهید شد. پس حتماً همراه با یک کارشناس خودرو را بازدید کنید.

در حال حاضر، مراکز زیادی وجود دارند که کارشناسی ماشین را انجام می‌دهند. بعد از بررسی دقیق، در صورتی که خودرو هیچ مشکلی نداشت، کارشناس به شما کاغذی می‌دهد که تمام نتایج بررسی در آن نوشته شده‌است.

در کارشناسی فنی خودرو، موارد زیر انجام می‌شوند:

تست سلامت موتور

تست تعلیق

آزمایش تکنیکال

تست عیب یابی

تست رنگ و بدنه

آزمایش و تست آج لاستیک

تست چراغ و نور

تست آپشن‌ها و تطبیق آن با کارت خودرو و سند

در حقیقت صفر تا صد اتومبیل به صورت دقیق در مراکز کارشناسی انجام می‌شود. البته این کار هزینه‌ای دارد و شما باید آن را بپردازید؛ اما باید گفت که ارزشش را دارد. برای مثال، یک خودروی پژو ۴۰۵ حدود ۲۳۰ میلیون (بهمن ۱۴۰۰) قیمت دارد. قیمت کارشناسی مبلغی بین ۲۰۰ تا ۵۰۰ هزار تومان (بهمن ۱۴۰۰) است. حالا این دو مبلغ را با هم مقایسه کنید. به نظرتان ارزش ندارد که حتی یک میلیون تومان برای کارشناسی هزینه کنید؟ خصوصاً اگر قرار باشد، خودرو را از یک غریبه خریداری کنید. به هر حال ما به شما توصیه می‌کنیم، حتماً قبل از خرید، خودروی را از نظر فنی و بدنه به یک کارشناس نشان دهید.

دلیل اهمیت خرید خودروهای کارشناسی شده

خرید بدون کارشناسی خودرو کار کرده کار پر خطری بوده و ممکن است منجر به هزینه‌های گزافی شود به همین منظور نباید دل به دریا زد و خودرو را بدون کارشناسی خریداری کرد. کلاهبرداری در خرید و فروش خودرو بسیار اتفاق می‌افتد و گاهی اوقات برخی از افراد خودروی چپی و تصادفی را به جای خودرو سالم می‌فروشند و یا اطلاعات و کارکرد آن را دستکاری می‌کنند که این موارد توسط افراد آماتور قابل تشخیص نیست و کارشناسان خودرو می‌توانند به راحتی و بدون سوگیری می‌توانند مشکلات خودرو را تشخیص دهند.

باید در نظر داشته باشید که در صنعت خودرو کشور، تعمیرکاران فراوانی وجود دارند که می‌توانند ظاهر یک خودرو تصادفی را تا حد زیادی اصلاح کرده و آن را به عنوان یک ماشین کم کارکرد و سالم به فروش برسانند.

مطمئناً تشخیص چنین خودروهایی از توان اغلب افراد خارج است؛ به همین دلیل در این مواقع، برای شناسایی نقاط ترمیم یا تعویض شده به کمک یک کارشناس مجرب جهت کارشناسی خودرو نیاز پیدا خواهید کرد.

ممکن است این سوال برای شما پیش آمده باشد که جهت کارشناسی یک ماشین چه فرآیندی طی می‌شود و کلاً شامل چه مواردی است؟ این فرآیند به دو قسمت کلی کارشناسی ظاهری و فنی تقسیم می‌شود که ما در این مقاله سعی بر این داریم تا هر دو آن‌ها را به دقت برایتان شرح دهیم؛ در ادامه با ما همراه باشید.

کارشناسی خودرو از نظر ظاهری

نمای بدنه یک ماشین دست دوم، شاید در ابتدا کاملاً سالم و بدون کوچک‌ترین رنگ شدگی به نظر برسد؛ اما ممکن است خودرو مورد نظر به دلیل تصادفات و آسیب‌های گذشته، دارای رنگ خوردگی یا تعویض‌هایی در قطعات مختلف باشد که تشخیص دقیق آن‌ها تنها به کمک کارشناس متخصص امکان‌پذیر است.

در کارشناسی ظاهری اتومبیل، وضعیت رنگ تمامی نقاط بدنه خودرو توسط کارشناس رنگ بررسی می‌شود تا مشخص شود ماشین تا چه میزان در معرض صافکاری، ترمیم و رنگ شدگی قرار گرفته است.

قطعاتی که در کارشناس رنگ خودرو مورد بررسی قرار می‌گیرند شامل:

ستون و سقف: رنگ شدگی این قسمت از درجه اهمیت بسیار بالایی در تعیین قیمت خودرو برخوردار است. ستون و سقف رنگ شده، نشان دهنده تصادف سنگین ماشین و در نتیجه آسیب جدی آن است.

کاپوت و صندوق عقب: کارشناسان با بررسی میزان و ضخامت رنگ در این دو قسمت، میزان آسیب احتمالی به خودرو را در صورت تصادف متوجه می‌شوند.

درب‌ها و گلگیرها: به دلیل اینکه این قطعات در معرض آسیب بیشتری قرار دارند، نمی‌توان آسیب‌های این بخش را چندان جدی گرفت؛ اما مطمئناً فرورفتگی، تعویض یا رنگ خوردگی درب‌ها و گلگیرها در قیمت گذاری بی‌تاثیر نیست.

سپر: سپر هر خودرویی بیش از سایر قطعات آن در معرض ضربه قرار می‌گیرد؛ به همین دلیل در مقایسه با سایر اجزای خودرو از درجه اهمیت پایین‌تری برخوردار است.

کارشناسی خودرو از نظر فنی

خودرویی که از نظر فنی دارای ایراداتی باشد، ماشینی پرخرج و کم‌ارزش محسوب می‌شود. در کارشناسی فنی اتومبیل، کارشناس با تکیه بر علم و تجربه خود و همچنین با بهره‌گیری از دستگاه‌های دیاگ مدرن و دقیق به بررسی سلامت تمامی سیستم‌های الکترونیکی و فنی خودرو می‌پردازد.

از جمله مواردی که در کارشناسی فنی ماشین مورد بررسی قرار می‌گیرند، می‌توان به میزان دقیق (حقیقی) کارکرد، سلامت سیستم استارت، عملکرد تمامی سنسورهای موجود در موتور اشاره کرد.

در کارشناسی این قسمت، تا حدی می‌توان از دستگاه‌های دیاگ برای تشخیص مشکلات فنی خودرو استفاده کرد؛ اما این دستگاه‌ها عیوب فنی ماشین را به صورت کامل مشخص نمی‌کنند. باید بدانید رکن اصلی کارشناسی فنی، وجود یک کارشناس ماهر است که دانش فنی مکانیکی خودرو و آشنایی کامل از تمامی قطعات موتور داشته باشد.

در یک جمع‌بندی نهایی، کارشناس فنی موتور و گیربکس به پنج بخش اصلی تقسیم می‌شود:

۱. کارشناسی موتور خودرو

بررسی و کارشناسی موتور خودرو که قلب تپنده خودرو محسوب می‌شود، غیر قابل چشم‌پوشی بوده و موضوع بسیار مهمی است. در این قسمت مواردی همچون سلامت بدنه موتور، وجود یا عدم وجود روغن‌سوزی، دفرمه شدن یا نشدن پیستون، استارت خودرو، صدا و لرزش غیر طبیعی، لرزش موتور، دود آگزوز، دمای موتور، وضعیت یاتاقان، نشت روغن، عملکرد CNG، وضعیت باتری و... کارشناسی می‌شود.

۲. کارشناسی گیربکس ماشین

سیستم گیربکس و کلاچ در هر خودرویی، وظیفه انتقال قدرت تولیدی موتور به چرخ‌ها را برعهده دارد. در خودروهای دنده اتوماتیک، کارشناس باید صحت کارکرد تمامی دنده‌ها را چه در گیربکس‌های اتوماتیک و چه در گیربکس‌های دستی ارزیابی کند. در صورتی که سیستم گیربکس به درستی کار نکند، مصرف سوخت ماشین تا حد زیادی بالا می‌رود. همچنین وجود خرابی در سیستم گیربکس علاوه بر مصرف سوخت بالا، هزینه‌های هنگفتی را برای صاحب خودرو به همراه خواهد داشت.

۳. تست دیاگ خودرو

در سیستم خودروهای جدید، کامپیوترهایی تحت عنوان ECU تعبیه شده است که کارشناس با اتصال دستگاه دیاگ به آن می‌تواند پارامترهایی همچون عملکرد سنسور ضربه، میزان مصرف سوخت، وضعیت کیسه‌های هوا، کیلومتر کارکرده، سیستم ایمنی مثل ترمز و بسیاری موارد دیگر را مورد بررسی قرار دهد. هر شرکت سازنده خودرو، دستگاه دیاگ مختص به برند خود را دارد؛ بنابراین دقت داشته باشید که هنگام کارشناسی از دستگاه دیاگ مناسب برای ماشین مورد نظر شما استفاده شود.

۴. تست آپشن‌های خودرو

تجهیزات جانبی خودرو که از نوع بالایی در اتومبیل‌های مختلف برخوردارند، درصد بالایی از میزان قیمت‌گذاری یک ماشین را به خود اختصاص می‌دهند. گاهی بررسی تجهیزات جانبی خودرو به صورت دستی انجام می‌شود؛ اما توصیه می‌شود برای دسترسی به ارزیابی درست، دقت کنید که کارشناس از دستگاه دیاگ برای بررسی آن استفاده کند.

در این مرحله آپشن‌هایی همچون سنسور و دوربین دنده عقب، آینه بغل برقی، سیستم سرمایش و گرمایش، سنسور باران، کمربند ایمنی، چراغ مه‌شکن، قفل مرکزی و سایر آپشن‌های خودرو بررسی می‌شوند تا از صحت عملکرد تک تک آن‌ها اطمینان حاصل شود.

۵. تست رانندگی

اما در آخرین مرحله کارشناسی فنی، شخص کارشناس باید با خودرو مورد نظر رانندگی کند تا از تمامی مشکلات آن آگاه شود. از مواردی که در این تست بررسی می‌شود می‌توان به عملکرد ترمزها، شتاب خودرو، میزان بودن فرمان، سیستم هیدرولیک فرمان و عملکرد سیستم گیربکس در حالت دستی و اتومات اشاره کرد.

خرید خودروی کارکرده بدون انجام کارشناسی، ممکن است ضررهای مالی فراوانی برای خریدار به همراه داشته باشد. همچنین با توجه به ارزش‌گذاری آن، چنانچه ماشین خریداری شده شما دارای ایرادات پنهان شده‌ای باشد، به قطع یقین شما از لحاظ مالی هم متضرر خواهید شد و در واقع ارزش خودرو، کمتر از مبلغی خواهد بود که شما برای خرید آن پرداخت کرده‌اید.

توصیه می‌شود کارشناسی به خصوص برای ماشین‌های دست‌دوم را پیش از خرید جدی بگیرید تا از وضعیت خودرو، قبل از خرید آن کاملاً مطلع شوید.

نکته: به تازگی بسیاری از خریداران خودروهای صفر به خصوص نوع خارجی آن، خواستار کارشناسی ماشین صفر خود قبل از خرید قطعی آن هستند. زیرا در برخی موارد، خودرو در بخش تحویل دچار حادثه شده و تحویل دهنده برای گمراهی خریدار، اقدام به تعویض قطعه معیوب کرده و به عبارتی خودرو تعمیر شده را تحت عنوان ماشین سالم تحویل مشتری می‌دهند؛ به خصوص ماشین‌های خارجی که مسیرهای طولانی‌تری را طی می‌کنند و امکان آسیب‌دیدگی آن‌ها بسیار بالا است.

• معضلات و مشکلات خرید و فروش وکالتی خودرو برای هر یک از متعاملین

وکالت خرید و فروش خودرو یا وکالت تعویض پلاک خودرو از جمله وکالت‌هایی است که در بسیاری موارد افراد در معاملات خود از آن استفاده می‌کنند.

برخی اشخاص مشغله زیادی دارند، بعضی از افراد هم به دلایل مختلف ترجیح می‌دهند که خود، وارد مراحل معاملات خودرو نشده و انجام این کار را بر عهده شخص دیگری بسپارند.

وکالت خرید خودرو

وکالت خرید خودرو یعنی برای خرید خودرو، تعویض پلاک، انتقال سند و هر فعالیتی مربوط به معامله خودرو، فردی را به عنوان وکیل خود انتخاب کنید.

این انتخاب باید به صورت رسمی و در محضر انجام شود تا مراجع قانونی هم فرد موردنظر را به رسمیت بشناسند.

وکیلی که انتخاب شده حق امضا و اقدام دارد. به این معنی که شخص وکیل می‌تواند خودرو موردنظر خریدار (موکل) را انتخاب کرده و پس از آن با امضا مدارک، خودرو را به مالکیت خریدار در بیاورد.

وکالت فروش خودرو

گاهی افراد به دلیل مشغله زیاد یا هر دلیل دیگری، برای فروش خودرویی که مالک آن هستند، به شخصی که مورد اعتمادشان است وکالت فروش خودرو می‌دهند.

با دادن این وکالت کلیه کارهای فروش خودرو اعم از پیدا کردن مشتری، دیدار با افرادی که قصد خرید دارند، مراجعه به مراکز تعویض پلاک و ... همه به عهده فردی است که وکالت را قبول کرده است.

مشکلات خرید و فروش وکالتی خودرو

در بحث وکالت خرید و فروش خودرو، نوع دیگری از وکالت هم وجود دارد که دادن وکالت به خریدار خودرو است.

وکالت دادن به خریدار خودرو به این معنی است که فروشنده به خریدار اختیار تام می‌دهد تا خودرو را به مراکز تعویض پلاک ببرد، فک پلاک و نصب پلاک کند، سند را به نام خودش بزند و دیگر کارهای مربوط به انتقال خودرو را بدون حضور فروشنده انجام دهد.

بنابراین زمانی که پلاک فروشنده بر روی خودرو باشد، هر تخلف و حتی جرمی که با خودرو انجام شود، مسئولیت با وی است.

موضوع اساسی در مورد خرید و فروش خودروهای وکالتی این است، زمانی که به صورت وکالتی معامله می‌کنیم آیا مالک خودرو می‌شویم؟ متأسفانه پاسخ منفی است. بله پاسخ از لحاظ حقوقی مطلقاً منفی است. شما زمانی که به صورت وکالتی خودرویی را می‌خرید، مالک آن خودرو نمی‌شوید و وکالت در فروش یا وکالت در انتقال سند به نام شما تا زمانی که سند رسمی به نام شما منتقل نشده باشد، قانون شما را مالک خودرو نمی‌شناسد.

بنابراین باید در نظر داشت که تا جایی ممکن باید از دادن وکالت به خریدار اجتناب کرد و اگر هم فروشنده در شرایط بسیار ضروری مجبور به دادن چنین وکالتی شد، مدت زمان آن را کوتاه و نهایتاً ده روزه تعیین کنید.

باید در نظر داشت هر چقدر هم که افراد در خرید و فروش وکالتی خودرو، به وکیل انتخابی خود اعتماد داشته باشند، باز هم ممکن است مشکلاتی به وجود بیاید که برای آن‌ها دردسر ساز شود.

این وکالتنامه‌ها موقتی بوده و با پایان یافتن تاریخ، از اعتبار ساقط می‌شوند و خریدار برای انتقال خودرو خریداری شده به نام خودش دچار مشکلات فراوانی خواهد شد. همچنین هنگام تصادف مشکلات حقوقی بسیاری ایجاد می‌کنند.

در برخی مواقع پیش آمده که از خودرو برای کارهای خلاف مانند سرقت یا مسائل امنیتی مورد استفاده قرار گرفته که فرد خریدار باید پاسخگو باشد.

در برخی مواقع، خریدار با وکالتنامه خودرو را تحویل می‌گیرد، سپس با آن جرائم رانندگی یا جرائم دیگری مانند قاچاق کالا مرتکب می‌شود که در اینصورت فروشنده را دچار مشکلات قضایی می‌کند. در تمام این موارد، دوربین‌های راهنمایی و رانندگی صاحب پلاک را شناسایی می‌کنند و برای فرد مشکلات بسیاری ایجاد می‌شود که برای اثبات بیگناهی و فک پلاک باید ماه‌ها منتظر دستورات قضایی بمانند.

همچنین با فوت یکی از طرفین این وکالتنامه باطل شده و سبب بروز مشکلات حقوقی زیادی خواهد شد.

• مراجع مسئول و ناظر بر عملکرد مشاورین املاک بر اساس قوانین مربوطه

اتحادیه صنف مشاورین املاک به عنوان مرجع صدور پروانه و تایید صلاحیت اعضاء، همواره شکایات مردمی را اخذ و رسیدگی می نماید که در برخی موارد پیچیدگیهای خاص بعضی از پروندهها و ضعف ضمانت های اجرایی در مراحل رسیدگی و صدور رأی قانونی با تعامل صورت گرفته میان بازرسی اصناف، تعزیرات حکومتی و اتحادیه صنف مشاورین املاک، اینگونه پرونده ها جهت رسیدگی و احقاق حقوق طرفین به مدیریت بازرسی و نظارت اصناف ارجاع می گردد. بازرسی اصناف نیز با بهره گیری از تخصص کارشناسان خود و همچنین قضات محترم سازمان تعزیرات حکومتی، تمامی موارد را با قاطعیت رسیدگی و پس از صدور پرونده، به اداره کل تعزیرات حکومتی ارسال مینماید.

