

نمونه سند تنظیمی

۱ - قطعی غیر منقول*

محمود محمدزاده * *

فروشنده: دولت جمهوری اسلامی ایران به نمایندگی سازمان مسکن و شهرسازی استان تهران مقیم... که آقای ... از طرف سازمان فوق طبق معرفی نامه شماره ... مورخ ... ثبت و سند را امضاء نمود.

خریدار: شرکت ... ثبت شده به شماره ... اداره ثبت شرکتها و مؤسسات غیرتجاری تهران مقیم... مندرج در روزنامه رسمی شماره ... مورخ ... که آقایان ... (به عنوان مدیر عامل) و ... (به عنوان رئیس هیئت مدیره) همراه مهر شرکت ثبت و سند را امضاء نمودند.

مورد معامله حدود و محل آن: ششدانگ یکدستگاه آپارتمان^۱ مسکونی قطعه X تفکیکی^۲ واقع در X (سمت میانی، غرب...) طبقه X به مساحت X مترمربع که مقدار X مترمربع آن بالکن^۳ است. به انضمام ششدانگ یک باب انباری^۴ شماره X واقع در زیرزمین

*. نمونه سند آپارتمان با صورت مجلس تفکیکی است.

* * * . سردفتر اسناد رسمی ۴۹۵ تهران و عضو هیئت تحریریه مجله کانون .

اول به مساحت X مترمربع و به انضمام یک واحد پارکینگ^۵ شماره X قطعات احدائی و مفروز و مجزا شده از ششدانگ (طبق سند مالکیت) که حدود اربعه قطعات مورد معامله طبق صورتجلسه تفکیکی شماره X مورخ X اداره ثبت X به شرح ذیل می‌باشد.

آپارتمان: شمالاً ... شرقاً... جنوباً... غرباً

انباری: شمالاً ... شرقاً... جنوباً... غرباً

پارکینگ: شمالاً ... شرقاً... جنوباً... غرباً (حدود قطعات طبق صورتجلسه تفکیکی عیناً باید نوشته شود) ضمناً هر سه قطعه توأم^۶ قابل انتقال می‌باشد که خریدار مطلع و قبول نمود. مشاعات و مشترکات^۷ که استفاده از آنها طبق قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی مربوطه می‌باشد و خریدار به قدرالسهم مورد معامله در آنها سهیم است عبارتند از:
 ۱- عرصه... مترمربع ۲ -

از مورد ثبت X جلد سند مالکیت به شماره ورقه مالکیت X شماره ثبت X صفحه X دفتر X که سند مالکیت در تاریخ ... به نام فروشنده ثبت و صادر گردیده است (یا شرح سند مالکیت) به نشانی (...) به انضمام کلیه حقوق متصوره فروشنده نسبت به حق الامتیاز برق اختصاصی پرونده شماره... و به قدر السهم از حق الامتیاز برق عمومی پرونده شماره ... و آب اشتراکی پرونده شماره ... و گاز شهری شناسایی شماره ... دایر و منصوبه در مورد معامله با ودیعه و سپرده‌های مربوطه و خریدار ضمن این سند پرداخت هرگونه بدهی انشعاب و مصرفی آب، برق، گاز، منصوبه را تا زمان تحویل مورد معامله را بقدرالسهم قبول نمود و در صورت پرداخت با ارائه قبوض پرداختی می‌تواند از فروشنده مطالبه و وصول کند. به اظهار متعاملین هیچ یک جزء اشخاص ممنوع‌المعامله نمی‌باشند و مسئولیت آن را متضامناً به عهده گرفتند و فروشنده ضمن همین سند خریدار را نماینده خود قرارداد که در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم این سند با حضور در دفترخانه نسبت به تنظیم و امضای سند اقرارنامه اصلاحی بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند اقدام نماید.

بها: مبلغ X ریال که به اقرار فروشنده ثمن معامله تماماً و نقداً به وی پرداخت شده و

دریافت نموده است.

متعاملین ضمن این سند کافه خیارات خصوصاً خیار غبن فاحش را از خود سلب و

اسقاط نمودند و حسب‌الظاهر فروشنده منافع مورد معامله قبلاً به شخصی واگذار نشده، خریدار با رویت مورد معامله و اطلاع از محل وقوع و حدود و مشخصات آن اقرار به تصرف و تحویل مورد معامله نمود و متعاملین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات و مستندات آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.

مستندات تنظیم سند:

۱ - پاسخ استعلام ثبتی به شماره X مورخ X صادره از اداره ثبت X مبنی بر عدم بازداشت مورد معامله و تأیید مالکیت فروشنده

۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره X مورخ X صادره از واحد مالیاتی شماره X اداره امور مالیاتی X

۳ - گواهی پایان ساختمان شماره X مورخ X صادره از شهرداری منطقه X که خریدار ملاحظه و عدم مغایرت و نیز مطابقت آن را با مورد معامله اعلام و هرگونه مسئولیت حاصله را قبول نمود.

حق‌الثبت به مبلغ X ریال طبق فیش شماره X مورخ X به بانک ملی شعبه X واریز^۸ و قبض تحریر شماره X صادر و تسلیم گردید. برای تنظیم سند اوراق شماره و ... مصرف شد.

