

# تنظیم اسناد غیر منقول

محمد امین سالاریان

سردفتر اسناد رسمی ۸۳ تهران

مدرس دانشگاه

## مقدمه

آن گونه که در مبحث گذشته راجع به اهمیت آگاهی افراد جامعه عموماً و دانش آموختگان حقوق خصوصاً در مورد مسائل کاربردی ثبت بحث شد و در آن نحوه‌ی ثبت و تنظیم اسناد خودرو شامل (خودروهای سواری، غیر سواری، ماشین آلات راهسازی، دوچرخه‌ها و شناورها و ماشین‌آلات صنعتی و غیره...) مورد بررسی واقع شد، در این مجال راجع به نحوه‌ی تنظیم و همینطور مدارک و مستندات اموال غیر منقول به تفصیل بحث خواهد شد.

## تعریف اموال غیر منقول:

قانونگذار در ماده‌ی ۱۲ قانون مدنی، اموال غیر منقول را به صراحت چنین تعریف می‌کند: «مال غیر منقول آنست که از محلی به محل دیگر نتوان نقل نمود، اعم از اینکه استقرار آن ذاتی باشد یا بواسطه‌ی عمل انسان بنحویکه نقل آن مستلزم خرابی یا نقص خود مال یا محل آن شود» و در مواد ۱۳ تا ۱۸ قانون مدنی به مصادیق آن از جمله غیر منقول ذاتی و تبعی پرداخته است که: «اراضی، ابنیه، آسیا و هرچه که در بنا منصوب و عرفاً جزء بنا محسوب می‌شود و...» و «آبنه و پرده نقاشی و مجسمه و امثال آنها در صورتیکه در بنا یا زمین بکار رفته باشد، بطوریکه نقل آن موجب نقص یا خرابی خود آن یا محل آن بشود» و «ثمره و حاصل مادام که چیده یا درو نشده است» و همینطور راجع به غیر منقول حکمی تصریح نموده که «حیوانات و اشیایی که مالک آن را برای عمل زراعت اختصاص داده باشد...» و در ادامه در خصوص حق انتفاع از اشیاء غیر منقول و طرح دعوی راجع به آن اشاراتی نموده است. اما از بارزترین مصادیق اموال غیر منقول جهت ثبت و تنظیم سند می‌توان به دسته‌بندی ذیل اشاره نمود:

- ۱- اعیان تنها (داخل یا خارج محدوده و بین دو محدوده)
- ۲- عرصه و اعیان مسکونی تنها (داخل محدوده و حریم آن)
- ۳- عرصه تنها (داخل محدوده‌ی قانونی شهرها و حریم آنها)
- ۴- اراضی خارج محدوده
- ۵- کاربری تجاری و یا اداری

اینک بعد از بیان مقدمه و تعریف قانونگذار از اموال غیر منقول و ذکر دسته‌بندی اموال غیر منقول و موارد مبتنی به آن مراحل و مدارک مورد نیاز جهت ثبت و تنظیم سند رسمی راجع به اعیان تنها (پارتمان) که به واقع جزء شایع‌ترین موارد انتقال ثبتی است می‌پردازیم.

## مدارک مورد نیاز جهت تنظیم سند آپارتمان:

- ۱- سند مالکیت
- ۲- بنچاق
- ۳- وکالتنامه و اخذ اعتبار وکالتنامه
- ۴- استعلام دارایی
- ۵- استعلام ثبت
- ۶- مفاصاحساب عوارض نوسازی
- ۷- گواهی پایانکار ساختمان
- ۸- مفاصاحساب بدهی‌های سازمان آب و اشتراک برق و تلفن
- ۹- صورت مجلس تفکیکی
- ۱۰- قبوض مصرفی آب و برق اختصاصی و اشتراکی و گاز و تسویه حساب هزینه‌های



«فروشنده: خانم ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... متولد ..... ، مقیم تهران با وکالت آقای ..... فرزند ..... ، بشناسنامه ..... صادره ..... متولد ..... برابر وکالتنامه شماره ۱۲۵۶۶۵-۱۱/۵/۱۱ دفتر ..... تهران .....