• تعاریف گرانفروشی، تقلب و مجازات های مقرر ، برابر قانون نظام امور صنفی و تعزیرات

حکومتی

قانون نظام صنفی فصل هشتم - تخلفات و جریمه ها

ماده ۵۷ - گرانفروشی: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمت به بهائی بیش از نرخهای تعیین شده به وسیله مراجع قانونی ذی ربط، عدم اجرای مقررات و ضوابط قیمت گذاری و انجام دادن هر نوع عملی که منجر به افزایش بهای کالا یا خدمت به زیان خریدار گردد.

جریمه گرانفروشی، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف کننده در مرتبه اول به دو برابر مبلغ گرانفروشی و در مرتبه دوم به چهار برابر مبلغ گرانفروشی جریمه می گردد.

در مرتبه سوم به شش برابر مبلغ گرانفروشی جریمه می شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می شود.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مبلغ گرانفروشی جریمه می شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت یک ماه نصب می شود.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مبلغ گرانفروشی جریمه می شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می شود. همچنین به مدت شش ماه، پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل می گردد.

ماده ۵۹ - تقلب: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمتی که از لحاظ کیفیت یا کمیت منطبق با مشخصات کالا یا خدمت ابرازی یا درخواستی نباشد.

جریمه تقلب، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف کننده در مرتبه اول معادل دو برابر مابه التفاوت ارزش کالا یا خدمت ابرازی یا درخواستی و کالای عرضه شده یا فروخته شده یا خدمت ارائه داده شده و در مرتبه دوم به چهار برابر مابه التفاوت مذکور جریمه

می‌شود.

در مرتبه سوم به شش برابر مابه‌التفاوت، جریمه می‌شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌گردد.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مابه‌التفاوت جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت یک‌ماه نصب می‌گردد.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مابه‌التفاوت جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می‌گردد. همچنین به مدت شش‌ماه پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل می‌گردد.

تبصره ۱- در صورت تقاضای خریدار مبنی بر استرداد کالای مورد تقلب فروشنده علاوه بر پرداخت جریمه مقرر، مکلف به قبول کالا و استرداد وجه دریافتی به خریدار است و در صورت استنکاف، واحد صنفی تا اجرای کامل حکم، تعطیل می‌شود.

تبصره ۲- در صورتی که در قوانین دیگر برای عمل متقلبانه مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد، فرد متقلب به مجازات مزبور محکوم خواهد شد.

تبصره ۳- عرضه، نگهداری به قصد فروش و فروش کالا بدون علامت استاندارد ایران و ارائه خدمات بدون تأیید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران در صورتی که استاندارد کالا یا خدمات اجباری شده باشد، مشمول مقررات این ماده می‌شود.

تبصره ۴- فروش کالاهای تاریخ مصرف گذشته در حکم تقلب محسوب می‌شود و مرتکب به جریمه مقرر در این ماده محکوم می‌شود. چنانچه کالا یا خدمات عرضه شده بنا بر نظر کارشناسی غیرقابل مصرف باشد، جریمه و خسارت بر مبنای قیمت عرضه شده محاسبه می‌شود.

پایان

۱۴۰۱/۸/۹

پیوست ها :

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

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

قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۹۲/۰۶/۱۲

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

مشاور املاک و خودرو که در این دستورالعمل به اختصار مشاور خوانده می‌شود به شخصی اطلاق می‌گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالتی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت می‌نماید.

فصل اول: کلیات و تعاریف

ماده ۱- مشاور املاک و خودرو که در این دستورالعمل به اختصار مشاور خوانده می‌شود به شخصی اطلاق می‌گردد که با داشتن شرایط لازم به امر خرید و فروش املاک و خودرو یا دلالتی و واسطه‌گری معاملات مذکور با رعایت قوانین و مقررات حاکم بر آنها مبادرت مینماید.

تبصره - مشاوران املاک موضوع این دستورالعمل به مشاوران درجه ۱ و مشاوران درجه ۲ تقسیم میشوند.

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 میباشد.

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.

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

۳-۲- 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 ضمانتنامه بانکی یا وثیقه مناسب یا معرفی ضامن معتبر به منظور جبران خسارت های احتمالی وارده به اشخاص به اتحادیه صنف.

۳-۴- 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 حُسن اداره امور، حفظ و نگهداری دفاتر، اوراق، اسناد، مدارک و مهر مربوطه میباشد.

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 میشود را در محل کار خود به طوری که قابل دید باشد الصاق نماید.

ماده ۸- مشاور موظف است قراردادها 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، هویت، مالکیت و سمت متعاملین و با 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 میشود. متعاملین میتوانند در صورت نیاز از اصل قرارداد رونوشت یا تصویر برابر اصل اخذ نمایند.

ماده ۱۱- مشاور باید مفاد قراردادهای تنظیمی را در دفتر ثبت قراردادها که به صورت پلمپ و برگ شماری شده و توسط اتحادیه صنف مزبور در اختیار وی قرار میگیرد ثبت و همزمان با عقد قرارداد به امضای کلیه اشخاصی که قرارداد را امضاء نموده اند برساند.

تبصره: نمونه اولیه دفتر ثبت قراردادها پس از تایید سازمان ثبت به وسیله اتحادیه چاپ و در اختیار اعضاء قرار میگیرد.

ماده ۱۲- قراردادها باید خوانا، بدون قلم خوردگی، با 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 قراردادها 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 میگردد 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 سهیم باشد و با طرفین قرارداد قرابت 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 نداند و مشاور نیز زبان آنها را نداند 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 امضاءکنندگان و مشاور برسد.

ماده ۱۹- در صورتی که طرفین قرارداد و یا یکی از آنها کور، کر و یا گنگ و بیسواد 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 دعاوی 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.

فصل چهارم: امور اداری و مالی

ماده ۲۵- حق الزحمه مشاور مطابق تعرفه ای خواهد بود که طبق ماده ۵۱ قانون نظام صنفی توسط کمیسیون نظارت شهرستانها تعیین و توسط اتحادیه ابلاغ میشود. تبصره: مشاور غیر از حق الزحمه مقرر حق دریافت هیچگونه 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 بالمنصفه 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 صلاحیت های فنی، میزان تحصیلات دانشگاهی، شرکت در دوره های آموزشی، استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ایجاد چارت تشکیلاتی و محل مناسب، حوزه فعالیت و سابقه اشتغال، به مشاور درجه ۱ و مشاور درجه ۲ تقسیم میشوند.

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

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

ماده ۳۰- مشاورین خودرو میتوانند نسبت به واسطه گری و خرید و فروش انواع خودرو به هر میزان که باشد اقدام و قراردادهای مربوطه را تنظیم نمایند.

ماده ۳۱- مشاور املاک و خودرو نمیتواند 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 مشاورین

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 میتوانند از محل کار و اسناد و مدارک موجود مشاور، بازرسی و نظارت نمایند. مشاور مکلف به همکاری و ارائه مدارک موردنیاز میباشد.

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 تنفيذ ریاست محترم قوه قضاییه حضرت آیتالله هاشمی شاهرودی (دامت برکاته) قابلیت اجرا در سطح کشور را خواهد داشت.

نقل از روزنامه رسمی شماره ۱۷۵۸۴ مورخ ۲۲/۴/۱۳۸۴

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

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.

مصوب ۸۴/۴/۱۶

با توجه به صراحت ماده ۲ و فراز دوم از ماده ۳ دستورالعمل اجرایی مبنی بر بررسی و تأیید توانایی و صلاحیت فنی متناسب با شغل مشاورین املاک و خودرو و صدور پروانه تخصصی به تشخیص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، هیأت های تحت عناوین مرکزی و استانی تشکیل می شود.

الف (هیأت مرکزی:

ماده ۱- هیأت مرکزی متشکل از سه عضو : معاون امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ، مدیر کل امور اسناد و سردفتران و یک نفر کارشناس مجرب از بین کارشناسان اداره کل امور اسناد و سردفتران که با صدور ابلاغ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب می گردد ، ریاست هیأت مرکزی را معاونت امور اسناد عهده دار خواهد بود.

تبصره ۱) از بین کارشناسان اداره کل امور اسناد و سردفتران یک نفر نیز به عنوان عضو علی البدل با صدور ابلاغ از طرف رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تعیین می گردد.

ماده ۲- هیأت مرکزی با اهداف نظارت بر عملکرد هیأت های استانی ، تدوین دستورالعمل و بخشنامه های مرتبط با امور مشاورین املاک و خودرو ، رفع ابهامات حاصله در اجرای بخشنامه های صادره ، رسیدگی به اعتراضات واصله نسبت به آراء هیأت های استانی ، رسیدگی و اظهار نظر در خصوص نحوه تشکیل هیأت های بعدی استانی ، صدور آراء وحدت رویه به منظور رفع تعارض و ابهامات حاصل از تفسیر بخشنامه ها و مقررات جاری تشکیل و فعالیت می نماید.

ماده ۳- جلسات هیأت مرکزی حداقل دو بار در هر ماه در حوزه معاونت امور اسناد سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل و تصمیمات متخذه هیأت نیز با اکثریت آراء لازم الاجرا می باشد.

ماده ۴- رئیس اداره مشاورین املاک در امور املاک و رئیس اداره مشاورین خودرو در امور خودرو حسب مورد به عنوان دبیر جلسات هیأت مرکزی تعیین می گردد تا تصمیمات متخذه را از طریق اداره مربوطه به هیأت های استانی ابلاغ نماید .

ب (هیأت استانی :

ماده ۵- هیأت استانی متشکل از سه عضو : مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان ، رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان مرکز استان و یک نفر کارشناس مجرب از کارشناسان اداره کل ثبت اسناد و املاک استان که با پیشنهاد اداره کل ثبت استان مربوطه و صدور ابلاغ رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور منصوب می گردد ، ریاست هیأت استانی را مدیر ثبت اسناد و املاک استان عهده دار خواهد بود.

تبصره ۱) پیشنهاد کارشناس مجرب طی فهرستی از اسامی کارشناسان مذکور توسط مدیر کل ثبت استان به عمل خواهد آمد.

تبصره ۲) از بین این فهرست مذکور یک نفر نیز ، به عنوان عضو علی البدل به شرح فوق تعیین می گردد.

تبصره ۳) در صورت عدم تعیین مدیر کل ثبت استان و رئیس ثبت اسناد و املاک شهرستان مرکز استان ، کفیل یا سرپرست مربوطه حسب مورد در جلسه هیأت شرکت می نماید.

ماده ۶- تشکیل بیش از یک هیأت در استان با پیشنهاد مدیر کل ثبت استان مربوطه و تأیید هیأت مرکزی منوط به موافقت رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد بود.

ماده ۷- هیأت می تواند عنداللزوم و به طریق مقتضی نظر مشورتی رئیس ثبت اسناد و املاک حوزه ثبتی محل مورد تقاضا و فعالیت مشاور را جلب نماید.

ماده ۸- جلسات هیأت با حضور کلیه اعضاء و حداقل یک بار در هفته در محل اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تشکیل و تصمیمات

متخذ هیأت با اکثریت آراء لازم الاجراء خواهد بود.

ماده ۹ - هیأت دارای دبیرخانه ای خواهد بود که دبیر آن از بین کارکنان مطلع و بصیر اداره کل ثبت اسناد و املاک استان با صدور ابلاغ از طرف مدیر کل منصوب می شود.

ج) وظایف هیأت استانی:

ماده ۱۰ - اداره بازرگانی شهرستان طی معرفی نامه ای مدارک متقاضیان را از طریق پست سفارشی به دبیرخانه هیأت استانی مستقر در اداره کل ثبت اسناد و املاک استان مربوطه ارسال می نماید.

ماده ۱۱ - دبیر هیأت موظف است پس از کنترل مدارک ارسالی متقاضیان و عدم وجود نقص، پرونده را جهت رسیدگی در ردیف کارهای هیأت قراردادده، در غیر این صورت ظرف یک هفته نواقص پرونده را جهت رفع و تکمیل به اداره بازرگانی شهرستان منعکس نماید.

ماده ۱۲ - هیأت مکلف است با تشکیل جلسات مدارک متقاضیان را بررسی و عنداللزوم با انجام آزمون و مصاحبه علمی در خصوص صلاحیت فنی و تخصصی آنها اتخاذ تصمیم نماید.

ماده ۱۳ - تصمیمات هیأت با اکثریت آراء معتبر و لازم الاجراء است.

ماده ۱۴ - پس از اتخاذ تصمیم هیأت مشعر بر تأیید یا رد صلاحیت متقاضی پرونده مربوطه جهت اقدامات بعدی به دبیر خانه هیأت ارجاع می گردد.

ماده ۱۵ - تصمیمات هیأت عیناً توسط دبیر در دفتر ثبت آراء ثبت و به امضاء اعضاء هیأت می رسد.

ماده ۱۶ - در صورت رد صلاحیت فنی و تخصصی متقاضی، تصمیم هیأت ظرف مدت یک هفته به اداره بازرگانی شهرستان و متقاضی ابلاغ می شود.

ماده ۱۷ - متقاضی می تواند در صورت اعتراض به تصمیم هیأت، اعتراض خود را ظرف مدت بیست روز از تاریخ رؤیت به دبیرخانه هیأت استانی یا اداره بازرگانی شهرستان تسلیم و رسید اخذ نماید.

ماده ۱۸ - دبیر هیأت مکلف است ظرف مدت یک هفته از تاریخ وصول اعتراض، عین پرونده و اعتراض واصله را به هیأت مرکزی ارسال نماید.

ماده ۱۹ - در صورت تأیید صلاحیت متقاضی مراتب جهت پرداخت تعرفه مقرر موضوع بند (ت) ماده ۵۱ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت منطبق با یکی از شقوق موضوع ماده ۲۵ شیوه نامه به مشارالیه ابلاغ می گردد.

ماده ۲۰ - در صورت کسب امتیاز لازم و وصول تعرفه موضوع ماده ۲۵ شیوه نامه پروانه تخصصی و فنی اشتغال با امضاء مدیر کل ثبت استان به نام متقاضی صادر میگردد.

ماده ۲۱ - دبیر هیأت مکلف است تصویر پروانه صادره را به اداره بازرگانی شهرستان مربوطه و حسب مورد به یکی از ادارات مشاورین املاک یا خودرو ارسال نماید.

ماده ۲۲ - معیارهای درجه بندی مشاورین املاک موضوع ماده ۲۷ دستورالعمل اجرایی به قرار ذیل خواهد بود:

الف) صلاحیت فنی و حقوقی مشاور حداقل ۵۰ امتیاز

ب) ایجاد چارت تشکیلاتی (با استعداد حداقل ۳ نفر) ۲۵ امتیاز

ج) تحصیلات دانشگاهی مرتبط: کاردانی ۲۰ امتیاز کارشناسی و بالاتر ۵۰ امتیاز

تذکر: در صورت ارائه مدارک تحصیلی غیر مرتبط ۵۰ درصد از کل امتیاز تعلق خواهد گرفت.

د) طی دوره های آموزشی به ازاء هر ۱۰۰ ساعت آموزش ۱۰ امتیاز (حداکثر ۵۰ امتیاز)

ه) استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی ۵۰ امتیاز

و) حوزه فعالیت (با داشتن حداقل یک شعبه) ۵ امتیاز

ز) فضا و محل اشتغال مناسب (حداقل ۳۰ متر مربع) ۲۵ امتیاز

ح) سابقه اشتغال (به ازاء هر سال یک امتیاز) حداکثر ۲۵ امتیاز

در صورت کسب حداقل ۱۵۰ امتیاز پروانه تخصصی درجه یک و کمتر از ۱۵۰ امتیاز پروانه تخصصی صادر می گردد.

ماده ۲۳ - استفاده از کارشناسان فنی و حقوقی و ثبتی برای هر یک از مشاورین خودرو و املاک درجه (۱ و ۲) الزامی است.

ماده ۲۴- سقف مجاز معاملات مشاورین املاک درجه (۱ و ۲) موضوع ماده ۲۹ دستورالعمل اجرایی متعاقباً تعیین و به هیأت‌های مرکزی و استانی ابلاغ خواهد شد.

ماده ۲۵- تعرفه قابل وصول موضوع ماده ۲۰ ضوابط راهبردی منطبق با یکی از شقوق ذیل خواهد بود.

الف (جهت صدور پروانه تخصصی درجه (۱) مشاور املاک : مبلغ یک میلیون ریال

ب (جهت صدور پروانه تخصصی درجه (۲) مشاور املاک :مبلغ چهارصد هزار ریال

ج (جهت صدور پروانه تخصصی مشاور خودرو :مبلغ هشتصد هزار ریال

د (جهت تبدیل پروانه تخصصی مشاورین املاک از درجه(۲) به درجه(۱) :مبلغ ششصد هزار ریال

ماده ۲۶- در اجرای ماده ۳۲ دستورالعمل اجرایی و مستنداً به تبصره ۹۱ قانون نظام صنفی کشور مشعر بر صلاحیت سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در نظارت بر عملکرد و رسیدگی به تخلفات مشاورین و بازرسی از محل کار و اسناد و مدارک ادارات موجود آنها حسب مورد و به تشخیص هیأت استانی از بازرسی ثبت استان یا بازرسی تعیین شده واحدهای ثبتی استفاده لازم به عمل می آید.

ماده ۲۷- در صورت احراز تخلفات مشاورین املاک و خودرو مراتب امر طی صورتمجلس و گزارش حاوی اظهار نظر صریح بازرس مربوطه به ادارات مشاورین املاک و خودرو حسب مورد ارسال می گردد . در صورت احراز وقوع تخلف ، مراتب به مراجع ذیصلاح حسب مورد جهت بررسی و اقدام ارجاع خواهد شد.