به تاریخ .../.../۱۳۸۶ شمسی محل امضاء

۱. ماده یک قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ (مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است، مالکیت قسمت‌های اختصاصی و مالکیت قسمت‌های مشترک).

۱ - ۱. ماده یک آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ (قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک معین یا قائم‌مقام او تخصیص یافته باشد).

۲ - بند یک بخشنامه، شماره ۱/۴۱/۱۴۲۲۱ مورخ ۱۳۸۲/۵/۲۰ سازمان ثبت اسناد املاک کشور

تفکیک آپارتمان‌ها (پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم‌مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می‌شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند).

۱ - ۲. بند ۲ دستورالعمل شماره ۱/۴۱/۱۴۲۱۹ مورخ ۸۲/۵/۲۰ تفکیک آپارتمان‌ها سازمان ثبت اسناد و املاک) تفکیک آپارتمان‌ها براساس گواهی پایان‌کار آپارتمان‌ها انجام می‌گردد. در صورتی که گواهی با وضع محل منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود.

۳. بند ۱۸ دستورالعمل فوق‌الذکر (بالکن غیرمسقف (تراس یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از اینکه در گواهی پایان‌کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت‌مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیرمسقف به مساحت X مترمربع قید گردد.

۴ - بند ۱۴ دستورالعمل مذکور (تعداد انباری‌های ساختمان و جمع مساحت آنها باید مطابق گواهی پایان‌کار باشد. اختلاف مساحت انباری‌ها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست، مگر اینکه در گواهی پایان‌کار مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایان‌کار رعایت شود».

۵ - بند ۱۵ دستورالعمل مذکور (تعداد پارکینگ‌ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می‌باشد باید با رعایت گواهی پایان‌کار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد... و چنانچه تعداد پارکینگ‌ها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده نباشد، تعداد واحدهای بدون پارکینگ را در صورت مجلس تفکیکی قید تا هنگام تنظیم سند انتقال مراتب به خریدار تفهیم و در سند انتقال قید گردد).

۶ - بند ۱۶ دستورالعمل مذکور در صورت مجلس تفکیکی تصریح شود انباری و پارکینگ باید توأم با آپارتمان مورد انتقال واقع شود و انتقال انباری و پارکینگ به تنهایی به افرادی غیر از مالکین مجموعه آپارتمان‌ها و نیز انتقال مشاعی پارکینگ به مالکین دو واحد یا بیشتر مجوزی ندارد و همچنین انتقال دو واحد پارکینگ یا بیشتر به مالک یا مالکین یک آپارتمان (به طوری که مالک یا مالکین یک واحد آپارتمان دارای پارکینگ متعدد و واحد دیگر فاقد پارکینگ شود)

صحیح نیست).

تذکر: این بند دستورالعمل - تحدیدی بر مالکیت می‌باشد که با اصل تسلیط و ماده ۳۰ قانون مدنی که بیان می‌کند (هر مالکی نسبت به مایملک خود همه گونه تصرف و انتفاع دارد مگر در مواردی که قانون استثناء کرده باشد) مغایر است و دستورالعمل را نمی‌توان استثناء قانونی تلقی نمود.

رویه عملی موجود که سازمان ثبت نیز به آن عمل می‌کند بعد از انتقال سند به نام خریداران، بعضی از خریداران مجموعه آپارتمانی که فاقد اتومبیل می‌باشند پارکینگ خود را به مالکین سایر واحدها منتقل می‌کنند. که نیاز به تنظیم سند جداگانه می‌باشد و این انتقال ثانوی در مرحله اول از مالک اولیه با تنظیم صورت مجلس تفکیکی سلب می‌شود.

۷ - ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها (قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های **مشترک** محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

۱ - ۷ - ماده ۳ - آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها (قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیرمستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های **مشترک** محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد).

۲ - ۷ - ماده ۱۰ ق.ت. آ (هرکس آپارتمانی را خریدار می‌نماید به نسبت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد **مشاعاً** سهم می‌گردد...)

تذکر: منظور از مشاعات - مشترکات مندرج در صورت مجالس تفکیکی عبارت است.

از (**مشاع**) حصه هر یک از مالکین از زمینی است که آپارتمان در روی آن احداث شد.

مشترکات: قسمت‌هایی از ساختمان است که عموم ساکنان از آنها حق استفاده دارند، مانند موتورخانه، راه‌پله‌ها، سرایداری، آب و برق و گاز عمومی، پشت‌بام و..

۳ - ۷ - بند ۴ دستورالعمل تفکیک (قسمت‌های اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آنها... قید شود.

۴ - ۷ - بندهای ۵ الی ۱۱ دستورالعمل که چگونگی قید سایر مشترکات در صورتمجلس تفکیکی را بیان نموده، مانند؛ حیاط، حیاط خلوت، دیوار فاصل، درز انقطاع، دیوار مشترک، مساحت، باقیمانده و اصلاحی، بام و راه پله و غیره...

