



تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی - بندهای ۳۶ تا ۴۰

در این بخش، پنج بند مهم دیگر از **آیین‌نامه سردفتری** درباره ممنوعیت تنظیم سند برای املاک در جریان ثبت، الزامات قید سند مالکیت، انتقال املاک به نام غیر، املاک مشاعی و املاک در تصرف مستأجر بررسی می‌شود. این **دستورالعمل‌های دفترخانه** بر رعایت دقیق مالکیت قانونی و حقوق طرفین تأکید دارند.

تمامی این **مقررات ثبت اسناد** بر اساس قانون دفاتر اسناد رسمی مصوب ۱۳۵۴ و **قوانین دفتر اسناد رسمی** تدوین شده است.

بند ۳۶ □

بند ۳۶: چنانچه ملك مورد انتقال در جریان ثبت باشد و هنوز سند مالکیت برای آن صادر نشده باشد تنظیم سند انتقال در دفاتر اسناد رسمی ممنوع است مگر اینکه طبق گواهی اداره ثبت محل وقوع ملك جریان ثبتی خاتمه یافته و یا موافقت کتبی اداره ثبت محل برای تنظیم سند ارائه شده باشد. اصلاحی بخشنامه شماره 25/3/55-1350/2

تحلیل بند ۳۶: این بند تنظیم سند برای املاک در جریان ثبت را ممنوع می‌کند مگر با گواهی اتمام جریان ثبتی یا موافقت کتبی (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، جلوگیری از معاملات غیرقانونی است. **رویه‌های سردفتران جدید** در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با سامانه سنا شفاف‌تر کرده است. اگر ملکی در مرحله ثبت باشد، سردفتر تا دریافت گواهی اتمام ثبت نمی‌تواند سند تنظیم کند.

بند ۳۷ □

بند ۳۷: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اسناد انتقالی اموال غیرمنقول شماره و تاریخ سند مالکیت را در متن سند قید و يك نسخه از تصویر سند مالکیت را ضمیمه پرونده سند کنند. اصلاحی بند چهل و شش مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹



تحلیل بند ۳۷: این بند قید شماره و تاریخ سند مالکیت و ضمیمه کردن تصویر آن را الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، شفافیت و جلوگیری از جعل است. در حقوق مدنی، سند مالکیت مبنای اعتبار معامله است (ماده ۲۲ قانون ثبت).



این اطلاعات را در سامانه دیجیتال ثبت می‌کند. در سند فروش آپارتمان، شماره سند مالکیت و تصویر آن باید در پرونده باشد.

بند ۳۸

بند ۳۸: چنانچه در تنظیم اسناد انتقالی اموال غیرمنقول ملك مورد انتقال به نام غیر باشد تنظیم سند انتقالی ممنوع است مگر اینکه مالکیت انتقال دهنده با سند رسمی محرز شده باشد. اصلاحی بخشنامه شماره



25/3/55 -1350/2

تحلیل بند ۳۸: این بند تنظیم سند برای ملکی که به نام غیر است را ممنوع می‌کند مگر با سند رسمی مالکیت (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، جلوگیری از معاملات غیرقانونی است (ماده ۲۲ قانون ثبت).
سند رسمی مالکیت را باید سند مالکیت را بررسی کنند. **روبه‌های سردفتران جدید** و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این بررسی را آنلاین کرده است.
اگر ملکی به نام شخص الف باشد، شخص ب نمی‌تواند سند انتقال تنظیم کند مگر با سند رسمی.

بند ۳۹

بند ۳۹: در مواردی که ملك مورد انتقال به چند نفر به صورت مشاع تعلق دارد تنظیم سند انتقال به شرط حضور کلیه مالکین مشاعی و یا ارائه وکالتنامه رسمی از طرف غائبین الزامی است. اصلاحی بند چهل و هفت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹

تحلیل بند ۳۹: این بند حضور همه مالکان مشاعی یا وکالتنامه رسمی را برای انتقال ملك مشاع الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). در حقوق مدنی، رضایت همه مالکان مشاع شرط صحت معامله است (ماده ۵۸۲ **قانون مدنی**).
سند رسمی مالکیت را باید رسمی و معتبر باشد. **روبه‌های سردفتران جدید** در آیین‌نامه ۱۴۰۰ تأیید وکالتنامه‌ها را دیجیتال کرده است.
برای انتقال ملك مشاع با سه مالک، حضور هر سه یا وکالتنامه رسمی از غایبان لازم است.

بند ۴۰

بند ۴۰: دفاتر اسناد رسمی مکلفند در تنظیم اسناد انتقالی اموال غیرمنقول در صورتیکه ملك مورد انتقال در تصرف مستاجر باشد مراتب را در متن سند قید و رضایت کتبی مستاجر را اخذ و ضمیمه پرونده کنند. اصلاحی بند چهل و هشت مجموعه بخشنامه‌های تا آخر سال ۴۹

تحلیل بند ۴۰: این بند وضعیت اجاره و اخذ رضایت کتبی مستاجر را در انتقال ملك در تصرف او الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). هدف، رعایت حقوق مستاجر است (ماده ۷ قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۵۶).



وزارت بازرگانی	قوه قضائیه
مجمع امور صفتی توزیع - خدمتی	سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
الحاقیه صفت مشاورین املاک	از به نقل امور اسناد و سردفتران
شماره سریال	لازمه این قرارداد در صفحه
مشاوره املاک شماره	ت مشاوره چکد به شماره
حوزه ثبتی	تاریخ ۱ / ۱ / ۱۴ ثبت شده است.

اینها الزمین امنوا افوا بالعقود

اجاره نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

۱-۱- موجر/ موجرین فرزند به شماره شناسنامه
 صادره از کدملی
 ساکن
 با وکالت/ قیمومیت/ ولایت/ وصایت فرزند
 به شماره شناسنامه متولد به موجب

۱-۲- مستأجر/ مستأجرین فرزند به شماره شناسنامه
 صادره از کدملی متولد

این سند در آیین نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با ثبت دیجیتال اجاره نامه ها تسهیل کرده است. رضایت مستأجر باید کتبی و ضمیمه پرونده باشد. **روبه های سردفتران** سند قید و بایگانی شود.

□ برای دریافت مجموعه کامل بخشنامه های ثبتی به همراه تحلیل تمامی بندهای آن، به لینک زیر مراجعه کنید:

[بسته ویژه](#)

♥ **لطفاً با کلیک بر روی تبلیغات از سایت ما حمایت کنید**

□ این مطلب را با دوستان خود به اشتراک بگذارید



□ مطالب مرتبط

- [بسته طلایی بخشنامه‌های ثبتی به همراه تحلیل و تفسیر](#)
- [قانون ثبت به همراه تحلیل و تفسیر ماده به ماده](#)