خریدار: خانم ..... فرزند ..... دارای شناسنامه شماره ..... صادره از ..... متولد ..... ، مقیم تهران ..... .

مورد معامله و حدود آن: تمامی ششدانگ یکدستگاه آپارتمان بساحت ۸۲/۱۴۸ متر مربع قطعه سی‌تفکیکی واقع در طبقه ۸ که مقسار ۳۶/۵ متر مربع آن بالکن و ۲۲/۳ متر مربع آن پیشرفتگی در فضای خیابان ۴۵ متری می‌باشد بانضمام ششدانگ یکباب انباری بمساحت ۳/۸ متر مربع قطعه سی‌تفکیک واقع در زیرزمین بانضمام ششدانگ یک واحد پارکینگ بمساحت ۵۰/۱۱ مترمربع قطعه چهارده تفکیکی واقع در طبقه زیرزمین بشماره ۱۰۰۹۳ فرعی از پلاک ۷۲ اصلی مفروز و مجزی شده از پلاک ۲۲۶۱ فرعی از اصلی مذکور واقع در بخش ۱۱ تهران ثبت شمران مورد ثبت یک جلد سند مالکیت بشماره ثبت ۲۲۱۵۳۷ صفحه ۴۷۴ دفتر ۲۱۸۹۴ بشماره چاپی ۴۴۰۴۲۵ مورخه ۲۳/۰۸/۷۷ بنام فروشنده ثبت و صادر گردیده است محدود به شرح مندرج در سند مالکیت مرقوم، ایتبایع فروشنده طبق سند شماره ..... مورخ ۱۸/۸/۷۷ تنظیمی دفتر ..... تهران حدود آپارتمان مورد معامله بشرح سند مالکیت صادر مرقوم و بقدرالسهم از مشاعات و مشترکات بشرح قانون تعلق آپارتمانها و آیین‌نامه اجرایی است بانضمام حقوق فروشنده نامبرده در پرونده‌های انشعابات منصوبه برق اختصاصی بشماره ۴/۲۳۱۹۷۶۵، قدرالسهم از برق اشتراکی بشماره منصوبه شرکت برق منطقه‌ای قدرالسهم از آب مشاعی بشماره منصوبه شرکت آب و فاضلاب، گاز مشترک بشماره منصوبه شرکت ملی گاز و وجوه پرداختی از وام یا ودایع مربوطه (در صورت وجود) و خریدار باقراره مورد معامله را رؤیت نموده و با علم و اطلاع کامل از کمیت و کیفیت و محل وقوع و نیز سایر خصوصیات آن و با اظهار به اینکه وضعیت موجود مورد معامله را رؤیت نموده و با علم و اطلاع کامل از کمیت و کیفیت و محل وقوع و نیز سایر خصوصیات آن و با اظهار به اینکه وضعیت موجود مورد معامله با مندرجات گواهی پایان ساختمان تطبیق دارد و با مسئولیت خود مبادرت به انجام معامله و امضاء ثبت و سند نمود.

بهباء مبلغ: پنجاه و چهار میلیون و چهارصد و یک هزار ریال وجه رایج است که تمامی آن حسب الاقرار فروشنده دریافت گردیده است اسقاط کافه اختیارات متصوره حتی خیار غبن فاحش از طرفین بعمل آمد. جهت تنظیم و ثبت این سند مدارک آتی‌الذکر که توسط متعاملین ارائه گردیده است و از مفاد و مندرجات و صحت آن کاملاً آگاه و مطلع می‌باشند. اخذ گردید: ۱: پاسخ استعلام بشماره ثبت ۳۱۸۹۷۱ مورخ ۰۱/۱۲/۸۴ ثبت شمران ۲ گواهی مالیاتی بشماره ۱۱۴۵۰ مورخ ۱۳/۱۲/۸۴ صادره از واحد مالیاتی ۴، و رئیس گروه مالیاتی ۴۲ اداره کل مالیاتهای شمال تهران. ۳- مفاصحاسب عوارض نوسازی بشماره ۱۴۲۳ مورخ ۲۶/۱۲/۸۴ تا پایان ۳۰/۱۲/۸۴ و گواهی پایان ساختمان بشماره ۲۲۰۷۷۳۴۰ مورخ ۲۳/۱۲/۸۴ صادره از شهرداری منطقه ۲ تهران که باظهار طرفین پس از صدور شرح فوق در مورد معامله بنا یا اضافه ساختمانی احداث نگردیده است که در صورت اثبات خلاف آن در قبال مراجع مربوطه پاسخگو خواهند بود.