ماده ۲۸- انجام کلیه امور مربوط به نحوه صدور پروانه تخصصی در ادارات کل ثبت اسناد و املاک استانها و ادارات مشاورین املاک و خودرو حتی المقدور به صورت مکانیزه (رایانه) خواهد بود.

حسینعلی امیری

معاون قوه قضائیه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

توجه : متن های خاکستری رنگ مواد اصلاح شده قانون نظام صنفی میباشد

قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۹۲/۰۶/۱۲

فصل اول - تعاریف

ماده ۱ - نظام صنفی: قواعد و مقرراتی است که امور مربوط به سازمان، وظایف، اختیارات، حدود و حقوق افراد و واحدهای صنفی را طبق این قانون تعیین می‌کند.

ماده ۲ - فرد صنفی: هر شخص حقیقی یا حقوقی که در یکی از فعالیت‌های صنفی اعم از تولید، تبدیل، خرید، فروش، توزیع، خدمات و خدمات فنی سرمایه‌گذاری کند و به عنوان پیشه‌ور و صاحب حرفه و شغل آزاد، خواه به شخصه یا با مباشرت دیگران محل کسبی دایر یا وسیله کسبی فراهم آورد و تمام یا قسمتی از کالا، محصول یا خدمات خود را به طور مستقیم یا غیرمستقیم و به صورت کلی یا جزئی به مصرف کننده عرضه‌دارد، فرد صنفی شناخته می‌شود.

تبصره - صنوفی که قانون خاص دارند، از شمول این قانون مستثنی می‌باشند. قانون خاص قانونی است که بر اساس آن نحوه صدور مجوز فعالیت، تنظیم و تنسيق امور واحدهای ذیربط، نظارت، بازرسی و رسیدگی به تخلفات افراد و واحدهای تحت پوشش آن به صراحت در متن قانون مربوطه معین می‌شود.

ماده ۳ - واحد صنفی: هر واحد اقتصادی که فعالیت آن در محل ثابت یا وسیله سیار باشد و توسط فرد یا افراد صنفی با اخذ پروانه کسب دایر شده باشد، واحد صنفی شناخته می‌شود.

آیین نامه اجرایی تعیین صنوف سیار موضوع این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۱ - فعالیت واحدهای صنفی سیار در محل ثابت با اخذ پروانه کسب برای همان محل، بلامانع است.

تبصره ۲ - اماکنی که واجد شرایط لازم جهت استقرار چند واحد صنفی باشند، می‌توانند به‌عنوان محل ثابت کسب، توسط یک یا چند فرد صنفی، پس از اخذ پروانه کسب از اتحادیه یا اتحادیه‌های ذیربط، مورد استفاده قرار گیرند. آیین‌نامه اجرائی این تبصره به‌وسیله دبیرخانه هیات عالی نظارت با همکاری اتاق اصناف ایران و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران تهیه می‌شود و ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۳ - دفاتری که خدماتی به واحدهای صنفی سیار می‌دهند، واحد صنفی محسوب می‌شوند.

ماده ۴ - صنف : عبارت است از گروهی از افراد که طبیعت فعالیت آنان از یک نوع باشد. صنوف مشمول این قانون، با توجه به نوع فعالیت آنها به دو گروه تولیدی - خدمات فنی و توزیعی - خدماتی تقسیم می‌شوند.

ماده ۵ - پروانه کسب : مجوزی است که طبق مقررات این قانون به منظور شروع و ادامه کسب و کار یا حرفه به صورت موقت یا دائم به فرد یا افراد صنفی برای محل مشخص یا وسیله کسب معین داده می‌شود.

تبصره ۱- پروانه کسب موقت تنها برای یکبار صادر می‌شود. مدت اعتبار پروانه کسب موقت یکسال و پروانه کسب دائم پنجسال است. تبصره ۲- اتحادیه صنفی مکلف است با انقضای مدت اعتبار پروانه کسب، اخطاریه یکماهه برای تبدیل پروانه موقت به پروانه دائم یا تمدید پروانه دائم صادر نماید و در صورت عدم تبدیل یا تمدید پروانه، واحد صنفی در حکم واحد بدون پروانه تلقی می‌شود.

ماده ۶ - پروانه تخصصی و فنی : گواهینامه‌ای است که بر داشتن مهارت انجام دادن کارهای تخصصی یا فنی دلالت دارد و به وسیله مراجع ذیصلاح صادر می‌شود.

ماده ۷ - اتحادیه : شخصیتی حقوقی است که از افراد یک یا چند صنف که دارای فعالیت یکسان یا مشابه‌اند، برای انجام دادن وظایف و مسؤولیت‌های مقرر در این قانون تشکیل می‌گردد.

ماده ۸ - اتاق اصناف شهرستان: اتاقی متشکل از رؤسای اتحادیه‌های صنفی هر شهرستان برای انجام وظایف و مسؤولیت‌های مقرر در این قانون است.

ماده ۹ - اتاق اصناف ایران : اتاقی است که از نمایندگان هیات رئیسه اتاق اصناف شهرستان‌های کشور با هدف تقویت مبانی نظام صنفی در تهران تشکیل می‌گردد.

ماده ۱۰ - کمیسیون نظارت : کمیسیونی است که به منظور برقراری ارتباط و ایجاد هماهنگی بین اتحادیه‌ها و مجامع امور صنفی با سازمانها و دستگاههای دولتی در راستای وظایف و اختیارات آنها و همچنین نظارت بر اتحادیه‌ها و مجامع امور صنفی هر شهرستان تشکیل می‌شود.

ماده ۱۱ - هیأت عالی نظارت : هیأتی است که به منظور تعیین برنامه‌ریزی، هدایت، ایجاد هماهنگی و نظارت بر کلیه اتحادیه‌ها، مجامع امور صنفی، اتاق اصناف ایران و کمیسیون های نظارت تشکیل می‌گردد و بالاترین مرجع نظارت بر امور اصناف کشور است.

فصل دوم - فرد صنفی

ماده ۱۲ - افراد صنفی موظفند قبل از تأسیس هر نوع واحد صنفی یا اشتغال به کسب و حرفه، نسبت به اخذ پروانه کسب اقدام کنند. آئین نامه اجرایی نحوه صدور، تمدید و تعویض پروانه کسب موقت و دائم موضوع این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۱ - حذفی ۱۳۹۲/۰۶/۱۲.

تبصره ۲ - کلیه دستگاه هایی که اتحادیه‌ها برای صدور پروانه کسب از آنها استعلام می‌کنند، موظفند ظرف مدت پانزده روز از تاریخ دریافت استعلام نظر قطعی و نهائی خود را اعلام دارند. عدم اعلام نظر در مهلت مقرر به منزله نظر مثبت است.

تبصره ۳ - صدور بیش از یک پروانه کسب برای هر فرد صنفی واجد شرایط قانونی برای یک یا چند محل کسب به شرط معرفی مباشر، بر اساس آیین نامه اجرائی موضوع این ماده بلامانع است.

تبصره ۴ - در صورتی که چند نفر، یک واحد صنفی را به صورت مشترک اداره کنند، به طور مشترک مسؤلیت امور واحد را عهده دار خواهند بود.

تبصره ۵ - در صورت عدم فعالیت بیش از شش ماه واحد صنفی، بدون اطلاع اتحادیه مربوطه یا تغییر محل کسب یا نوع فعالیت توسط صاحب پروانه کسب یا واگذاری محل صنفی دارای پروانه کسب به غیر، اتحادیه موظف است پس از اخطار پانزده روزه به واحد صنفی مزبور پروانه کسب را ابطال کند.

ماده ۱۳ - صدور پروانه کسب برای مشاغل تخصصی و فنی مستلزم اخذ پروانه تخصصی و فنی از مراجع ذی ربط به وسیله متقاضی است. اگر متقاضی واجد شروط لازم برای اخذ پروانه تخصصی و فنی نباشد، حضور یک نفر شاغل دارنده پروانه تخصصی و فنی در واحد صنفی برای صدور پروانه کسب مشروط، به نام متقاضی کافی است.

تبصره - انواع مشاغل تخصصی و فنی به شرح آئین نامه ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیات عالی نظارت و با هماهنگی وزارتخانه‌ها و سازمانهای ذی ربط و نظر خواهی از مجامع امور صنفی مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۱۴ - افراد صنفی مکلفند در هر سال حق عضویت اتحادیه ذی ربط را بپردازند.

ماده ۱۵ - افراد صنفی عرضه کننده کالاها و خدمات مکلفند با الصاق برچسب روی کالا، یا نصب تابلو در محل کسب یا حرفه، قیمت واحد کالا یا دستمزد خدمت را به طور روشن و مکتوب و به گونه ای که برای همگان قابل رؤیت باشد، اعلام کنند.

تبصره ۱ - هر فرد صنفی در مقابل دریافت بها، اجرت یا دستمزد باید صورت حسابی شامل نام و نشانی واحد صنفی، تاریخ، مبلغ دریافتی و نوع و مشخصات کالاهای فروخته شده یا خدمات انجام شده را به مشتری تسلیم دارد.

تبصره ۲ - اتاق اصناف شهرستان می تواند با تصویب کمیسیون نظارت مرکز استان، بعضی از صنوف یا مشاغل را تا مبلغی معین، یا برخی دیگر را که دادن صورت حساب برای آنها مشکل است، از دادن صورت حساب معاف کند.

تبصره ۳ - افراد صنفی که کالاهای خود را به صورت کلی عرضه می دارند باید از صورت حسابهای چاپ شده استفاده کنند و مشخصات خریدار را نیز در آن بنویسند.

تبصره ۴ - فرد صنفی، مسؤول انطباق کیفیت و کمیت هر نوع کالای عرضه شده یا خدمت ارائه گردیده با وجه یا اجرت دریافتی مندرج در صورت حساب است.

ماده ۱۶ - صاحبان اماکن عمومی به تشخیص اتاق اصناف شهرستان و تصویب کمیسیون نظارت مکلفند:
الف - فهرست قیمت غذا و مواد غذایی را که برای مصرف مشتریان ارائه می شود در برگه های مخصوص تهیه و در دسترس مشتریان قرار دهند و بر مبنای آن صورت حساب به مشتری تسلیم دارند.
ب - نرخ غذایی و مواد غذایی خود را در تابلو مخصوص در محل کسب به قسمی که در معرض دید همگان باشد نصب کنند.

ماده ۱۷ - افراد صنفی مکلفند قوانین و مقررات جاری کشور، از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی و زیباسازی محیط کار و دستورالعمل های مربوط به نرخ گذاری کالاها و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذی ربط ابلاغ می گردد، رعایت و اجرا کنند.

تبصره ۱ - افراد صنفی مکلفند پیش از به کارگیری کسانی که برای انجام دادن خدمات به منازل و اماکن مراجعه می کنند، مراتب را به اتحادیه اطلاع دهند تا اتحادیه پس از اخذ نظر نیروی انتظامی، نسبت به صدور کارت شناسایی عکس دار با درج تخصص اقدام لازم را به عمل آورد.

تبصره ۲ - افراد صنفی مجاز نیستند برای جلب مشتری درباره محصولات، کالاها یا خدمات، برخلاف واقع تبلیغ کنند. در غیر این صورت طبق ماده (۶۸) این قانون با آنها رفتار خواهد شد.

تبصره ۳ - انتشار هر گونه آگهی تبلیغاتی به هر طریق توسط فرد صنفی فاقد پروانه کسب معتبر، ممنوع است و متخلف به جرمه نقدی از یک میلیون (۱.۰۰۰.۰۰۰) ریال تا دویست و پنجاه میلیون (۲۵۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال محکوم می شود.

رسانه های گروهی، چاپخانه ها و مؤسسات تولید محصولات چندرسانه ای مکلفند قبل از قبول سفارش تولید یا نشر هر گونه آگهی تبلیغاتی، یک نسخه از پروانه کسب متقاضی را مطالبه نمایند، در غیر این صورت به جرمه نقدی موضوع این تبصره محکوم می شوند.

ماده ۱۸ - در صورتی که دارنده پروانه کسب بخواهد محل کسب خود را به دیگری واگذار کند، باید درخواست کتبی خود را به اتحادیه تسلیم نماید. اتحادیه در صورتی که فرد معرفی شده را واجد شرایط قانونی بداند با رعایت سایر مقررات، پس از ابطال پروانه کسب قبلی، پروانه جدیدی به نام فرد معرفی شده صادر می‌کند.

تبصره - در صورت درخواست صاحب پروانه مبنی بر تغییر پروانه کسب به حرفه‌ای دیگر، علاوه بر طی مراحل قانونی، استعلام و تسویه حساب از اتحادیه قبلی ضروری است. عدم پاسخگویی اتحادیه قبلی ظرف پانزده روز پس از تاریخ استعلام به منزله نظر موافق تلقی می‌شود.

ماده ۱۹ - در صورتی که دارنده پروانه کسب محجور شود، قیم می‌تواند با رعایت غبطه محجور و طبق مقررات این قانون نسبت به اداره یا انتقال واحد صنفی اقدام کند.

ماده ۲۰ - در صورت فوت صاحب پروانه کسب، حقوق متعارف ناشی از واحد صنفی متعلق به ورثه است. چنانچه ورثه یا نماینده قانونی آنها مایل باشند، در صورت دارا بودن شروط فردی، می‌توانند ظرف مدت دو سال نسبت به اخذ پروانه کسب با رعایت مقررات اقدام کنند. پس از انقضای مهلت مقرر پروانه متوفی از درجه اعتبار ساقط است.

فصل سوم - اتحادیه‌ها

ماده ۲۱ - در هر شهرستان که واحدهای صنفی با فعالیت‌های شغلی مشابه یا همگن وجود داشته باشد، افراد صنفی با رعایت این قانون مبادرت به تشکیل اتحادیه می‌کنند.

تبصره ۱ - اتحادیه دارای شخصیت حقوقی و غیرانتفاعی است و پس از ثبت در وزارت صنعت، معدن و تجارت رسمیت می‌یابد.

اساسنامه الگوی اتحادیه‌های صنفی توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و به تصویب هیأت عالی نظارت می‌رسد.

تبصره ۲ - حدنصاب تعداد واحدهای صنفی برای تشکیل یک اتحادیه در کشور به شرح زیر است:

الف - در تهران، ۳۰۰ واحد

ب - در شهرستانهای با بیش از دو میلیون نفر جمعیت، ۲۰۰ واحد

ج - در شهرستانهای دارای بیش از یک میلیون نفر و کمتر از دو میلیون نفر جمعیت، ۱۵۰ واحد

د - در شهرستانهای دارای بیش از پانصد هزار نفر و کمتر از یک میلیون نفر جمعیت، ۱۰۰ واحد

ه - در شهرستانهای با کمتر از پانصد هزار نفر جمعیت، ۵۰ واحد

تبصره ۳ - کمیسیون نظارت هر شهرستان با همکاری اتاق اصناف شهرستان موظف است اتحادیه‌هایی را که تعداد واحدهای صنفی تحت پوشش آنها کمتر از نصابهای تعیین شده است، ادغام نماید.

تبصره ۴ - اگر تشکیل اتحادیه واحد برای تمامی شهرها یا بخشهای هر شهرستان به تشخیص کمیسیون نظارت مرکز استان ممکن نباشد، شیوه اداره امور واحدهای صنفی آن شهرها یا بخشها تابع آیین‌نامه‌ای است که توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تأیید هیأت عالی نظارت حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۵ - اگر تشکیل اتحادیه‌ای از واحدهای صنفی یک شهرستان، که تعدادشان به نصاب مقرر جهت تشکیل اتحادیه نرسیده است، به تشخیص کمیسیون نظارت مرکز استان لازم باشد، در صورت تصویب هیأت عالی نظارت، اتحادیه‌ای با همان تعداد واحدهای موجود تشکیل خواهد شد.

تبصره ۶ - اگر تشکیل اتحادیه‌ای در مرکز استان از واحدهای صنفی موجود در شهرستانهای همان استان به تشخیص کمیسیون نظارت مرکز استان لازم باشد، در صورت تصویب هیأت عالی نظارت، اتحادیه‌ای در مرکز استان تشکیل خواهد شد. این اتحادیه‌مانند سایر اتحادیه‌های موضوع این ماده تلقی خواهد شد.

تبصره ۷ - چنانچه تعداد واحدهای صنفی در هر استان جهت تشکیل اتحادیه به حدنصاب مقرر در این ماده نرسد با پیشنهاد اتاق اصناف و تأیید وزیر صنعت، معدن و تجارت، اتحادیه‌ای از واحدهای صنفی در سطح کشور تشکیل می‌شود.

آیین‌نامه اجرایی موضوع این تبصره ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تأیید هیأت عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ماده ۲۲ - اتحادیه‌ها توسط هیأت مدیره منتخب اعضای اتحادیه اداره می‌شوند. تعداد اعضای این هیأت پنج نفر اصلی و دو نفر علی‌البدل برای اتحادیه‌های دارای کمتر از هزار واحد صنفی عضو و هفت نفر اصلی و سه نفر علی‌البدل برای اتحادیه‌های دارای بیش از هزار واحد صنفی عضو خواهد بود.

تبصره ۱ - مدت مسؤولیت اعضای هیأت مدیره اتحادیه‌ها از تاریخ انتخاب چهارسال تمام است. اعضای هیأت مدیره با رأی مخفی و مستقیم اعضای اتحادیه انتخاب می‌شوند. اعضای مذکور نمی‌توانند بیش از دو دوره متوالی و یا چهار دوره متناوب در هیأت مدیره اتحادیه عضویت داشته باشند.

تبصره ۲ - کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است شش ماه قبل از پایان هر دوره هیأت مدیره، مقدمات برگزاری انتخابات را فراهم آورد.