۸ - با توجه به رأی شماره ۱۹۶ مورخ ۱۳۸۶/۴/۳ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری که دستورالعمل شماره ۱/۳۴/۲۴۵۶۱ مورخ ۱۳۷۹/۱۰/۱۰ سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (مبنی بر واریز حق التحریر دفترخانه به بانک طبق فیش) را ابطال و رأی مذکور نیز در روزنامه رسمی شماره ۱۸۲۲۵ مورخ ۱۳۸۶/۷/۲ چاپ گردید، لذا از آن تاریخ به بعد حق التحریر در دفاتر نقداً وصول و شماره فیش حق التحریر در نمونه اسناد حذف می‌شود.



پژوهشگاه علوم انسانی و مطالعات فرهنگی
پرتال جامع علوم انسانی

۲ - قطعی غیرمنقول *

فروشنده: * * وارث مرحوم... به نام آقایان و خانمها ۱ - ۲ - ۳ - ۴ (فرزندان متوفی) و ... (همسر متوفی) و... (مادر متوفی) ... (پدر متوفی) مقیمان... هر یک نسبت به سهم الارث شرعی و قانونی خود طبق دادنامه حصر وراثت شماره X مورخ X شعبه X و گواهی واریز مالیات بر ارث شماره X مورخ X صادره سرمیزی شماره X خریدار: * * * آقای فرزند..... متولد ۷۱/۱/۱ دارای شماره ملی با ولایت پدرش آقای مقیم.....

مورد معامله حدود و محل آن: ششدانگ یک باب خانه احدائی در یک قطعه زمین به مساحت X مترمربع به شماره X (عین سند مالکیت نوشته می شود) مورد ثبت X جلد سند مالکیت X ورقه شماره X شماره ثبت X صفحه X دفتر جلد X صادره از بخش مربوطه که سند مالکیت در تاریخ X به نام X ثبت و صادر گردیده و به موجب سند قطعی شماره X دفترخانه X به فروشنده انتقال یافته است.

حدود اربعه مورد معامله: طبق صفحه X سند مالکیت فوق، شمالاً X شرقاً X جنوباً X غرباً X با جمیع توابع عرفی و قانونی از عرصه و اعیان مربوطه به انضمام کلیه حقوق متعلقه فروشنده نسبت به برق شماره X و آب شماره اشتراک X و گاز شهری شماره شناسنامه X دایر و منصوبه در آن با ودیعه و سپرده های متعلقه و خریدار ضمن این سند پرداخت هرگونه بدهی انشعاب و معرفی آب و برق و گاز منصوب را تا زمان تحویل مورد معامله را قبول نمود. و در صورت پرداخت هر مبلغ با ارائه قبوض پرداختی می تواند از فروشنده مطالبه و وصول نمایند.

به اظهار طرفین معامله هیچ یک از اشخاص ممنوع معامله نمی باشند و مسئولیت آن را متضامناً به عهده گرفتند و فروشنده ضمن همین سند خریدار را نماینده خود قرار داد که

* . سند قطعی غیرمنقول یک باب خانه این نمونه سند بیشتر در شهرستانها تنظیم می شود.

* * . نمونه فروشندگان وراثت می باشند.

* * * . نمونه خریدار صغیر است.

در صورت بروز هرگونه اشتباه قلمی در تنظیم این سند با حضور در دفترخانه اسناد رسمی نسبت به تنظیم و امضای سند اقرارنامه اصلاحی بدون تغییر در ارکان و ماهیت سند اقدام نماید.

بها: مبلغ X ریال که به اقرار فروشنده ثمن معامله تماماً و نقداً به وی پرداخت شده و دریافت نموده است.

متعاملین ضمن این سند کافه اختیارات خصوصاً اختیار غبن فاحش را از خود سلب و اسقاط نمودند و حسب‌الظاهر فروشنده منافع مورد معامله قبلاً به شخصی واگذار نشده است و خریدار با رؤیت مورد معامله و اطلاع از محل وقوع و حدود آن اقرار به تصرف و تحویل مبیع نمود، متعاملین ضمن قرائت سند و اطلاع از محتویات و مندرجات و مستندات تنظیم آن با رضایت خود ثبت و سند را امضاء نمودند.

مستندات تنظیم سند:

۱ - پاسخ استعلام ثبتی به شماره X مورخ X اداره ثبت X مبنی بر عدم بازداشت مورد معامله و تأیید مالکیت فروشنده.

۲ - مفصاحساب مالیاتی شماره X مورخ X واحد مالیاتی شماره X اداره امور مالیاتی X

۳ - گواهی پایان ساختمان شماره X مورخ X شهرداری منطقه X که خریدار ملاحظه و عدم مغایرت و نیز مطابقت آن را با مورد معامله اعلام و هرگونه مسئولیت حاصله را قبول کرد.

حق‌الثبت به مبلغ X طبق فیش شماره X مورخ X به بانک ملی شعبه X واریز و قبض تحریر شماره X صادر و تسلیم گردید.

برای تنظیم سند اوراق شماره و مصرف شد.

به تاریخ / / ۱۳۸۶ شمسی محل امضاء