حسب توافق طرفین ضمن العقد بین ایشان مقرر گردید که چنانچه مورد معامله تا تاریخ ذیل بابت مالیات و عوارض و سایر حقوق دولتی و مصرفی پرداخت نموده و به موجب قبوض و مدارکی مربوطه از فروشنده که ایشان

## ۱- سند مالکیت یا سند سربوی:

این دفترچه نشان‌گر مالکیت شخص نسبت به ملکش می‌باشد. در سند سربوی، شماره جایی، شماره ثبت صفحه و دفتر و پلاک ثبتی و کلیه مشخصات آپارتمان و حدود و انتقالات همگی بصراحت مشخص گردیده است. سر دفتر از طریق دفترچه مالکیت، می‌تواند به مالکیت افراد و یا سهم آنان پی برده و انتقالات قبلی را نیز در صفحه انتقالات در ستون مخصوص ملاحظه نماید، اگر سند بنام فروشنده یا معامل صادر شده باشد در صفحه‌ی دوم سند سربوی مشخصات مالک متن درج می‌گردد، اما اگر انتقالی صورت پذیرد، مالکیت و همینطور سهم فرد در صفحه انتقالات درج گردیده و در واقع مالک یا فروشنده‌ی فعلی همان شخص خریدار یا معامل قبلی در آخرین ستون انتقالات می‌باشد.

## ۲- بنچاق:

برگه اعتباری بهاداری است که بصورت یک برگه یا نیم برگه از سوی سازمان ثبت در اختیار دفاتر گذاشته شده که در بالای صفحه سمت راست آن حاوی مشخصات سند از جمله صفحه و دفتر جلد، شماره سند و تاریخ و شماره دفترخانه و شماره سریال ثبت شده مطابق با نمونه زیر می‌باشد. و در بالای صفحه سمت چپ آن وجوهیکه طبق مقررات برای تنظیم سند دریافت می‌گردد، شامل حق الثبت، حق التحریر و بهای اوراق و قبوض اقساطی قید گردیده است و مطابق با نمونه زیر می‌باشد.

|  |
|--|
| این سند در صفحه ..... دفتر جلد ..... سر دفتر |
| شماره ثبت ..... دفتر اسناد رسمی ..... شماره  |
| حوزه ثبتی ..... ثبت شده است.                 |

**۳۰۰ ریال**

کد (۱۹) اختصاصی (۱۸۴) ت

محل استعلام: دفتر بار و مهر دفتر خانه

اما در متن بنچاق به ترتیب مشخصات فروشنده (معامل) و خریدار (متعامل) و مورد معامله و حدود آن و مبلغ بهاء بطور دقیق، مطابق با سند مالکیت درج می‌گردد.

|  |  |
|--|--|
| <p>وجوهیکه طبق مقررات برای تنظیم این سند دریافت شده شرح زیر است</p> <p>مؤقت حق الثبت ..... ریال</p> <p>حق التحریر ..... ریال</p> <p>بهای اوراق و قبوض اقساطی ..... ریال</p> <p>ریال</p> <p>جمع کل ..... ریال</p> | <p>این سند در صفحه ..... دفتر جلد ..... سر دفتر</p> <p>شماره ثبت ..... دفتر اسناد رسمی ..... شماره</p> <p>حوزه ثبتی ..... ثبت شده است.</p> |
|--|--|

نمونه‌ی سند تنظیمی برای تمامی ششدانگ یکدستگاه آپارتمان:

تنظیمی به خریدار و دیگری در بایگانی دفترخانه باقی می‌ماند.