تبصره ۳ - انتخابات اتحادیه‌ها در دور اول با حضور حداقل یک‌سوم اعضاء و در صورت عدم دستیابی به حد نصاب مذکور، در دور دوم با حضور حداقل یک‌چهارم اعضاء رسمیت می‌یابد.

آئین نامه اجرایی نحوه برگزاری انتخابات موضوع این تبصره ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۴ - در صورتی که بر اثر استعفا، عزل، فوت، بیماری، حجر یا محرومیت از حقوق اجتماعی عضو یا اعضای از هیأت مدیره، با وجود جایگزینی اعضای علی‌البدل، آن هیأت از نصاب این ماده خارج شود، کمیسیون نظارت مکلف است ظرف شش ماه نسبت به برگزاری انتخابات برای تعیین اعضای جایگزین اقدام کند. تا انجام انتخابات، افرادی از اعضای همان صنف که واجد شروط قانونی برای اداره امور اتحادیه باشند، توسط اتاق اصناف شهرستان معرفی می‌گردند تا پس از تصویب کمیسیون نظارت، به عنوان اعضای جایگزین به عضویت اصلی یا علی‌البدل هیأت مدیره منصوب شوند. اگر کمتر از دو سال از مدت مأموریت هیأت مدیره مانده باشد، مدت مأموریت اعضای جایگزین تا پایان مدت مأموریت هیأت مدیره ادامه خواهد یافت.

اعضای مستعفی هیأت مدیره در صورتی که به تشخیص کمیسیون نظارت، به منظور اخلال در انتخابات استعفاء داده باشند و اعضای معزول از آن هیأت، نمی‌توانند برای اولین انتخابات بعدی هیأت مدیره اتحادیه داوطلب شوند.

تبصره ۵ - افراد منصوب شده موضوع تبصره‌های (۳) و (۴) این ماده دارای کلیه اختیارات، حقوق و تکالیف هیأت مدیره، به استثنای عضویت در هیأت رئیسه اتاق اصناف شهرستان خواهند بود.

تبصره ۶ - داوطلب شدن کارکنان اتحادیه‌ها، اتاق اصناف شهرستان و ایران و دستگاههای اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری در انتخابات هیأت مدیره اتحادیه‌های صنفی منوط به استعفاء آنان از شغل قبلی خود پیش از ثبت نام در انتخابات است. اعلام رسمی پذیرش استعفاء کارکنان موضوع این ماده پیش از شروع به کار در هیأت مدیره اتحادیه الزامی است.

ماده ۲۲ مکرر - شرایط داوطلبان عضویت در هیأت مدیره اتحادیه‌ها عبارت است از:

- ۱- تابعیت جمهوری اسلامی ایران
- ۲- اعتقاد و التزام عملی به نظام جمهوری اسلامی ایران
- ۳- نداشتن سوء پیشینه کیفری مؤثر
- ۴- عدم ممنوعیت تصرف در اموال، مانند حجر، ورشکستگی و افلاس.
- ۵ - عدم اعتیاد به مواد مخدر.
- ۶ - عدم اشتغال به فساد.
- ۷ - داشتن حداقل مدرک تحصیلی دیپلم برای افراد فاقد سابقه عضویت در هیأت مدیره اتحادیه.
- ۸ - حداکثر سن در زمان ثبت نام هفتاد و پنج سال.
- ۹- داشتن پروانه کسب معتبر دائم.
- ۱۰- وثاقت و امانت.

تبصره ۱- کمیته‌ای مرکب از نمایندگان وزارت صنعت، معدن و تجارت، سازمان تعزیرات حکومتی، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران و دو نفر از اتاق اصناف شهرستان از مراجع ذیصلاح شامل وزارت اطلاعات، نیروی انتظامی، سازمان ثبت احوال کشور و قوه قضائیه ظرف یک‌ماه شرایط مذکور را استعلام می‌نماید. نمایندگان اتاق اصناف شهرستان در این کمیته نباید خود نامزد انتخابات باشند. تصمیم‌گیری در این کمیته با اکثریت آراء صورت می‌گیرد و نتیجه به متقاضی اعلام می‌شود. وظیفه این کمیته حصول اطمینان از صحت موارد مندرج در بندهای مذکور از طریق رؤیت اسناد مثبت و بررسی مدارک و شواهد است.

تبصره ۲- افرادی که صلاحیت آنها توسط کمیته موضوع این ماده رد شده باشد می‌توانند ظرف یک هفته از تاریخ ابلاغ رأی کمیته مزبور تقاضای بررسی مجدد نمایند. مرجع رسیدگی مجدد کمیسیون نظارت شهرستان است.

ماده ۲۳ - در اتحادیه‌ها افراد منتخب به ترتیب براساس اکثریت نسبی آرای مأخوذه شامل یک نفر رئیس، دو نفر نایب‌رئیس (اول و دوم)، یک نفر دبیر و یک نفر خزانه‌دار تعیین می‌شود. همزمان با برگزاری انتخابات اعضای هیأت مدیره اتحادیه، انتخاباتی برای انتخاب دو نفر بازرس (اصلی و علی‌البدل) برگزار می‌شود. آئین نامه اجرایی شرح وظایف بازرس از جمله نظارت بر عملکرد هیأت مدیره اتحادیه و نیز تهیه گزارش بازرسی برای اتاق اصناف شهرستان مربوطه موضوع این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیأت عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۱- در صورت عدم آمادگی پذیرش سمت تعیین شده توسط فرد منتخب، تعویض سمت وی با سمتی که احراز آن نیاز به تعداد آرای کمتری دارد بلامانع است.

تبصره ۲- در صورت تساوی آراء بین دو یا چند نفر از اعضای هیأت مدیره اتحادیه، سمت آنها به طریق قرعه توسط رئیس کمیسیون نظارت و یا نماینده وی و با حضور اکثریت اعضای هیأت مدیره اتحادیه تعیین می‌شود.

تبصره ۳- در صورت درخواست کلیه منتخبان، سمت آنها از طریق برگزاری انتخابات داخلی در حضور رئیس یا نماینده کمیسیون نظارت تعیین می‌شود.

ماده ۲۴ - هیأت مدیره هر اتحادیه مکلف است از خدمات یک نفر، که دارای حداقل مدرک کارشناسی باشد، به صورت تمام وقت به عنوان مدیر اجرایی استفاده کند. در شهرستانهای دارای کمتر از یک میلیون نفر جمعیت، به کارگیری افراد دیپلمه به عنوان مدیر اجرایی، بلامانع است. مدیر اجرایی مجری مصوبات هیأت مدیره و منتخب آن است و با جایگزین شدن هیأت مدیره جدید مستعفی تلقی می‌گردد. استفاده از خدمات همان‌مدیر در ادوار بعد بلامانع است.

ماده ۲۵ - در صورت نیاز، کمیسیون نظارت مرکز استان بنا به درخواست اکثریت نسبی اتحادیه‌های صنفی شهرستان های همان استان، بانظرخواهی از اتاق اصناف مرکز استان، نسبت به تشکیل مجمع استانی برای اتحادیه‌های آن استان اقدام خواهد کرد. این مجمع متشکل از نمایندگان هیأت مدیره اتحادیه‌های شهرستانها خواهد بود و به منظور تبادل نظر در خصوص مشکلات و امور صنفی، ارائه پیشنهاد و برقراری ارتباط و هماهنگی‌های لازم با مراجع و مراکز ذی‌ربط تشکیل می‌شود.

تبصره - تعداد نمایندگان هر شهرستان به ازای هر پنج اتحادیه یک نفر خواهد بود که با رأی رؤسای اتحادیه‌ها انتخاب خواهند شد. مدت مأموریت اعضای هیأت مدیره مجمع استانی دو سال است.

ماده ۲۶ - هرگاه شخصی بخواهد فعالیت صنفی را آغاز کند، ابتدا باید به اتحادیه ذی‌ربط مراجعه و تقاضای کتبی خود را تسلیم و رسید دریافت دارد. اتحادیه مکلف است در چارچوب مقررات نظر خود را مبنی بر رد یا قبول تقاضا حداکثر ظرف پانزده روز با احتساب ایام غیر تعطیل رسمی به صورت کتبی به متقاضی اعلام کند. عدم اعلام نظر در مدت یاد شده به منزله پذیرش تقاضا محسوب می‌گردد. در صورت قبول تقاضا توسط اتحادیه، متقاضی باید از آن تاریخ ظرف حداکثر سه ماه مدارک مورد نیاز اتحادیه را تکمیل کند و به اتحادیه تسلیم دارد. در غیر این صورت متقاضی جدید محسوب خواهد گردید. اتحادیه موظف است پس از دریافت تمام مدارک لازم و با رعایت ضوابط، ظرف پانزده روز نسبت به صدور پروانه کسب و تسلیم آن به متقاضی اقدام کند. همچنین متقاضی پروانه کسب موظف است از تاریخ دریافت پروانه کسب ظرف شش ماه نسبت به افتتاح محل کسب اقدام کند.

تبصره ۱ - چنانچه اتحادیه درخواست متقاضی پروانه کسب را رد کند یا از صدور پروانه کسب استنکاف ورزد، باید مراتب را با ذکر دلایل مستند به طور کتبی به متقاضی اعلام کند. در صورتی که متقاضی به آن معترض باشد، می‌تواند اعتراض کتبی خود را ظرف بیست روز از تاریخ دریافت پاسخ به اتاق اصناف شهرستان ذی‌ربط تسلیم دارد.

اتاق اصناف شهرستان مکلف است طی پانزده روز به اعتراض متقاضی رسیدگی و نظر نهایی خود را برای اجرا به اتحادیه مربوط اعلام کند.

تبصره ۲ - در صورتی که اتحادیه یا متقاضی به نظر اتاق اصناف شهرستان معترض باشند می‌توانند ظرف بیست روز از زمان ابلاغ نظر اتاق اصناف شهرستان اعتراض خود را نسبت به نظر مجمع مذکور به کمیسیون نظارت منعکس کنند. کمیسیون نظارت مکلف است ظرف یک ماه نظر خود را اعلام دارد. نظر کمیسیون نظارت در این مورد معتبر و قابل اجرا است، مگر آن که هیأت عالی نظارت نظر کمیسیون نظارت را ظرف یک ماه پس از دریافت اعتراض، نقض کند. در این صورت نظر هیأت عالی نظارت قطعی و لازم‌الاجراء است. در صورت اعتراض هر یک از طرفین می‌توانند به مراجع ذی‌صلاح قضایی مراجعه کنند.

تبصره ۳ - برای صنوفی که تعداد آنها به حد نصاب لازم برای تشکیل اتحادیه نرسیده است یا فاقد اتحادیه‌اند، ارائه پروانه کسب و سایر امور صنفی از طریق اتحادیه همگن یا اتاق اصناف شهرستان مربوط، بنا به تشخیص کمیسیون نظارت صورت می‌گیرد.

تبصره ۴ - واحدهای صنفی که به عنوان آلاینده یا مزاحم نقل مکان داده می‌شوند، همچنان عضو اتحادیه‌ای که بوده‌اند خواهند ماند، حتی اگر در محدوده جغرافیایی جدیدی قرار گیرند.

ماده ۲۷ - محل دایر شده به وسیله هر شخص حقیقی یا حقوقی که پروانه کسب برای آن صادر نشده است با درخواست اتحادیه و تأیید اتاق اصناف شهرستان توسط نیروی انتظامی پلمب می‌شود.

تبصره ۱ - قبل از پلمب محل دایر شده، از ده تا بیست روز به دایرکننده مهلت داده می‌شود تا کالاهای موجود در محل را تخلیه کند.

تبصره ۲ - کسانی که پلمب یا لاک و مهر محل‌های تعطیل شده در اجرای این قانون را بشکنند و محل‌های مزبور را به نحوی از انحاء برای کسب مورد استفاده قرار دهند، به مجازات‌های مقرر در قانون مجازات اسلامی محکوم خواهند شد.

تبصره ۳ - پرداخت عوارض توسط اشخاص موضوع این ماده موجب احراز هیچ یک از حقوق صنفی نخواهد شد.

تبصره ۴ - در صورت عدم شناسایی یا عدم درخواست پلمب واحدهای صنفی فاقد پروانه کسب از سوی اتحادیه مربوط، اتاق اصناف شهرستان و نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران مکلفند واحدهای فاقد پروانه کسب را شناسایی و پلمب نمایند.

تبصره ۵ - در مورد مشاغل خانگی، سایر مشاغل و تعاونی‌های توزیع و مصرف که براساس قوانین و مقررات دیگری تشکیل می‌شوند بر همان اساس عمل می‌شود.

ماده ۲۸ - واحد صنفی تنها در موارد زیر پس از گذراندن مراحل مندرج در آئین‌نامه‌ای که به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید، به طور موقت از یک هفته تا شش ماه تعطیل می‌گردد:

الف - اشتغال به شغل یا مشاغل دیگر در محل کسب، غیر از آنچه در پروانه کسب قید گردیده یا کمیسیون نظارت مجاز شمرده است.
ب - تعطیل محل کسب بدون دلیل موجه حداقل به مدت پانزده روز برای آن دسته از صنفی که به تشخیص هیأت عالی نظارت موجب عسر و حرج برای مصرف‌کننده می‌شود.

تبصره - تشخیص موجه بودن دلیل با اتاق اصناف شهرستان است.

ج - عدم پرداخت حق عضویت به اتحادیه براساس ضوابطی که در آئین‌نامه مصوب کمیسیون نظارت تعیین شده است.

د - عدم اجرای مصوبات و دستورات قانونی هیأت عالی و کمیسیون نظارت که به وسیله اتحادیه‌ها به واحدهای صنفی ابلاغ شده است.

تبصره - تشخیص عدم اجرا بر عهده اتاق اصناف شهرستان است.

ه - عدم اجرای تکالیف واحدهای صنفی به موجب این قانون.

تبصره ۱ - تعطیل موقت واحد صنفی با اعلام اتحادیه، رأساً از طریق نیروی انتظامی به عمل می‌آید.

تبصره ۲ - هر فرد صنفی که واحد کسب وی تعطیل می‌شود می‌تواند به کمیسیون نظارت شکایت کند. نظر کمیسیون نظارت که حداکثر ظرف دو هفته اعلام خواهد شد، لازم‌الاجراء است. در صورت اعتراض فرد صنفی می‌تواند به مراجع ذیصلاح قضایی مراجعه کند.

تبصره ۳ - جبران خسارات وارد شده به واحد صنفی در اثر تعطیل غیرموجه بامجاز اتحادیه یا مراجع دیگر، به استناد نظر کمیسیون نظارت، برعهده دستور دهنده است.

تبصره ۴ - در مواردی که تعطیلی واحد صنفی به تشخیص کمیسیون نظارت شهرستان موجب عسر و حرج مصرف کننده می شود، واحد صنفی مزبور به جریمه نقدی از دو میلیون (۲.۰۰۰.۰۰۰) ریال تا بیست میلیون (۲۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال محکوم می شود.

ماده ۲۹ - اتحادیه ها می توانند وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات وزارتخانه ها، شهرداری ها و سازمان های وابسته به دولت را طبق مقررات و قوانین جاری در راستای قرارداد تنظیمی و در قبال اخذ کارمزد عهده دار شوند و مبالغ وصول شده بابت مالیات، عوارض یا هزینه خدمات را بلافاصله به حساب قانونی مربوطه واریز کنند.

تبصره - در صورت عدم اقدام از سوی اتحادیه ها، اتاق اصناف شهرستان می تواند با تنظیم قرارداد و در قبال اخذ کارمزد عهده دار انجام مسؤولیت های مقرر در این ماده شود.

ماده ۳۰ - وظایف و اختیارات اتحادیه ها عبارت است از:

الف - ارائه پیشنهاد برای تهیه، تنظیم یا تغییر ضوابط صدور پروانه کسب و انواع پروانه های لازم برای مشاغل، به اتاق اصناف شهرستان.
ب - اجرای مصوبات و بخشنامه های هیأت عالی نظارت و کمیسیون نظارت که در چارچوب این قانون به اتحادیه ها ابلاغ می گردد.

تبصره - اتاق اصناف شهرستان موظف است مصوبات و بخشنامه های هیأت عالی نظارت و کمیسیون نظارت را ظرف پنج روز از تاریخ دریافت به اتحادیه ها ابلاغ کند. پس از انقضای این مهلت، دبیرخانه هیأت عالی نظارت و کمیسیون نظارت می توانند بی واسطه مصوبات و بخشنامه های خود را به اتحادیه ها برای اجرا ابلاغ کنند.

ج - ارائه پیشنهاد درباره امور اصناف به اتاق اصناف شهرستان.

د - صدور پروانه کسب با دریافت تقاضا و مدارک متقاضیان با رعایت قوانین و مقررات مربوط.

ه - ابطال پروانه کسب و تعطیل محل کسب طبق مقررات این قانون و اعلام آن به کمیسیون نظارت و جلوگیری از ادامه فعالیت واحدهای صنفی که بدون پروانه کسب دایر می شوند مطابق ماده (۲۷) این قانون یا پروانه آنها به عللی باطل می گردد.

و - تنظیم بودجه سال بعد و تسلیم آن تا آخر دی ماه هر سال به اتاق اصناف شهرستان جهت رسیدگی و تصویب.

ز - تنظیم ترازنامه سالانه و تسلیم آن تا پایان خرداد ماه هر سال به اتاق اصناف شهرستان برای رسیدگی و تصویب.

ح - ایجاد تسهیلات لازم برای آموزشهای مورد نیاز افراد صنفی به طور مستقل یا با کمک سازمانهای دولتی یا غیردولتی.