### ۳- وکالتنامه و اخذ اعتبار وکالتنامه:

ممکن است فروشنده یا خریدار در مورد معامله وکالت داشته و وکالتاً اوراق و دفتر را امضاء نمایند. اگر مالکی در مورد انتقال ملک خود، به دیگری وکالت داده باشد به این معناست که وکیل مرقوم بدون حضور مالک (یا موکل) می‌تواند بنا به اختیاراتی که به او داده شده ذیل اوراق و دفتر را امضاء نماید، البته در چنین وکالتنامه‌هایی باید به کلمه فروش و انتقال و اخذ وجه و بلاعزل بودن آن و اسقاط کافه اختیارات حتماً دقت شود و اعتبار چنین وکالت‌هایی از دفترخانه‌ی تنظیم کننده‌ی آن استعلام گردد. لازم به ذکر است که در وکالت‌های بلاعزل اختیار هرگونه انتقال به هر شخصی و حتی به شخص وکیل قید می‌گردد.

### ۴- استعلام از دارایی:

این استعلام بر اساس ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم از طرف دفترخانه به یکی از واحدهای مالیاتی (محل وقوع ملک یا محل سکونت مؤدی) جهت کسب گواهی انجام معامله ارسال تا در صورت بلامانع بودن انتقال پاسخ استعلام صادر گردد تا دفتر اسناد رسمی مبادرت به ثبت یا اقاله و یا فسخ سند معامله نماید این واحد مالیاتی طبق جداول اعلامی موجود و ارزیابی از مورد معامله مبلغی را بعنوان ارزش منطقه بندی شده در استعلام مورد نظر تعیین و پس از اخذ مالیات اقدام به صدور پاسخ استعلام می‌نمایند در پاسخ استعلام نام فروشنده، نام خریدار، مبلغ تعیین شده بعنوان ارزش منطقه بندی، شماره‌ی واحد مالیاتی و گروه مالیاتی و مهر امضاء آنان همگی درج و طی شماره‌ایی که اعلام شده صادر می‌گردد.

باید توجه داشت که پاسخ استعلام بر اساس نوشته‌ها و اطلاعاتی که از طرف دفترخانه ابراز می‌گردد، صادر می‌شود و اگر در اعلام نام فروشنده و مقدار سهام انتقالی و نام خریدار و یا نوع مورد معامله یا داشتن پارکینگ و انباری و یا نداشتن آنها اشتباهی رخ دهد دفترخانه‌ی تقاضا کننده‌ی استعلام قبل از تنظیم سند باید مبادرت به ارسال مجدد استعلام به دارایی نماید تا اصلاح نقص و رفع اشتباه صورت پذیرد.

### ماده ۱۸۷ قانون مالیات‌های مستقیم اشعار می‌دارد که:

«در کلیه مواردی که معاملات موضوع فصل چهارم از باب دوم و همچنین فصول اول و ششم باب سوم این قانون به موجب اسناد رسمی صورت می‌گیرد، صاحبان دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از ثبت و یا اقاله یا فسخ سند معامله، مراتب را با شرح و مشخصات کامل و چگونگی نوع و موضوع معامله مورد نظر به حوزه مالیاتی محل وقوع ملک و یا محل سکونت مؤدی حسب مورد اعلام و پس از کسب گواهی انجام معامله اقدام به ثبت یا اقاله یا فسخ سند معامله حسب مورد نموده و شماره و مرجع صدور آن را در سند معامله قید نمایند». گواهی انجام معامله حداکثر ظرف ده روز از تاریخ اعلام دفترخانه پس از وصول بدهیهای مالیاتی مربوط به مورد معامله از مؤدی ذریبط، از قبیل مالیات بر درآمد اجاره املاک، مالیات خانه‌های خالی، مالیات اراضی بایر و همچنین وصول مالیات حق واگذاری محل، مالیات شغلی محل مورد معامله، مالیات درآمد اتفاقی و مالیات نقل و انتقال قطعی املاک حسب مورد بر اساس گزارش ممیز مالیاتی و تأیید سرممیز مالیاتی صادر خواهد شد. تبصره ۱- چنانچه میزان مالیات مشخصه، مورد اختلاف باشد پرونده امر، خارج از نوبت در مراحل حل اختلاف مالیاتی موضوع این قانون رسیدگی خواهد شد و اگر مؤدی تمایل به اخذ گواهی قبل از رسیدگی و صدور رأی از طرف مراجع حل اختلاف داشته باشد با وصول مالیات مورد قبول مؤدی و اخذ سپرده یا تضمین معتبر معادل مبلغ ما به اختلاف گواهی انجام معامله صادر خواهد شد.