ط - تشکیل کمیسیونهای رسیدگی به شکایات، حل اختلاف، بازرسی واحدهای صنفی، فنی و آموزشی و کمیسیونهای دیگر مصوب هیأت عالی نظارت.

تبصره ۱ - اعضای کمیسیونهای مذکور بین سه تا پنج نفرند که از میان اعضای دارای پروانه کسب به پیشنهاد اتحادیه و تصویب اتاق اصناف شهرستان ذی ربط تعیین می شوند.

تبصره ۲ - آئین نامه اجرایی این بند توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت و مجامع امور صنفی مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

تبصره ۳ - در صورت بروز اختلاف صنفی بین افراد صنفی و اتحادیه، مراتب به اتاق اصناف شهرستان جهت رسیدگی و صدور رأی ارجاع می شود. طرف معترض نسبت به رأی صادر شده می تواند ظرف بیست روز اعتراض خود را به کمیسیون نظارت تسلیم دارد. نظر کمیسیون نظارت قطعی و لازم الاجراء خواهد بود. در صورت اعتراض هر یک از طرفین می توانند به مراجع ذی صلاح قضایی مراجعه کنند.

ی - وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات به نمایندگی از طرف وزارتخانهها، شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت.
ک - هماهنگی با شهرداری و شورای شهر به منظور ایجاد شهرکهای صنفی و تمرکز تدریجی کالاها و معاملات عمده فروشی در میداین و مراکز معین شهری متناسب با احتیاجات شهر طبق مقررات و ضوابطی که به تصویب کمیسیون نظارت برسد.
ل - ارائه پیشنهاد به منظور تعیین نرخ کالا و خدمات، حدود صنفی، تعداد واحدهای صنفی مورد نیاز در هر سال جهت صدور پروانه کسب به اتاق اصناف شهرستان جهت رسیدگی و تصویب کمیسیون نظارت.
م - سایر مواردی که در این قانون پیش بینی شده است.

تبصره - در بخشها و شهرهای تابعه مرکز شهرستان که بنا به اعلام اتحادیهها و تصویب هیأت عالی نظارت انجام خدمات صنفی از طریق اتحادیه مقدور نمی باشد. ادارات دولتی ذیربط، شهرداریها، سازمانهای وابسته و دفاتر اتاقهای اصناف شهرستانها حسب مورد مجازند خدمات مذکور را انجام دهند.

ن - برگزاری دورههای آموزشی احکام تجارت و کسب و کار به طور مستقل یا با کمک بسیج اصناف کشور قبل از صدور و تمدید پروانه کسب اعضای صنف.

س - اتحادیههایی که بیش از دو هزار عضو و بازارهای گسترده صنفی دارند می توانند برای کمک و تسهیل انجام امور مراجعین، در نقاط مختلف دفتر نمایندگی تشکیل دهند.

ماده ۳۱ - منابع مالی هر اتحادیه عبارتند از:
الف - حق عضویت افراد صنفی در اتحادیه.

ب - وجوه دریافتی در ازای خدمات غیرموظف از قبیل خدمات فنی و آموزشی به اعضای صنف.

ج - کمکهای دریافتی از اشخاص حقیقی یا حقوقی.
د - کارمزد وصول مالیات، عوارض و هزینه خدمات وزارتخانهها، شهرداریها و سازمانهای وابسته به دولت.

ه - درصدی از وجوه دریافتی بابت صدور و تمدید پروانه کسب.

تبصره ۱- اتحادیه‌ها مکلفند هنگام صدور و تمدید پروانه کسب مبالغی را از افراد صنفی وصول و درصدی از آن را به حساب اتاق اصناف شهرستان (موضوع بند ۱ ماده ۳۷ مکرر) و درصد دیگری را به حساب اتاق اصناف ایران (موضوع بند ۱ ماده ۴۷) واریز کنند. میزان مبالغ دریافتی و درصد سهم اتاقهای اصناف شهرستان و ایران و نحوه وصول وجوه مزبور و سایر بندهای این ماده متناسب با وضعیت اتحادیه، نوع شغل و شهر، فقط در چهارچوب آیین‌نامه‌ای مجاز است که به پیشنهاد اتاق اصناف ایران و با همکاری اتاقهای اصناف استانها توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۲- اتحادیه‌ها موظفند بیست درصد (۲۰٪) مبالغ دریافتی به موجب این ماده را به حساب اتاق اصناف شهرستان واریز کنند. مبالغی که جهت تهیه ساختمان و برگزاری دوره‌های آموزشی در قالب کمکهای دریافتی از اعضاء اخذ شده است با تأیید اتاق اصناف شهرستان از حکم این تبصره مستثنی است.

فصل چهارم - اتاق اصناف شهرستان

ماده ۳۲ - اتاق اصناف هر شهرستان مرکب از رؤسای اتحادیه‌های صنوف تولیدی - خدمات فنی و توزیعی - خدماتی است.

تبصره ۱- اتاق اصناف شهرستان شخصیت حقوقی، غیرانتفاعی و غیرتجاری دارد و پس از ثبت در سازمان صنعت، معدن و تجارت استان رسمیت می‌یابد.

تبصره ۲- در شهرستانهایی که دو اتاق اصناف دارند، کمیسیون نظارت موظف است پس از انقضای دوره قانونی هیأت رئیسه، نسبت به ادغام اتاقهای یاد شده در یکدیگر اقدام نماید. اموال، دارایی‌ها، حقوق و تعهدات اتاقهای قبلی پس از ادغام با نظارت کمیسیون نظارت مذکور به اتاق جدید انتقال می‌یابد.

ماده ۳۳ - در مراکز استانها و شهرستانها هیأت رئیسه اتاق اصناف شهرستان دارای پنج نفر عضو اصلی به ترتیب شامل یک رئیس، دو نائب‌رئیس (اول و دوم)، یک دبیر و یک خزانه‌دار و دو نفر عضو علی‌البدل می‌باشند. دو نفر از اعضای اصلی هیأت رئیسه از بین صنوف تولیدی - خدمات فنی، دو نفر از صنوف توزیعی - خدماتی و یک نفر از حائزین اکثریت آراء انتخاب می‌شوند.

ماده ۳۴ - جلسات مجامع امور صنفی با حضور حداقل دو سوم اعضاء تشکیل می‌شود و رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با اکثریت نصف به علاوه یک آراء حاضران در جلسه معتبر خواهد بود.

تبصره - مدت مأموریت نماینده هر اتحادیه در اتاق اصناف شهرستان ذی‌ربط تا پایان مدت مأموریت او در هیأت مدیره اتحادیه است.

در صورت فوت، بیماری، محرومیت از حقوق اجتماعی، استعفاء، حجر یا عزل هر نماینده، اتحادیه وفق مواد (۲۲) و (۲۳) این قانون نسبت به معرفی نماینده دیگری برای مدت باقیمانده به اتاق اصناف شهرستان اقدام می‌کند.

ماده ۳۵ - اتاق اصناف شهرستان در اولین جلسه هر دوره، هیأت رئیسه اتاق را برای مدت چهار سال انتخاب می‌کند. انتخاب مجدد اعضای مذکور در محدوده ماده (۱۲) بلامانع است.

ماده ۳۶ - ترتیب انتخاب هیأت رئیسه مجامع امور صنفی، وظایف هیأت رئیسه، طرز تشکیل جلسات و تعداد کمیسیونهای آن و سایر مقررات مربوط به اداره مجامع و حق الزحمه خدمات آنها طبق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت با کسب نظر از مجامع امور صنفی مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۳۷ - وظایف و اختیارات مجامع امور صنفی به شرح زیر است:

- الف - ایجاد هماهنگی بین اتحادیه‌ها، نظارت بر عملکرد آنها و راهنمایی صنوف.
- ب - تنظیم و تصویب آئین‌نامه‌های مالی، استخدامی، اداری، آموزشی و تشکیلاتی اتحادیه‌ها و تغییرات آنها.
- ج - اظهارنظر در مورد ضوابط خاص داخلی اتحادیه‌های تحت پوشش برای صدور پروانه کسب جهت بررسی و تصویب کمیسیون نظارت.
- د - نظارت بر حسن اجرای اقدامات اتحادیه‌ها در خصوص صدور پروانه کسب از جهت تطبیق با مقررات این قانون و آئین‌نامه‌های آن.
- هـ - تأیید، انتخاب و معرفی نمایندگان اتحادیه‌ها به اداره‌های امور مالیاتی، هیأت‌های حل اختلاف مالیاتی و سایر مراجعی که به موجب قانون معرفی نماینده از طرف صنوف به عمل می‌آید.

و - اجرای مصوبات هیأت عالی نظارت، کمیسیون نظارت و اتاق اصناف ایران حسب مقررات این قانون.

ز - نظارت بر اجرای مقررات فنی، بهداشتی، ایمنی، انتظامی، حفاظتی، بیمه‌گذاری، زیباسازی و سایر مقررات مربوط به واحدهای صنفی که از طرف مراجع ذی‌ربط وضع می‌شود. همچنین همکاری با مأموران انتظامی در اجرای مقررات.

تبصره - چنانچه افراد صنفی در انجام دادن ضوابط انتظامی که در موارد خاص تعیین و از طریق اتاق اصناف شهرستان ابلاغ می‌گردد؛ و نیز در اجرای مقررات بهداشتی، ایمنی یا زیباسازی با مخالفت مالک ملک مواجه شوند، می‌توانند با جلب موافقت اتاق اصناف شهرستان و با هزینه خود اقدام مقتضی را به عمل آورند.

ح - رسیدگی به اعتراض افراد صنفی نسبت به تصمیمات اتحادیه‌ها.

ط - انتخاب و معرفی یک نفر نماینده از بین اعضاء هیأت رئیسه به کمیسیون نظارت برای نظارت بر حسن اجرای انتخابات هیأت مدیره اتحادیه‌ها.

ی - پیشنهاد تشکیل اتحادیه جدید یا ادغام اتحادیه‌ها یا تقسیم یک اتحادیه به دو یا چند اتحادیه برای اتخاذ تصمیم به کمیسیون نظارت.

ک - تعیین نوع و نرخ کالاها و خدماتی که افراد هر صنف می‌توانند برای فروش، عرضه یا ارائه کنند و پیشنهاد آن برای اتخاذ تصمیم به کمیسیون نظارت و اعلام مصوبه کمیسیون به اتحادیه‌ها برای ابلاغ به افراد صنفی با هدف جلوگیری از تداخل صنفی.

ل - حذفی ۱۲/۰۶/۱۳۹۲.

م - تنظیم ساعات کار و ایام تعطیل واحدهای صنفی با توجه به طبیعت و نوع کارآنان و ارائه برنامه برای اتخاذ تصمیم به وسیله کمیسیون نظارت.

تبصره - به منظور ایجاد وحدت رویه بین کمیسیون‌های نظارت شهرستان‌ها، دستورالعمل نحوه تنظیم ساعات کار و ایام تعطیلی واحدهای صنفی براساس دستورالعملی است که با پیشنهاد اتاق اصناف ایران و با همکاری نیروی انتظامی توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه ماه از لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ن - همکاری و معاضدت با سایر مجامع امور صنفی و اتاق بازرگانی و صنایع و معادن ایران و اتاق تعاون.
س - تصویب بودجه، ترازنامه و صورتهای مالی اتحادیه‌ها پس از رسیدگی به آنها و نظارت بر عملیات مالی اتحادیه‌ها.
ع - درجه‌بندی واحدهای صنفی، در موارد لزوم، طبق ضوابط و مقرراتی که توسط وزارت بازرگانی و با کسب نظر نیروی انتظامی و اتحادیه‌های ذی‌ربط تهیه می‌شود و به تصویب کمیسیون نظارت می‌رسد.

ف - اجرای برنامه‌های علمی، آموزشی، فرهنگی و پژوهشی مورد نیاز برای ارتقای سطح آگاهی‌های هیأت مدیره اتحادیه‌ها با همکاری دستگاههای اجرائی و بخش خصوصی ذی‌ربط و بسیج اصناف کشور در چهارچوب مقررات.

ص - تنظیم ترازنامه و صورتهای مالی سالانه و تسلیم آن ظرف دو ماه بعد از پایان هر سال مالی به کمیسیون نظارت برای رسیدگی و تصویب.

تبصره - کمیسیون نظارت مکلف است ترازنامه و صورتهای مالی را ظرف یک ماه رسیدگی کند و نتیجه را به اتاق اصناف شهرستان اعلام دارد. تأیید ترازنامه به منزله مفاصاحساب دوره عملکرد اتاق اصناف شهرستان خواهد بود.

ق - تنظیم بودجه سال بعد و تسلیم آن تا اول بهمن ماه هر سال به کمیسیون نظارت برای تصویب و نظارت بر اجرای آن.

تبصره - کمیسیون نظارت موظف است تا پایان بهمن ماه، بودجه پیشنهادی اتاق اصناف را بررسی و پس از تصویب اعلام نماید.

ر - سایر مواردی که در این قانون پیش‌بینی شده است.

ش - تشکیل واحدهای بازرسی و نظارت به منظور نظارت بر عملکرد واحدهای صنفی و بررسی شکایات
ت - عضویت رؤسای اتاقهای اصناف شهرستان‌ها و مراکز استان‌ها در شورای اداری شهرستان‌ها و مراکز استان‌ها

تبصره ۱ - اداره امور مجامع امور صنفی و همچنین پیگیری و اجرای مصوبات اجلاس مجامع امور صنفی و نیز مسؤولیت پیگیری و اجرای بندهای (الف)، (د)، (ه)، (ز)، (ح)، (ط)، (ل)، (ن)، (ع) و (ف) این ماده، به هیأت رئیسه مجامع امور صنفی و سایروظایف و اختیارات محوله به اجلاس عمومی اعضای مجامع امور صنفی واگذار می‌گردد.

تبصره ۲ - مجامع امور صنفی با وزارت آموزش و پرورش در مورد آموزش مهارت‌های شاخه کار دانش همکاری لازم را به عمل خواهند آورد.

تبصره ۳ - مجامع امور صنفی مجازند برای تشکیل بانک اصناف، مؤسسه اعتباری، صندوق قرض الحسنه، شرکت تعاونی اعتبار و دیگر مؤسسات پولی، بانکی، مالی و اعتباری، طبق قوانین و مقررات جاری کشور اقدام کنند.

ماده ۳۷ مکرر - منابع مالی اتاق اصناف شهرستان عبارتند از:

- ۱- بیست درصد (۲۰٪) دریافتی از درآمد اتحادیه‌ها.
 - ۲- درصدی از محل وجوه ناشی از جرائم و تخلفات صنفی موضوع تبصره (۷) ماده (۷۲) این قانون.
 - ۳- وجوه دریافتی در ازای ارائه خدمات غیرموظف به اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی.
- آئین نامه اجرایی میزان و نحوه دریافت منابع مالی، موضوع بندهای این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه میشود و پس از تایید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت میرسد.

ماده ۳۸ - در شهرستانهایی که برخی از اتحادیه‌ها به علت نداشتن امکانات و توانائی‌های لازم نتوانند صدور پروانه کسب را عهده‌دار شوند، به پیشنهاد آن اتحادیه و تصویب کمیسیون نظارت، مسؤولیت صدور پروانه کسب به طور موقت به اتاق اصناف شهرستان واگذار می‌گردد. در صورت رفع مشکل، بنا به پیشنهاد همان اتحادیه و تصویب کمیسیون نظارت، مسؤولیت صدور پروانه کسب برعهده اتحادیه قرار خواهد گرفت.

ماده ۳۹ - وظایف کمیسیون بازرسی مجامع امور صنفی به قرار زیر است:

الف - بازرسی امور مربوط به اتحادیه‌ها به منظور حصول اطمینان از رعایت ضوابط و مقررات صنفی و تنظیم گزارشهای لازم.

تبصره - کمیسیون موظف است نتیجه بررسی و گزارشهای خود را از طریق هیأت رئیسه اتاق اصناف شهرستان جهت بررسی کمیسیون نظارت تسلیم دارد.

ب - بازرسی و رسیدگی به شکایات و اعتراضاتی که به اتاق اصناف شهرستان می‌رسد و ارائه گزارش لازم به اتاق.

ماده ۴۰ - مسؤولان مجامع امور صنفی و اتحادیه‌ها مکلفند تسهیلات لازم را برای انجام دادن وظایفی که طبق این قانون به کمیسیون بازرسی محول شده است، فراهم کنند

فصل پنجم - اتاق اصناف ایران

ماده ۴۱ - به منظور تقویت مبانی نظام صنفی، ساماندهی اصناف کشور و مشارکت در سیاستگذاری، تصمیم گیری و مدیریت مسائل صنفی، اتاقی به نام اتاق اصناف ایران در تهران تشکیل می شود. این اتاق دارای شخصیت حقوقی مستقل، غیر تجاری، غیرانتفاعی و فاقد شعبه است.

ماده ۴۲ - اتاق اصناف ایران متشکل از نمایندگان هیأت رئیسه اتاقهای اصناف شهرستانهای کشور است. تعداد نمایندگان اتاقهای اصناف هر استان در اتاق اصناف ایران یک نفر است و به ازای هر بیست هزار واحد صنفی یک نماینده دیگر اضافه می شود که با نظارت کمیسیون نظارت مرکز استان و با رأی مخفی اعضای هیأت رئیسه اتاقهای اصناف شهرستانهای آن استان انتخاب و به دبیرخانه هیأت عالی نظارت معرفی می گردند. تعداد نمایندگان استان تهران حداکثر بیست نفر و سایر استانها حداکثر ده نفر می باشد.