نیز متعهد پرداخت آن می‌باشد مطالبه و دریافت نماید و در صورت عدم پرداخت فروشنده، خریدار از طریق مراجع صالحه قضایی اقدام به دریافت آن نماید مفاد بخشنامه شماره ۱۳۰/۱۰ مورخ ۱۴/۱/۵۸ سازمان ثبت به تعاملین بویژه خریدار تفهیم گردید. و خریدار با علم به بخشنامه‌های مذکور و قبول مسئولیت به اینکه فروشنده در اعداد افراد ممنوع معامله نمی‌باشد مبادرت به انجام معامله نموده است و فروشنده از حال الی سی سال کامل شمس ضامن کشف فساد شرعی و قانونی مورد معامله می‌باشد. متعاملین اقرار نمودند که مجتمع آپارتمان مورد معامله این سند. فاقد مدیر یا مدیران موضوع ماده ۱۲ قانون اصلاح قانون تملک آپارتمانها می‌باشد و از بابت هزینه مشترک مورد معامله تا این تاریخ هیچگونه بدهی ندارد و در صورت اثبات خلاف آن مسئولیت تضامنی خواهد داشت.

با قید اینکه مورد معامله تخلیه و در تصرف خریدار است و منافع مورد معامله قبلاً به کسی واگذار نشده است و فروشنده ضمن العقد به خریدار وکالت داد تا چنانچه در متن سند هرگونه اشتباهی رخ داده باشد وی وکالتاً از طرف فروشنده با امضای اقراننامه اصلاحی فقط نسبت به رفع آن اشتباه بدون تسری به دیگر مندرجات سند اقدام نماید

حق الثبت طی فیش شماره .....  
 مورخ ..... به مبلغ .....  
 ریال به حساب شماره .....  
 بانک ملی ایران .....  
 واریز گردید. رسید حق التحریر دفتر  
 خانه طبق قبض شماره .....  
 صادر و تسلیم گردید و حق التحریر و  
 بهام‌اوراق جمعاً مبلغ .....  
 ریال طی فیش شماره .....  
 مورخ ..... بحساب  
 شماره ..... (حساب سر دفتر) در  
 بانک ملی ایران شعب .....  
 واریز و اوراق مصرفی شماره‌های .....  
 سری .....  
 می‌باشد.

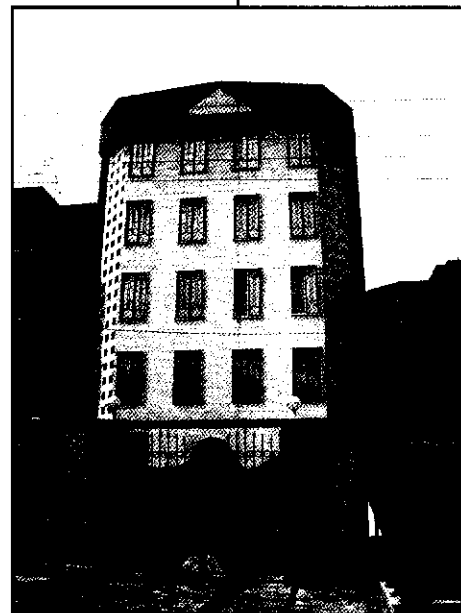
بتاریخ .....

شمسی ..... محل امضاء.

تذکر: تبصره ۳ ماده ۳۴ قانون اصلاح قانون ثبت- در کلیه اسناد رسمی بایستی اقامتگاه متعاملین بطور وضوح در سند قید شود.

اقامتگاه متعاملین همان است که در سند قید شده و مادام که تغییر اقامتگاه خود را قبل از صدور اجرائیه به دفترخانه و قبل از ابلاغ به اجرا یا نشانی صحیح و ذکر شماره پلاک محل اقامت اعم از خانه و مهمانخانه و غیره که بتوان اجرائیه را به آنجا ابلاغ کنند کلیه برگها و اظهاریه‌های اجرائی بمحلی که در سند قید شده ابلاغ می‌شود و متعهد نمی‌تواند به عذر عدم اطلاع متعذر گردد.