تبصره ۱ - نیمی از نمایندگان در هر مورد همواره از صنوف تولیدی - خدمات فنی و نیم دیگر از صنوف توزیعی - خدماتی خواهند بود.

تبصره ۲ - هزینه های اعضای اتاق اصناف ایران در قبال حضور و انجام تکالیف محوله با توجه به بودجه اتاق در آیین نامه موضوع ماده (۴۶) قانون، تعیین می شود و به غیر از مبلغ فوق حق دریافت وجه دیگری را ندارند.

تبصره ۳ - رئیس اتاق اصناف مرکز استان یکی از نمایندگان آن استان در اتاق اصناف ایران است.

تبصره ۴ - هرگاه استان جدیدی طبق قانون تشکیل شود نمایندگان فعلی استانهای مربوطه در اتاق اصناف ایران تا پایان دوره به عضویت و فعالیت خود ادامه می دهند.

ماده ۴۳ - هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران مرکب از هفت نفر شامل سه نفر از صنوف تولیدی - خدمات فنی و سه نفر از صنوف توزیعی - خدماتی است که با رأی مخفی اعضای اتاق اصناف ایران برای مدت چهار سال انتخاب می شوند. نفر هفتم به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و با تصویب هیأت عالی نظارت از بین افراد متعهد و آگاه به مسائل صنفی تعیین می شود.

تبصره ۱ - مدت مسؤولیت هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران نمی تواند بیش از مدت باقیمانده از عضویت آنها در هیأت رئیسه مجامع امور صنفی باشد. با پایان یافتن مدت مسؤولیت هر عضو، عضو دیگری با رعایت مفاد همین ماده جایگزین خواهد شد.

تبصره ۲ - اعضای اتاق اصناف ایران برای انتخاب در هیأت رئیسه اتاق باید سابقه یک دوره عضویت در هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران یا اتاق اصناف شهرستان را دارا باشند. نحوه بررسی صلاحیت و برگزاری انتخابات هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران به موجب آیین نامه ای خواهد بود که به پیشنهاد مجامع امور صنفی مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۴۴ - ظرف پانزده روز پس از انتخاب هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران، این هیأت تشکیل جلسه می‌دهد و از میان خود یک نفر رئیس، دو نفر نایب رئیس (اول و دوم)، یک نفر دبیر و یک نفر خزانه‌دار انتخاب می‌کند. جلسه‌های ادواری اتاق اصناف ایران در محل اتاق اصناف ایران یا هر مکان دیگری که به اعضاء به‌طور کتبی اعلام می‌گردد، تشکیل می‌شود.

ماده ۴۵ - وظایف و اختیارات اتاق اصناف ایران به‌شرح زیر است:

- ۱- ابلاغ دستورالعمل‌های اجرایی و نظارتی مصوب هیأت‌عالی نظارت به اتاقهای اصناف شهرستان‌ها
- ۲- ارائه نظر مشورتی در مورد مسائل صنفی به وزارت صنعت، معدن و تجارت و سایر دستگاههای اجرایی
- ۳- ساماندهی امور مرتبط با اصناف و مشارکت در تنظیم بازار
- ۴ - تنظیم بودجه سالانه اتاق و ارائه آن تا اول بهمن‌ماه هر سال به دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت جهت رسیدگی و تصویب در هیأت‌عالی نظارت
- ۵ - تنظیم ترازنامه مالی سالانه و ارائه آن تا پایان اردیبهشت‌ماه هر سال به دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت جهت رسیدگی و تصویب در هیأت‌عالی نظارت
- ۶ - نظارت بر عملکرد اتاقهای اصناف شهرستان‌ها و مراکز استان‌ها و مدیریت بازرسی و نظارت آنها بر واحدهای صنفی
- ۷- سایر امور محوله از سوی هیأت‌عالی نظارت و وزارت صنعت، معدن و تجارت در راستای اختیارات تفویضی در چهارچوب این قانون

تبصره ۱- اتاق اصناف ایران می‌تواند قسمتی از وظایف و اختیارات خود را به اتاقهای اصناف استان‌ها و شهرستان‌ها تفویض کند.

تبصره ۲- دستورالعمل‌های موضوع این ماده باید به‌گونه‌ای تدوین شود که متضمن تداخل در وظایف و اختیارات قانونی هیأت‌عالی نظارت، کمیسیون‌های نظارت، اتحادیه‌ها و اتاقهای اصناف مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها نشود.

تبصره ۳- رئیس اتاق اصناف ایران در شورای گفت‌وگوی دولت و بخش خصوصی عضویت می‌یابد.

تبصره ۴- اتاق اصناف ایران می‌تواند در راستای ایفای وظایف خود کمیسیون‌های تخصصی صنفی متشکل از اعضای اتحادیه‌های آن صنف در سراسر کشور را تشکیل دهد.

آئین‌نامه اجرایی شرح وظایف، نحوه برگزاری انتخابات و منابع مالی کمیسیون‌های موضوع این تبصره ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیأت‌عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ماده ۴۶ - شیوه اداره، مصارف و جوه اتاق اصناف ایران و بازپرداخت هزینه‌های قابل قبول ناشی از عضویت اعضاء در اتاق، به موجب آیین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت و با نظرخواهی از اتاق اصناف مراکز استانها تهیه و به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت خواهد رسید.

ماده ۴۷ - منابع مالی اتاق اصناف ایران عبارتند از:

- ۱- سه درصد (۰/۳٪) از درآمد اتاق اصناف شهرستانها
- ۲- وجوه دریافتی بابت ارائه خدمات فنی و آموزشی غیرموظف
- ۳- کمکهای داوطلبانه و بلاعوض مردمی
- ۴- وجوه حاصل از چاپ و فروش نشریات، کتب و جزوات منتشره به منظور ارتقای سطح اطلاعات و آگاهی اعضای هیأت مدیره اتحادیهها و افراد صنفی
- ۵- درآمد موضوع تبصره (۷) ماده (۷۲) این قانون

تبصره - میزان و نحوه دریافت موارد فوق حسب آیین نامه ای است که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت و با همکاری اتاق اصناف ایران تهیه می شود و حداکثر ظرف سه ماه از لازم الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می رسد.

فصل ششم - کمیسیون نظارت

ماده ۴۸ - کمیسیون نظارت در شهرستانهای هر استان به ترتیب زیر تشکیل می شود:

الف - در شهرستانهای مراکز استانها مرکب از مدیران کل و رؤسای سازمانها و نهادهای استانی یا معاونان آنها در صورت وجود به شرح زیر:

- ۱- صنعت، معدن و تجارت (رئیس کمیسیون)
- ۲- امور مالیاتی
- ۳- بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
- ۴- تعزیرات حکومتی
- ۵- نیروی انتظامی
- ۶- استاندار و تحقیقات صنعتی
- ۷- انجمن حمایت از مصرف کنندگان
- ۸- بسیج اصناف
- ۹- اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و کشاورزی استان
- ۱۰- اتاق تعاون استان
- ۱۱- رئیس شورای اسلامی استان
- ۱۲- رئیس و نائب رئیس اتاق اصناف مرکز استان
- ۱۳- نماینده مطلع و تام الاختیار استاندار

ب - در سایر شهرستان‌های هر استان مرکب از رؤسا یا معاونان ذی‌ربط ادارات و نهادهای زیر در صورت وجود:

- ۱- صنعت، معدن و تجارت (رئیس کمیسیون)
- ۲- امور مالیاتی
- ۳- بهداشت، درمان و آموزش پزشکی
- ۴- تعزیرات حکومتی
- ۵ - نیروی انتظامی
- ۶ - انجمن حمایت از مصرف کنندگان شهرستان
- ۷- اتاق بازرگانی و صنایع و معادن و کشاورزی شهرستان
- ۸ - اتاق تعاون شهرستان
- ۹- بسیج اصناف
- ۱۰- رئیس و نائب رئیس اتاق اصناف شهرستان
- ۱۱- نماینده مطلع و تام‌الاختیار فرماندار
- ۱۲- رئیس شورای اسلامی شهرستان.

تبصره ۱ - جلسات کمیسیونهای یادشده با حضور حداقل هفت نفر از اعضاء رسمیت می‌یابد و تصمیمات با اکثریت مطلق آرای حاضران معتبر خواهد بود.

تبصره ۲ - کمیسیون نظارت می‌تواند از افراد ذی‌صلاح و صاحب‌نظر و نیز نماینده‌دستگاههای دولتی یا عمومی ذی‌مدخل بدون داشتن حق رأی برای حضور در جلسات دعوت به عمل آورد.

تبصره ۳ - کمیسیونهای نظارت مراکز استان‌ها دبیرخانه‌ای دارند که در سازمان صنعت، معدن و تجارت استان‌ها مستقر می‌باشد. تشکیلات اداری، مالی و نحوه فعالیت دبیرخانه‌های فوق به‌موجب آیین‌نامه‌ای است که توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت و با کسب نظر از سازمان صنعت، معدن و تجارت استان‌ها، تهیه می‌شود و ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب هیأت‌عالی نظارت می‌رسد.

ماده ۴۹ - وظایف و اختیارات کمیسیون نظارت به شرح زیر است:

الف - تصمیم‌گیری در مورد ادغام اتحادیه‌ها یا تقسیم یک اتحادیه به دو یا چند اتحادیه، تعیین رسته‌های صنفی و موافقت با تشکیل اتحادیه جدید در صورت تشخیص ضرورت یا با کسب نظر از اتاق اصناف شهرستان

تبصره - وضعیت اموال، دارایی‌ها، حقوق و تعهدات اتحادیه‌ای که به دو یا چند اتحادیه تقسیم می‌گردد به موجب آیین‌نامه‌ای تعیین می‌شود که به پیشنهاد اتاق اصناف ایران توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت تهیه می‌شود و حداکثر ظرف شش‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

- ب - نظارت بر انتخابات اتحادیه‌ها و مجامع امور صنفی .
- ج - رسیدگی و بازرسی عملکرد اتحادیه‌ها و مجامع امور صنفی و تطبیق دادن اقدامات انجام شده آنها با قوانین و مقررات.
- د - رسیدگی به بودجه، ترازنامه و صورت‌های مالی مجامع امور صنفی و تصویب آنها.
- هـ - سایر مواردی که در این قانون پیش‌بینی شده است.

تبصره ۱ - کمیسیون نظارت موظف به اجرای تصمیمات هیأت عالی نظارت در حدود وظایف و اختیارات قانونی است.

تبصره ۲ - کمیسیون نظارت هر شهرستان موظف است براساس امکانات و به منظور رعایت مصالح عمومی و حفظ حقوق دیگران در ابتدای هر سال براساس دستورالعمل تعیین شده از سوی هیأت عالی نظارت تعداد واحدهای مورد نیاز هر صنف را در هر شهرستان مشخص و جهت صدور پروانه کسب به اتحادیه‌های صنفی مربوط ابلاغ کند.

ماده ۵۰ - مسؤلیت ایجاد هماهنگی و همکاری‌های لازم بین کمیسیون‌های نظارت، اتحادیه‌ها و مجامع امور صنفی استان بر عهده رئیس کمیسیون نظارت شهرستان مرکز استان است. رئیس کمیسیون نظارت شهرستان مرکز استان موظف است با تشکیل جلسات و گردهمایی‌ها و اتخاذ تدابیر لازم، زمینه انجام دادن امور را فراهم آورد.

ماده ۵۱ - کمیسیون نظارت مکلف است نرخ کالاها و خدمات عمومی و انحصاری و کالاهای اساسی بارانه‌ای و ضروری را که هیأت عالی نظارت قیمت‌گذاری آنها را لازم تشخیص می‌دهد براساس دستورالعمل قیمت‌گذاری آن هیأت برای مدت معین تعیین کند و به اتاق اصناف ذی‌ربط اعلام دارد. نرخ کالاها و خدماتی که از طرف مجلس شورای اسلامی، دولت یا شورای اقتصاد تعیین می‌شود، برای کمیسیون لازم‌الرعایه است.

اتاق اصناف شهرستان مکلف است مراتب را از طریق رسانه‌های گروهی برای اطلاع عموم آگهی و از طریق اتحادیه‌ها به افراد و واحدهای صنفی اعلام کند. کلیه افراد و واحدهای صنفی ملزم به رعایت نرخهای تعیین شده از طرف کمیسیون نظارت هستند.

ماده ۵۲ - کمیسیون نظارت موظف است برای نظارت بر واحدهای صنفی، بازرسان و ناظرانی از بین معتمدان خود تعیین کند. گزارش بازرسان و ناظران برای مراجع قانونی ذی‌صلاح قابل پیگیری است. برای بازرسان و ناظران از سوی کمیسیون نظارت کارت شناسایی صادر می‌شود.

تبصره - دبیرخانه هیأت عالی نظارت موظف است ظرف شش ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون، آیین‌نامه اجرائی چگونگی انتخاب و تأمین مالی بازرسان و ناظران موضوع این ماده و چگونگی نظارت و برخورد با تخلفهای آنها را تهیه کند و به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت برساند.

فصل هفتم - هیأت عالی نظارت

ماده ۵۳ - هیأت عالی نظارت با ترکیب زیر تشکیل می‌شود:

الف - وزیر صنعت، معدن و تجارت (رئیس هیأت)

ب - وزیر فرهنگ و ارشاد اسلامی

پ - وزیر کشور

ت - وزیر بهداشت، درمان و آموزش پزشکی

ث - وزیر دادگستری

ج - وزیر امور اقتصادی و دارایی

چ - رئیس شورای عالی استانها

خ - فرمانده نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران

د - هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران

ذ - رئیس اتاق بازرگانی، صنایع و معادن و کشاورزی ایران

ر - دبیرکل اتاق تعاون ایران

ز - نماینده بسیج اصناف کشور

ژ - دو نفر از نمایندگان عضو کمیسیون اقتصادی مجلس شورای اسلامی به انتخاب مجلس به عنوان عضو ناظر بدون حق رأی

تبصره ۱ - جلسات هیأت عالی نظارت با حضور اکثریت نسبی اعضاء رسمیت می یابد.

تبصره ۲ - وزیران دیگر، براساس دستور جلسه، با داشتن حق رأی در جلسات حضور خواهند یافت.

تبصره ۳ - هیأت عالی نظارت می تواند از افراد ذی صلاح و صاحب نظر برای حضور بدون داشتن حق رأی در جلسات خود دعوت به عمل آورد.

ماده ۵۴ - هیأت عالی نظارت دارای دبیرخانه ای است که در وزارت بازرگانی مستقر است. دبیرخانه، بازوی اجرایی هیأت عالی نظارت به شمار می آید و علاوه بر هماهنگ کردن امور، وظایف تهیه و تدوین مکتوبات مورد نیاز جهت تصویب هیأت و ارائه پیشنهاد را برعهده دارد. تشکیلات اداری و امور مالی و نحوه اداره دبیرخانه به موجب آئین نامه ای خواهد بود که به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۵۵ - وظایف و اختیارات هیأت عالی نظارت به شرح زیر است:

الف - ابطال انتخابات یا عزل هیأت رئیسه اتحادیه ها یا اتاقهای اصناف.

ب - ابطال انتخابات یا عزل هیأت رئیسه اتاق اصناف ایران.

ج - رسیدگی به اختلاف بین کمیسیون نظارت و مجامع امور صنفی یا اتاق اصناف ایران.

د - تعیین دستورالعمل نظارت بر چگونگی صدور پروانه کسب در سطح کشور.

ه - تعیین دستورالعمل نظارت بر حسن انجام وظایف قانونی و ایجاد هماهنگی بین کمیسیونهای نظارت، اتحادیه ها و مجامع امور صنفی کشور و اتاق اصناف ایران و نظارت بر فعالیت آنها در حدود مفاد این قانون.

- و - ارائه راهکارهای اجرایی مناسب برای صدور کالاها و خدمات واحدهای صنفی با رعایت قوانین و مقررات جاری کشور.
- ز - سایر مواردی که به موجب این قانون به هیأت عالی نظارت محول گردیده است.

ح - بررسی و تعیین صنوف مشمول قانون نظام صنفی کشور

ط - تهیه و تصویب دستورالعمل‌های لازم در رابطه با نحوه نرخ‌گذاری کالاها و خدمات واحدهای صنفی

ماده ۵۶ - هیأت عالی نظارت می‌تواند قسمتی از وظایف خود را به کمیسیون‌های نظارت مراکز استان‌ها تفویض کند.

فصل هشتم - تخلفات و جریمه ها

ماده ۵۷ - گران‌فروشی: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمت به‌بهای بیش از نرخ‌های تعیین شده به وسیله مراجع قانونی ذی‌ربط، عدم اجرای مقررات و ضوابط قیمت‌گذاری و انجام دادن هر نوع عملی که منجر به افزایش بهای کالا یا خدمت به‌زیان خریدار گردد.

جریمه گران‌فروشی، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف‌کننده در مرتبه اول به دو برابر مبلغ گران‌فروشی و در مرتبه دوم به چهار برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌گردد.

در مرتبه سوم به شش برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌شود.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت یک‌ماه نصب می‌شود.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مبلغ گران‌فروشی جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می‌شود. همچنین به مدت شش‌ماه، پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل می‌گردد.

ماده ۵۸ - کم‌فروشی: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمت کمتر از میزان یا معیار مقرر شده. جریمه کم‌فروشی با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف‌کننده در مرتبه اول به دو برابر مبلغ کم‌فروشی و در مرتبه دوم به چهار برابر مبلغ کم‌فروشی جریمه می‌شود.

در مرتبه سوم به شش برابر مبلغ کمفروشی جریمه می‌شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌شود.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مبلغ کمفروشی جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت یک‌ماه نصب می‌شود.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مبلغ کمفروشی جریمه می‌شود و به مدت دو ماه پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی نصب می‌گردد. همچنین به مدت شش ماه پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل می‌گردد.

تبصره - عدم انجام خدمات پس از فروش در دوره ضمانت (گارانتی) توسط متعهد در حکم کمفروشی است و متخلف از این امر علاوه بر انجام خدمت مربوط، به جریمه‌های موضوع این ماده نیز محکوم می‌شود. مبنای محاسبه ارزش خدمات پس از فروش، قیمت کارشناسی خدمات مورد نظر است که توسط کارشناسان سازمان حمایت از مصرف‌کنندگان و تولیدکنندگان تعیین می‌شود.

ماده ۵۹ - تقلب: عبارت است از عرضه یا فروش کالا یا ارائه خدمتی که از لحاظ کیفیت یا کمیت منطبق با مشخصات کالا یا خدمت ابرازی یا درخواستی نباشد.
جریمه تقلب، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

متخلف علاوه بر الزام به پرداخت خسارت وارد شده به خریدار یا مصرف‌کننده در مرتبه اول معادل دو برابر مابه‌التفاوت ارزش کالا یا خدمت ابرازی یا درخواستی و کالای عرضه‌شده یا فروخته‌شده یا خدمت ارائه داده شده و در مرتبه دوم به چهار برابر مابه‌التفاوت مذکور جریمه می‌شود.

در مرتبه سوم به شش برابر مابه‌التفاوت، جریمه می‌شود و علاوه بر پرداخت جریمه پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت دو هفته نصب می‌گردد.

در مرتبه چهارم به هشت برابر مابه‌التفاوت جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت یک‌ماه نصب می‌گردد.

در مرتبه پنجم و مراتب بعدی به ده برابر مابه‌التفاوت جریمه می‌شود و پارچه یا تابلو بر سر در محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی به مدت دو ماه نصب می‌گردد. همچنین به مدت شش ماه پروانه کسب وی تعلیق و محل کسب تعطیل می‌گردد.

تبصره ۱- در صورت تقاضای خریدار مبنی بر استرداد کالای مورد تقلب فروشنده علاوه بر پرداخت جریمه مقرر، مکلف به قبول کالا و استرداد وجه دریافتی به خریدار است و در صورت استنکاف، واحد صنفی تا اجرای کامل حکم، تعطیل می‌شود.

تبصره ۲ - در صورتی که در قوانین دیگر برای عمل متقلبانه مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد، فرد متقلب به مجازات مزبور محکوم خواهد شد.

تبصره ۳- عرضه، نگهداری به قصد فروش و فروش کالا بدون علامت استاندارد ایران و ارائه خدمات بدون تأیید مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران در صورتی که استاندارد کالا یا خدمات اجباری شده باشد، مشمول مقررات این ماده می‌شود.

تبصره ۴- فروش کالاهای تاریخ مصرف گذشته در حکم تقلب محسوب می‌شود و مرتکب به جرمه مقرر در این ماده محکوم می‌شود. چنانچه کالا یا خدمات عرضه شده بنابر نظر کارشناسی غیرقابل مصرف باشد، جرمه و خسارت بر مبنای قیمت عرضه شده محاسبه می‌شود.

ماده ۶۰ - احتکار : عبارت است از نگهداری کالا به صورت عمدی با تشخیص مراجع ذیصلاح و امتناع از عرضه آن به قصد گران‌فروشی یا اضرار به جامعه پس از اعلام ضرورت عرضه از طرف وزارت بازرگانی یا سایر مراجع قانونی ذی‌ربط. جرمه احتکار، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

مرتبۀ اول - الزام محکوم به عرضه و فروش کل کالاهای احتکار شده و جرمه نقدی معادل هفتاد درصد (۷۰٪) قیمت روز کالاهای احتکار شده

مرتبۀ دوم - الزام محکوم به عرضه و فروش کل کالاهای احتکار شده و جرمه نقدی معادل سه برابر قیمت روز کالاهای احتکار شده و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی و تعطیلی محل کسب به مدت یک‌ماه

مرتبۀ سوم - الزام محکوم به عرضه و فروش کل کالاهای احتکار شده و جرمه نقدی معادل هفت برابر قیمت روز کالاهای احتکار شده و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به‌عنوان متخلف صنفی و تعطیلی محل کسب به مدت سه‌ماه

تبصره ۱- عدم اعلام موجودی کالا به صورت ماهیانه به اتحادیه مربوط توسط تولیدکنندگان و توزیع‌کنندگان عمده و خرده‌فروشی که کالاهای خود را به‌صورت عمده در انبار یا هر محل دیگری نگهداری می‌کنند صرفاً در مورد کالاهایی که کمیسیون نظارت ضروری تشخیص بدهد تخلف محسوب می‌شود و با متخلفان برابر مقررات مربوط رفتار می‌شود.

تبصره ۲- برای کشف تخلف در صورتی که قرائنی حاکی از صحت گزارش و ضرورت ورود به محل اختفاء یا احتکار کالا باشد در صورت عدم اعلام موجودی موضوع تبصره (۱) این ماده، حسب مورد، شعب سازمان تعزیرات حکومتی با رعایت مقررات قانونی و تحت نظارت مدیر کل استان یا رئیس اداره تعزیرات حکومتی شهرستان، اجازه ورود به محل یاد شده را صادر می‌کند و نیروی انتظامی موظف به اجرای دستور ابلاغ و اجرای احکام شعب سازمان تعزیرات حکومتی است.

آئین‌نامه اجرایی شرایط اعلام موجودی موضوع این تبصره ظرف سه ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تأیید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ماده ۶۱ - عرضه خارج از شبکه: عبارت است از عرضه کالا یا ارائه خدمت برخلاف ضوابط و شبکه‌های تعیین شده از طرف وزارت بازرگانی یا دستگاه اجرایی ذی‌ربط.

جریمه عرضه خارج از شبکه، با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر است:

الف - مرتبه اول - الزام به عرضه کالا یا ارائه خدمت، در شبکه و جریمه نقدی معادل دو برابر ارزش روز کالا یا خدمت خارج شده از شبکه در زمان تخلف.

ب - مرتبه دوم - الزام به عرضه کالا یا ارائه خدمت در شبکه و جریمه نقدی معادل چهار برابر ارزش روز کالا یا خدمت خارج شده از شبکه در زمان تخلف.

ج - مرتبه سوم - الزام به عرضه کالا یا ارائه خدمت در شبکه و جریمه نقدی معادل شش برابر ارزش روز کالا یا خدمت خارج شده از شبکه در زمان تخلف و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت یک ماه.

ماده ۶۲ - عرضه و فروش کالای قاچاق: حمل و نقل، نگهداری، عرضه و فروش کالای قاچاق توسط واحدهای صنفی ممنوع است و متخلف با عنایت به دفعات تکرار در طول هر سال به شرح زیر جریمه می‌گردد:

الف - مرتبه اول - جریمه نقدی معادل دو برابر قیمت روز کالای قاچاق و ضبط کالای قاچاق موجود به نفع دولت.

ب - مرتبه دوم - جریمه نقدی معادل پنج برابر قیمت روز کالای قاچاق، ضبط کالای قاچاق موجود به نفع دولت و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به عنوان متخلف صنفی به مدت یک ماه.

ج - مرتبه سوم - جریمه نقدی معادل ده برابر قیمت روز کالای قاچاق، ضبط کالای قاچاق موجود به نفع دولت و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به عنوان متخلف صنفی و تعطیل محل کسب به مدت شش ماه.

د - چنانچه در قوانین دیگر برای عرضه و فروش کالای قاچاق مجازات شدیدتری پیش‌بینی شده باشد متخلف به مجازات مزبور محکوم خواهد شد.

تبصره - آیین‌نامه اجرایی این ماده در مورد چگونگی اجراء، نحوه تخصیص و پرداخت حق‌الکشف مأموران یا دستگاه مربوطه و نگهداری کالا توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دستگاههای ذی‌ربط تهیه می‌شود و حداکثر ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ماده ۶۳ - عدم اجرای ضوابط قیمت‌گذاری و توزیع: عبارت است از عدم ارائه مدارک لازم جهت اجرای ضوابط قیمت‌گذاری و توزیع به مراجع قانونی بدون عذر موجه ظرف سه ماه از تاریخ ترخیص کالا یا خدمت وارداتی یا در اختیار گرفتن تولید داخلی برای آن دسته از کالاها و خدماتی که توسط مراجع قانونی ذی‌ربط مشمول قیمت‌گذاری می‌گردند.

تبصره - تشخیص موجه بودن عذر با وزارت بازرگانی است.

جریمه عدم اجرای ضوابط قیمت‌گذاری و توزیع، با عنایت به دفعات تکرار درطول هر سال تخلف، به شرح زیر است:

الف - مرتبه اول - جریمه نقدی معادل نصف قیمت رسمی کالا یا خدمت.

ب - مرتبه دوم - جریمه نقدی معادل دوبرابر قیمت رسمی کالا یا خدمت.

ج - مرتبه سوم - جریمه نقدی معادل چهار برابر قیمت رسمی کالا یا خدمت و نصب پارچه یا تابلو بر سردر محل کسب به عنوان متخلف صنفی و تعطیل محل کسب به مدت یک ماه.

ماده ۶۴ - فروش اجباری: عبارت است از فروش اجباری یک یا چند نوع کالا یا خدمت به همراه کالا یا خدمت دیگر. جریمه فروش اجباری به شرح زیر است:

الف - برای فروش اجباری کالا، الزام فروشنده به پس گرفتن کالا و جریمه نقدی معادل پنج برابر قیمت فروش کالای تحمیلی.

ب - برای فروش اجباری خدمت، جبران خسارت وارد شده به خریدار و جریمه نقدی معادل پنج برابر مبلغ خدمت اجباری.

ماده ۶۵ - عدم درج قیمت: عبارت است از نصب نکردن برچسب قیمت بر کالا، استفاده نکردن از تابلو نرخ دستمزد خدمت در محل کسب یا حرفه یا درج قیمت به نحوی که برای مراجعه‌کنندگان قابل رؤیت نباشد. جریمه عدم درج قیمت در هر بار تخلف دویست هزار (۲۰۰ ۰۰۰) ریال است.

ماده ۶۶ - عدم صدور صورتحساب: عبارت است از خودداری از صدور صورتحسابی که با ویژگی‌های مندرج در ماده (۱۵) این قانون منطبق باشد. جریمه عدم صدور صورتحساب در هر بار تخلف دویست هزار ریال (۲۰۰ ۰۰۰) ریال است.

ماده ۶۷ - چنانچه برائر وقوع تخلف‌های مندرج در این قانون، خسارتی به اشخاص ثالث وارد شود، به درخواست شخص خسارت دیده، فرد صنفی متخلف، علاوه بر جریمه‌های مقرر در این قانون، به جبران زیانهای وارد شده به خسارت دیده نیز محکوم خواهد شد.

تبصره - هر فرد صنفی که نسخه‌ای از صورتحساب (فاکتور) خرید کالا را در واحد صنفی خود محفوظ ندارد و یا از ارائه آن به مأموران خودداری کند به پرداخت پانصد هزار (۵۰۰.۰۰۰) ریال جریمه محکوم می‌شود.

ماده ۶۸ - عدم رعایت مفاد مواد (۱۶) و (۱۷) و مقررات موضوع بند (ک)

ماده (۳۷) قانون از سوی فرد صنفی، تخلف محسوب می‌شود و متخلف به پرداخت جریمه نقدی در مرتبه اول دو میلیون (۲.۰۰۰.۰۰۰) ریال و در مرتبه دوم پنج میلیون (۵.۰۰۰.۰۰۰) ریال و در مرتبه سوم و مراتب بعدی به ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال محکوم می‌شود.

ماده ۶۹ - فروش کالا از طریق قرعه‌کشی ممنوع است. مرتکبین علاوه بر جبران خسارت وارده، به جریمه‌ای معادل سه برابر مبالغ دریافتی محکوم خواهند شد.

ماده ۷۰ - اگر اشخاص حقیقی یا حقوقی با فروش فوق العاده یا فروش اقساطی به اشخاص خسارت وارد آورند، علاوه بر جبران خسارت وارد شده به خریدار، به پرداخت جریمه نقدی معادل مبلغ دریافتی یا قیمت روز کالا یا خدمت عرضه شده ملزم خواهند شد.

تبصره - آئین نامه اجرایی موضوع این ماده ظرف شش ماه از تاریخ تصویب این قانون به وسیله دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۷۱ - به منظور تسهیل داد و ستد، ثبت و مستندسازی، نظارت بر قیمت‌ها و شفافیت در مبادلات اقتصادی، افراد صنفی عرضه کننده کالا یا خدمات مکلفند مطابق اولویت بندی مشاغل که هر سال اعلام می شود از سامانه صندوق مکانیزه فروش (posse) استفاده نمایند. معادل هزینه های انجام شده بابت خرید ، نصب و راه اندازی دستگاه صندوق فروش اعم از سخت افزاری و نرم افزاری توسط صاحبان مشاغل مذکور، از درآمد مشمول مالیات مؤدیان مزبور در اولین سال استفاده قابل کسر است. عدم استفاده صاحبان مشاغل مذکور از صندوق فروش در هر سال، موجب محرومیت از معافیت های مالیاتی مقرر در قانون برای سال مربوط می شود.

تبصره - تعیین صنف مشمول و اولویت بندی و نحوه استفاده از صندوق و چگونگی ارائه اطلاعات آن به مراجع ذی ربط به موجب آیین نامه ای است که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت با همکاری سازمان امور مالیاتی و اتاق اصناف ایران تهیه می شود و حداکثر ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون به تصویب هیأت وزیران می رسد.

ماده ۷۲ - خریداران و مصرف کنندگان و همچنین بازرسان و ناظران موضوع ماده (۵۲) این قانون می توانند شکایت یا گزارش خود را در مورد تخلفات موضوع این قانون به اتحادیه های ذی ربط تسلیم، ارسال یا اعلام دارند. اتحادیه ها موظفند حداکثر ظرف ده روز شکایت یا گزارش تخلف دریافتی را مورد بررسی قرار دهند و در صورت احراز عدم تخلف فرد صنفی و یا انصراف شاکی پرونده را مختومه نمایند و در صورت احراز تخلف و یا اعتراض شاکی، پرونده را در مرکز استان به سازمان تعزیرات حکومتی و در شهرستان ها به ادارات تابعه سازمان مذکور تسلیم نمایند. سازمان تعزیرات حکومتی و ادارات تابعه در شهرستان ها مکلفند حداکثر ظرف دوهفته در جلسه ای با دعوت از شاکی و مشتکی عنه به پرونده رسیدگی و طبق مفاد این قانون حکم مقتضی را صادر نمایند.

تبصره ۱- صدور رأی در مورد تخلفات موضوع این قانون به غیر از مواردی که در تبصره (۲) این ماده آمده است، رأساً توسط رؤسای شعب سازمان تعزیرات حکومتی و با دعوت از شاکی و مشتکی عنه انجام خواهد شد. حضور نمایندگان سازمان صنعت، معدن و تجارت و اتاق اصناف یا اتحادیه مربوط در جلسات رسیدگی به تخلفات موضوع این تبصره بلامانع است. تجدیدنظر خواهی در مورد تخلفات موضوع این تبصره، مطابق مقررات سازمان تعزیرات حکومتی انجام می شود.

تبصره ۲- رسیدگی بدوی به تخلفات موضوع مواد ۵۷ (گران فروشی)، ۵۸ (کم فروشی)، ۵۹ (تقلب)، ۶۰ (احتکار) و ۶۳ (عدم اجرای ضوابط قیمت گذاری و توزیع) در مواردی که موضوع شکایت شاکی یا گزارش بازرس حاکی از تخلف بیش از سه میلیون (۳.۰۰۰.۰۰۰) ریال است، توسط هیأتی متشکل از یکی از رؤسای شعب سازمان تعزیرات حکومتی، نماینده اتاق اصناف و نماینده سازمان صنعت، معدن و تجارت با دعوت از شاکی و مشتکی عنه انجام خواهد شد.

مینای مذکور هر ساله براساس نرخ تورم سالانه با پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و تصویب هیأت وزیران قابل تغییر است.

در صورت تجدیدنظرخواهی هریک از طرفین، هیأت تجدیدنظر متشکل از یکی از رؤسای شعب تجدیدنظر سازمان تعزیرات حکومتی، نماینده اتاق اصناف شهرستان و نماینده اداره صنعت، معدن و تجارت شهرستان به موضوع رسیدگی خواهد کرد. نمایندگان اتاق اصناف و اداره صنعت، معدن و تجارت شهرستان در هیأت تجدیدنظر مربوط به هر پرونده باید غیر از نماینده دستگاههای مزبور در هیأت بدوی رسیدگی کننده به همان پرونده باشند.

جلسات هیأت‌های رسیدگی بدوی و تجدیدنظر با حضور هر سه عضو رسمی است و آراء صادره با دو رأی موافق معتبر می‌باشد.

تبصره ۳- ترتیبات رسیدگی اعم از ابلاغ، تشکیل جلسات، و خواهی و اجرای احکام به موجب مقررات سازمان تعزیرات حکومتی صورت می‌گیرد.

تبصره ۴- درمورد تخلفات تبصره ۲) (در صورت عدم وجود اداره صنعت، معدن و تجارت یا اتاق اصناف در شهرستان مربوط، نمایندگان نزدیکترین شهرستان در جلسه شرکت خواهند کرد.