دفاتر اسناد رسمی مکلفند پس از صدور اجرائیه مراتب را به آخرین نشانی متعهد از طریق پس سفارشی به او اطلاع دهند و برگ اجرائیه را به ضمیمه قبض پست سفارشی جهت ابلاغ اجرائیه و عملیات اجرائی به ثبت محل ارسال دارند. هرگاه محل اقامت متعهد در سند قید نشده و یا به جهات دیگر احراز محل اقامت میسر نباشد ثبت محل موضوع اجرائیه را بطور اختصار یک نوبت در یکی از جراید کثیرالانتشار محل یا نزدیکتر به محل آگهی خواهد نمود. پس از تنظیم سند و پرداخت حقوق دولتی و ثبت در دفتر، از اصحاب معامله به ترتیب فروشنده و خریدار امضاء گرفته می‌شود و آنگاه سردفتر و دفتریار بنجاح را امضاء نموده و با مهر دفترخانه ممهور می‌گردد یکی از نسخ



## ۵- استعلام ثبت:

این استعلام به ثبتی که در دفترچه مالکیت مشخص شده فرستاده می‌شود تا بازداشتی و یا عدم بازداشتی یعنی (بند ز) برای کسب گواهی انجام معامله مشخص گردد. نامه‌ی ارسالی از سوی دفترخانه مهپور و ثبت اندیکاتور می‌شود و حاوی نام مالک و سهم و پلاک فرعی و اصلی و بخش و ثبت مربوطه و شماره ثبت و صفحه و دفتر و چایی و نوع معامله بصورت دقیق است.

## ماده ۳۱ آیین نامه‌ی دفاتر اسناد رسمی و تبصره‌ی ذیل آن اشعار

می‌دارد که:

«در مورد املاکی که در دفتر املاک ثبت نشده باشد سردفتر مکلف است قبل از تنظیم سند وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت محل استعلام نموده و پس از وصول صورت وضعیت ثبت ملک هر گاه مانعی برای انجام معامله نباشد اقدام به ثبت سند نماید.

تبصره- دفاتر اسناد رسمی مکلفند وضعیت املاک ثبت شده حوزه ثبت تهران را از لحاظ بازداشت و عدم شمول مقررات لایحه قانونی اراضی دولت و شهرداریها و بانکها و اوقاف مصوب مرداد ماه ۱۳۳۵ و قانون اصلاحی سال ۳۹ استعلام نمایند. پاسخهای رسیده از ماشینهای الکترونیکی که روی برگهای مخصوص منعکس و با مهر مخصوص ثبت مربوط مهپور گردیده نیز معتبر خواهد بود.»

## ۶- مقاصحساب عوارض نوسازی:

نامه دیگری که از طرف دفترخانه صادر می‌گردد به شهرداری منطقه است تا با ذکر نام مالک و خریدار و پلاک ثبتی و نوع معامله تقاضای صدور مقاصحساب نوسازی نماید. مالک پس از مراجعه به شهرداری و پرداخت عوارض مربوطه، مقاصحساب عوارض نوسازی را به دفترخانه مربوطه تحویل می‌دهد. این نامه دارای مهر برجسته و امضاء رییس درآمد نوسازی منطقه است.

## تبصره ماده ۷۴ قانون شهرداری اشعار می‌داد که:

«دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله از شهرداری کتباً مقاصحساب نسبت به عوارض ملک مورد معامله خواستار شوند و شهرداری موظف است ظرف مدت ده روز پس از وصول نامه دفترخانه اسناد رسمی مقاصحساب را ارسال یا میزان بدهی ملک را به دفترخانه اعلام دارد.