تبصره ۵- در صورت عدم امکان تشکیل هیأت رسیدگی در هر شهرستان، با تعیین رئیس سازمان تعزیرات حکومتی استان، یکی از هیأت‌های رسیدگی شهرستان همجوار استان یا مرکز استان، وظایف مقرر شده را عهده‌دار خواهد شد.

تبصره ۶- اداره امور مراجع رسیدگی بدوی، تجدیدنظر و شعب و مسؤولیت تشکیل جلسات رسیدگی بر عهده سازمان تعزیرات حکومتی شهرستان یا استان است. همچنین مسؤولیت هماهنگی و رسیدگی به تخلفات هیأت‌ها، صدور رأی و ابلاغ آن و آموزش بازرسان و ناظران بر عهده سازمان تعزیرات حکومتی می‌باشد. نحوه نظارت و بازرسی، تهیه گزارش و اجرای رأی و رسیدگی به شکایات و تخلفات موضوع این قانون و تهیه دستورالعمل اجرائی و مالی آن به موجب این قانون خواهد بود.

تبصره ۷- درآمدهای ناشی از جریمه‌های دریافتی به حساب خزانه واریز می‌شود و معادل آن در بودجه‌های سنواتی منظور و توسط وزارت صنعت، معدن و تجارت پس از تأمین بار مالی ماده (۴۴) این قانون به طور مساوی در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی، اتاق اصناف ایران و وزارت صنعت، معدن و تجارت قرار می‌گیرد تا در اجرای این قانون هزینه نمایند.

تبصره ۸- هریک از طرفین در صورت اعتراض به آرای صادره در سازمان تعزیرات حکومتی، می‌توانند در دیوان عدالت اداری اقامه دعوی نمایند.

ماده ۷۲ مکرر- دادگستری، نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران، کلیه وزارتخانه‌ها و دستگاههای اجرائی، مؤسسات، سازمان‌ها، شرکتهای دولتی، سایر دستگاهها و شرکتهای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است، مؤسسات عمومی غیردولتی و سازمان‌های تابعه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بانکها موظفند در اجرای احکام تخلفات موضوع این قانون با سازمان تعزیرات حکومتی همکاری نمایند.

ماده ۷۳ - از زمان لازم‌الاجراء شدن این قانون، رسیدگی به تخلفات افراد صنفی و تعیین جریمه‌های آنها تنها به موجب احکام این قانون صورت خواهد پذیرفت. قوانین و مقررات مغایر با این قانون از جمله مصوبات مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص تعزیرات حکومتی مربوط به اصناف و واحدهای صنفی موضوع این قانون لغو می‌گردد.

ماده ۷۴ - میزان جریمه‌های نقدی تعیین شده در این قانون، هر ساله براساس نرخ تورم سالانه بنا به پیشنهاد وزارت صنعت، معدن و تجارت و تأیید هیأت وزیران قابل تعدیل است

فصل نهم - سایر مقررات

ماده ۷۵ - اتحادیه‌ها و اتاقهای اصناف شهرستان می‌توانند برای خدمات اعضای هیأت‌مدیره یا هیأت‌رئیس خود، برحسب آیین‌نامه‌ای که به پیشنهاد اتاق اصناف ایران و توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت تهیه می‌شود و حداکثر ظرف شش ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد، مبالغی را از محل درآمدهای خود در بودجه سالانه پیش‌بینی و پرداخت نمایند.

تبصره - اعضای موضوع این ماده تا زمانی که عضو هیأت‌مدیره اتحادیه یا هیأت‌رئیس اتاق اصناف شهرستان باشند، مشمول قانون تأمین اجتماعی می‌شوند.

ماده ۷۶ - هر یک از اعضای هیأت‌مدیره اتحادیه‌ها و هیأت‌رئیس مجامع امور صنفی و اتاق اصناف ایران نسبت به وجوه و اموال اتحادیه، اتاق اصناف شهرستان و اتاق اصناف ایران و وجوهی که در اجرای این قانون و سایر قوانین و مقررات در اختیار آنان قرار می‌گیرد، امین محسوب می‌شوند.

ماده ۷۷ - به منظور حمایت از بافندگان فرش دستباف و حرف‌مشابه، به کمیسیون‌های نظارت اجازه داده می‌شود، حسب مورد، نسبت به تشکیل اتحادیه استانی و شهرستانی، جهت بافندگان و حرف‌مشابه مزبور اقدام کنند. این اتحادیه‌ها تحت نظارت کمیسیون نظارت مرکز استان و شهرستان‌های خود می‌باشند.

ماده ۷۸ - به منظور تقویت صنوف تولیدی و توسعه صادرات غیرنفتی کشور، به پیشنهاد کمیسیون نظارت و تصویب هیأت‌عالی نظارت، اتحادیه‌های صادراتی در شهرهای مرکز استان یا تهران، به صورت استانی یا کشوری، تشکیل خواهد شد. فعالیت این اتحادیه‌ها تابع آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت‌عالی نظارت تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۷۹ - وزارت بازرگانی مکلف است با رعایت بند (ه) ماده (۵۵) این قانون نسبت به صدور پروانه کسب برای افرادی که نام برده می‌شوند، در صورتی که دارای محل کسب ملکی یا اجاره‌ای باشند، اقدام کند:

الف - جانباز، همسر جانباز، یکی از فرزندان جانباز متوفی و یکی از فرزندان جانباز از کارافتاده.
ب - آزاده، همسر آزاده، یکی از فرزندان آزاده متوفی و یکی از فرزندان آزاده از کارافتاده.
ج - کلیه اعضای خانواده شهدا اعم از همسر، فرزند، والدین، خواهر و برادر.
آئین‌نامه اجرایی این ماده به وسیله دبیرخانه هیأت عالی نظارت با همکاری بنیاد شهید، بنیاد جانبازان انقلاب اسلامی و ستاد آزادگان تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

تبصره ۱ - صدور پروانه کسب پس از دریافت معرفی‌نامه از نهاد ذی‌ربط و احراز شروط لازم تنها برای یک بار خواهد بود.

تبصره ۲ - اتحادیه‌ها موظفند دارنده پروانه کسب را به عنوان فرد صنفی بپذیرند. همچنین کلیه سازمانهای ذی‌ربط موظفند نسبت به اعطای تسهیلات و امکانات همسان با سایر افراد صنفی عضو آن اتحادیه برای دارنده پروانه کسب اقدام کنند.

تبصره ۳ - افراد صنفی موضوع این ماده نمی‌توانند شغل دیگری داشته باشند، یا از وزارتخانه‌های دیگر موافقت اصولی یا پروانه تأسیس دریافت کرده باشند، مگر آن که موضوع موافقت اصولی یا پروانه تأسیس مرتبط با موضوع فعالیت باشد که برای آن درخواست پروانه کسب کرده‌اند.

تبصره ۴ - افراد صنفی موضوع این ماده می‌توانند در صورت منتقل شدن به شهرستان یا استان دیگر، به شرط ابطال پروانه کسب قبلی، در محل جدید با رعایت مفاد این ماده، پروانه کسب معوض دریافت دارند.

ماده ۸۰ - صدور پروانه کسب برای اماکن با کاربری اداری یا کارگاهی بلامانع است.

ماده ۸۱ - نیروی انتظامی کشور موظف است در اجرای این قانون همکاری لازم را با اتحادیه‌ها، مجامع امور صنفی و اتاق اصناف ایران معمول دارد. نحوه همکاری به موجب آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت با همکاری وزارت کشور و نیروی انتظامی تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۸۲ - اگر یک فرد صنفی، به سبب تغییر الگوی مصرف یا نیازها، یا رویدادهای پیش‌بینی نشده تحمیلی، امکان ادامه فعالیت صنفی خود را از دست بدهد، می‌تواند با کسب نظر مالک و تأیید کمیسیون نظارت و با حفظ کاربری محل کسب به فعالیت صنفی دیگری در همان محل بپردازد.

ماده ۸۳ - شهرداریها موظفند در صورت تخریب محلهای کسب، در اجرای طرحهای مصوب، از دریافت هزینه‌های مترتب بر صدور پروانه ساخت محل جدید خودداری ورزند. اگر معوضی از طرف شهرداریها پیشنهاد شود، ارزش روز آن نباید از ارزش روز محل کسب تخریب شده کمتر باشد.

ماده ۸۴ - حراج‌های فردی یا جمعی فصلی یا غیرفصلی واحدها یا افراد صنفی طبق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت

عالی نظارت تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی می‌رسد. برگزاری حراج بدون رعایت ضوابط مندرج در آن آئین‌نامه، واحد صنفی را مشمول مجازات مندرج در ماده (۶۸) این قانون خواهد کرد.

ماده ۸۵ - برگزاری روز بازارهای جمعی واحدها یا افراد صنفی براساس آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط دبیرخانه هیأت عالی نظارت تهیه و به تصویب وزیر بازرگانی خواهد رسید.

ماده ۸۶ - فروشگاههای بزرگ چندمنظوره که مجموعه‌ای متنوع از کالاها و خدمات مورد نیاز عموم را در یک مکان مناسب عرضه می‌نمایند و فروشگاههای بزرگ زنجیره‌ای تحت مدیریت متمرکز و با نام تجاری واحد که حداقل در دو فروشگاه به عرضه کالا و خدمات مبادرت می‌کنند، مشمول این قانون می‌باشند و باید حداقل عضو یکی از اتحادیه‌های صنفی ذی‌ربط باشند و پروانه کسب دریافت نمایند.

تبصره - مرجع صدور مجوز فعالیت فروشگاههای موضوع این ماده، وزارت بازرگانی است.

ماده ۸۷ - فعالیت افراد صنفی در فضای مجازی (سایبری) مستلزم اخذ پروانه کسب از اتحادیه مربوطه است. تبصره - چگونگی صدور مجوز و نحوه نظارت بر اینگونه فعالیت‌های صنفی به موجب آیین‌نامه اجرائی است که توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیأت عالی نظارت و وزارتخانه‌های اطلاعات و ارتباطات و فناوری اطلاعات تهیه می‌شود و پس از تأیید هیأت عالی نظارت حداکثر ظرف سه‌ماه از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

ماده ۸۸ - دبیرخانه هیأت عالی نظارت مکلف است با همکاری دبیرخانه شورای عالی مناطق آزاد تجاری صنعتی، نسبت به تهیه آئین‌نامه اجرایی حاکم بر تشکیل و فعالیت تشکلهای صنفی در مناطق آزاد کشور اقدام کند تا پس از تصویب وزیر بازرگانی به اجرا در آید.

ماده ۸۹ - کلیه واردکنندگان کالا که به صورت تجاری به واردات کالا اقدام می‌کنند و قصد توزیع یا فروش کالاهای وارداتی خود را دارند، در صورتی که به عرضه مستقیم کالا به مصرف‌کننده مبادرت ورزند، ملزم به اخذ پروانه کسب طبق مقررات این قانون خواهند بود.

ماده ۹۰ - وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها یا شرکتهای دولتی، سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر یا تصریح نام است و نهادهای عمومی غیردولتی، که طبق قوانین جاری ملزم یا مجاز به عرضه مستقیم کالاها یا خدمات به مصرف‌کنندگان هستند، اعم از این که از طریق اماکن و تأسیسات متعلق به خود یا دیگر اشخاص به این کار مبادرت ورزند، از شمول این قانون مستثنی هستند. اما رعایت سایر قوانین و مقررات جاری و نرخهای تعیین شده برای کالاها و خدمات توسط مراجع قانونی ذی‌ربط، الزامی است. دستگاه دولتی یا نهاد عمومی غیردولتی متبوع در حیطه وظایف و اختیارات قانونی خود، مسؤولیت نظارت و کنترل و سایر امور مربوط به اداره اماکن را برعهده دارد. در صورتی که این قبیل فعالیتها به اشخاص حقیقی یا حقوقی واگذار گردد یا انجام دادن آنها با مشارکت بخش خصوصی صورت پذیرد، مشمول قانون نظام صنفی و مقررات آن خواهد بود.

ماده ۹۱ - اشخاص حقیقی یا حقوقی اعم از دولتی یا غیردولتی که طبق قوانین جاری موظف به اخذ مجوز فعالیت یا پروانه تأسیس، بهره‌برداری یا اشتغال از وزارتخانه‌ها، مؤسسات، سازمانها یا شرکتهای دولتی و سایر دستگاههای دولتی که شمول قانون بر آنها مستلزم

ذکر یا تصریح نام است می‌باشند و همچنین نهادهای عمومی غیردولتی چنانچه به عرضه کالاها یا خدمات به خرده‌فروشان یا مصرف‌کنندگان مبادرت ورزند، مکلفند علاوه بر دریافت مجوز فعالیت یا پروانه، به اخذ پروانه کسب از اتحادیه مربوط نیز اقدام کنند.

آئین نامه اجرایی موضوع این ماده ظرف سه ماه از تاریخ لازم الاجراء شدن این قانون توسط اتاق اصناف ایران با همکاری دبیرخانه هیات عالی نظارت تهیه می‌شود و پس از تایید هیات عالی نظارت به تصویب وزیر صنعت، معدن و تجارت می‌رسد.

تبصره ۱ - اخذ پروانه کسب از اتحادیه، مانع اعمال نظارت مقرر در قوانین جاری از سوی هر یک از دستگاههای دولتی یا نهادهای عمومی غیردولتی یاد شده بر آنها نخواهد بود.

تبصره ۲ - کلیه واحدهای صنفی مستقر در میادین میوه و تره‌بار شهرداری، پایانه‌های ورودی، خروجی، مسافربری، فرودگاهی، ایستگاههای راه‌آهن و مترو، مساجد و اماکن فرهنگی و مذهبی در صورتی که به عرضه کالا و خدمات به عموم بپردازند، مشمول این قانون می‌باشند و موظفند از اتحادیه‌های ذی‌ربط موضوع این قانون پروانه کسب اخذ نمایند.

ماده ۹۲ - سازمان تأمین اجتماعی فقط در صورت شکایت هر یک از کارکنان واحدهای صنفی مبنی بر عدم پرداخت حق بیمه در مدت همکاری توسط افراد صنفی می‌تواند به نظر بازرس یا مندرجات دفاتر قانونی فرد صنفی، استناد و حق بیمه را دریافت کند. این مبلغ در صورت احراز تخلف فرد صنفی، معادل حق بیمه پرداخت نشده شاکی شاغل و جریمه‌ای به مبلغ دو برابر آن خواهد بود. چنانچه مبلغ جریمه کمتر از یکصد هزار (۱۰۰ ۰۰۰) ریال باشد جریمه نقدی معادل یکصد هزار (۱۰۰ ۰۰۰) ریال خواهد بود.

ماده ۹۳ - اتاق اصناف شهرستان منحل نمی‌شود مگر در مواردی که در انجام وظایف محوله تسامح ورزد، یا برخلاف مصالح عمومی و وظایف مقرر رفتار کند. در این صورت کمیسیون نظارت مراتب را با ذکر دلایل کافی به هیات عالی نظارت اعلام می‌دارد. اگر هیات عالی نظارت پس از رسیدگی به دلایل طرفین، انحلال را لازم بداند مراتب را جهت تصویب به وزیر بازرگانی اعلام می‌دارد.

اتحادیه‌ها موظفند ظرف یک ماه از تاریخ انحلال اتاق، نمایندگان خود را جهت تشکیل مجدد اتاق اصناف شهرستان معرفی کنند.

انحلال اتاق اصناف ایران نیز به پیشنهاد هیات عالی نظارت و تصویب وزیر بازرگانی خواهد بود.

مجماع امور صنفی موظفند ظرف یک ماه از تاریخ انحلال اتاق اصناف ایران، نمایندگان خود را جهت تشکیل مجدد اتاق اصناف ایران معرفی کنند.

در صورت اعتراض هر یک از طرفین می‌توانند به مراجع ذی‌صلاح قضائی مراجعه کنند.

ماده ۹۴ - آئین نامه اجرایی موضوع ماده (۲۹)، بند (ی) ماده (۳۰) و تبصره (۳) ماده (۳۷) این قانون به پیشنهاد وزارتخانه‌های امور اقتصادی و دارائی و بازرگانی به تصویب هیات وزیران خواهد رسید.

ماده ۹۵ - وزارت بازرگانی موظف است گزارش عملکرد این قانون را سالیانه به کمیسیونهای اقتصادی و برنامه و بودجه و محاسبات مجلس شورای اسلامی ارسال نماید.

ماده ۹۵ مکرر ۱ - رسیدگی به تخلفات اعضای هیأت مدیره اتحادیه‌ها و هیأت رئیسه اتاقهای اصناف شهرستان حسب شکایات و گزارش‌هایی که با ذکر مشخصات شاکی و گزارش دهنده واصل می‌شود برعهده کمیسیون‌های نظارت است.

ماده ۹۵ مکرر ۲- رسیدگی به تخلفات صنفی کلیه افراد صنفی به‌موجب احکام این قانون خواهد بود و کلیه قوانین عام و خاص مغایر، لغو می‌شود.

ماده ۹۶ - از تاریخ لازم‌الاجراء شدن این قانون، قانون نظام صنفی مصوب ۱۳/۰۴/۱۳۵۹ شورای انقلاب و کلیه اصلاحات و الحاقات بعدی آن و قانون ایجاد تسهیلات لازم جهت صدور پروانه کسب برای جانبازان، اسرای آزاد شده و خانواده محترم شهدا مصوب ۱۳/۱۲/۱۳۶۸ و مواد (۱۴)، (۱۵)، (۱۷) و (۲۲) قانون حمایت از حقوق مصرف‌کنندگان مصوب ۱۵/۰۷/۱۳۸۸ و نیز سایر قوانین مغایر لغو و بلااثر می‌گردد