مالک ملزم است عوارض تعیین شده از طرف شهرداری را برای امکان انجام معامله به بانک پرداخت نماید و اگر مالک به تشخیص شهرداری اعتراض داشته باشد مبلغ تعیین شده از طرف شهرداری را در صندوق ثبت به ودیعه خواهد گذاشت و رسید ثبت به منزله مقاصحساب تلقی و معامله انجام خواهد شد. صندوق ثبت مکلف است صورتی با قید مشخصات کامل تودیع دارد و به محض اعلام شهرداری مستند به رأی کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق و یا انصراف کتبی مالک از اعتراض، مبلغ تودیع شده را به نام هر مؤدی تفکیکاً به حساب بانکی شهرداری پرداخت کند و هر گاه کمیسیون رفع اختلاف یا مراجع توافق اعتراض مالک را کلاً یا بعضاً وارد تشخیص بدهد، صندوق ثبت تمام یا قسمتی از وجه تودیع شده را بر حسب مورد به مالک مسترد می‌دارد.»

## و تبصره یک ماده ۲۳ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب

دیماه ۱۳۴۷ بیان می‌دارد که:

«مادام که نقشه جامع شهر تهیه و تصویب نشده است اراضی بایر و مزروعی و باغهای واقع بین محدوده خدمات شهری مصوب انجمن شهر و محدوده قانونی شهر از پرداخت عوارض نوسازی معاف است، این معافیت شامل ساختمانهای موجود بین دو محدوده مزبور نمی‌شود، بنابراین مالک باید به شهرداری مراجعه و در صورتی که ملک او دارای ساختمان باشد با

پرداخت عوارض مقاصحساب اخذ و برای انجام معامله به دفتر اسناد رسمی تسلیم نمایند.

بخشنامه‌های شماره ۱۲۱۲/۲-۱۰/۱۰ و ۵۴/۱۰-۲۱۸۹/۲-۸/۳/۵۵

## ۷- گواهی پایانکار ساختمان:

تبصره ۸ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری صراحتاً دفاتر اسناد رسمی را قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمانها مکلف به اخذ گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام مکلف به اخذ گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله نموده است. که گواهی مزبور توسط شهرداری صادر و سر دفتر بعد از ملاحظه، مراتب را در سند قید می‌نماید.

البته در همان نامه‌ایی که جهت صدور مقاصحساب عوارض نوسازی به شهرداری ارسال می‌گردد دفترخانه گواهی پایانکار ساختمان را نیز درخواست می‌کند و ممکن است پایانکار ساختمان نامحدود باشد که دیگر نیازی به درخواست صدور مجدد آن نمی‌باشد اما اگر مدت‌دار بود و از تاریخ صدور آن گذشته باشد در صورت موافقت نکردن خریدار، بایستی حتماً پایانکار جدید اخذ گردد. لازم به ذکر است که گاهی در قسمت انتهایی پایان کار جمله‌ی

«برای نقل و انتقال فاقد اعتبار است»

وجود دارد که نشان‌گر آنست که ملک، بدهی یا خلافی داشته و سردفتر تا رفع آن می‌باید از تنظیم سند خودداری نماید. تبصره ۸ اصلاحی ماده ۱۰۰ قانون شهرداری این چنین بیان می‌دارد که:

«دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی ساختمانها گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمانهای ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

در مورد ساختمانهایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد، در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد، گواهی عدم خلاف یا برگ

پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد»

## ۸ - مقاصحساب بدهیهای انشعاب آب و اشتراک برق و تلفن:

تعیین تکلیف حساب آب و برق و تلفن هنگام انجام معامله در بند ۹۱ مجموعه بخشنامه‌های ثبتی مذکور است که: «دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام تنظیم سند برگ مقاصحساب بدهیهای انشعاب آب و اشتراک برق تلفن را مطالبه نموده و سپس از دریافت آن مبادرت به تنظیم سند نمایند. چنانچه انجام این امر میسر نبود قبلاً تکلیف این بدهیها در سند روشن و قید گردد که خریدار مکلف به پرداخت آن بوده و از این جهت زبانی متوجه ساکنانهای مربوطه نگردد.»

## ۹- صورت مجلس تفکیکی:

درخصوص آپارتمانهایی است که تفکیک شده‌اند و فقط با در دست داشتن سند مادر و صورت مجلس تفکیکی می‌توانند سند را تنظیم نمایند، صورت مجلس تفکیکی زمانیکه ساختمانی بعد از احداث به اتمام رسیده، مالک به





