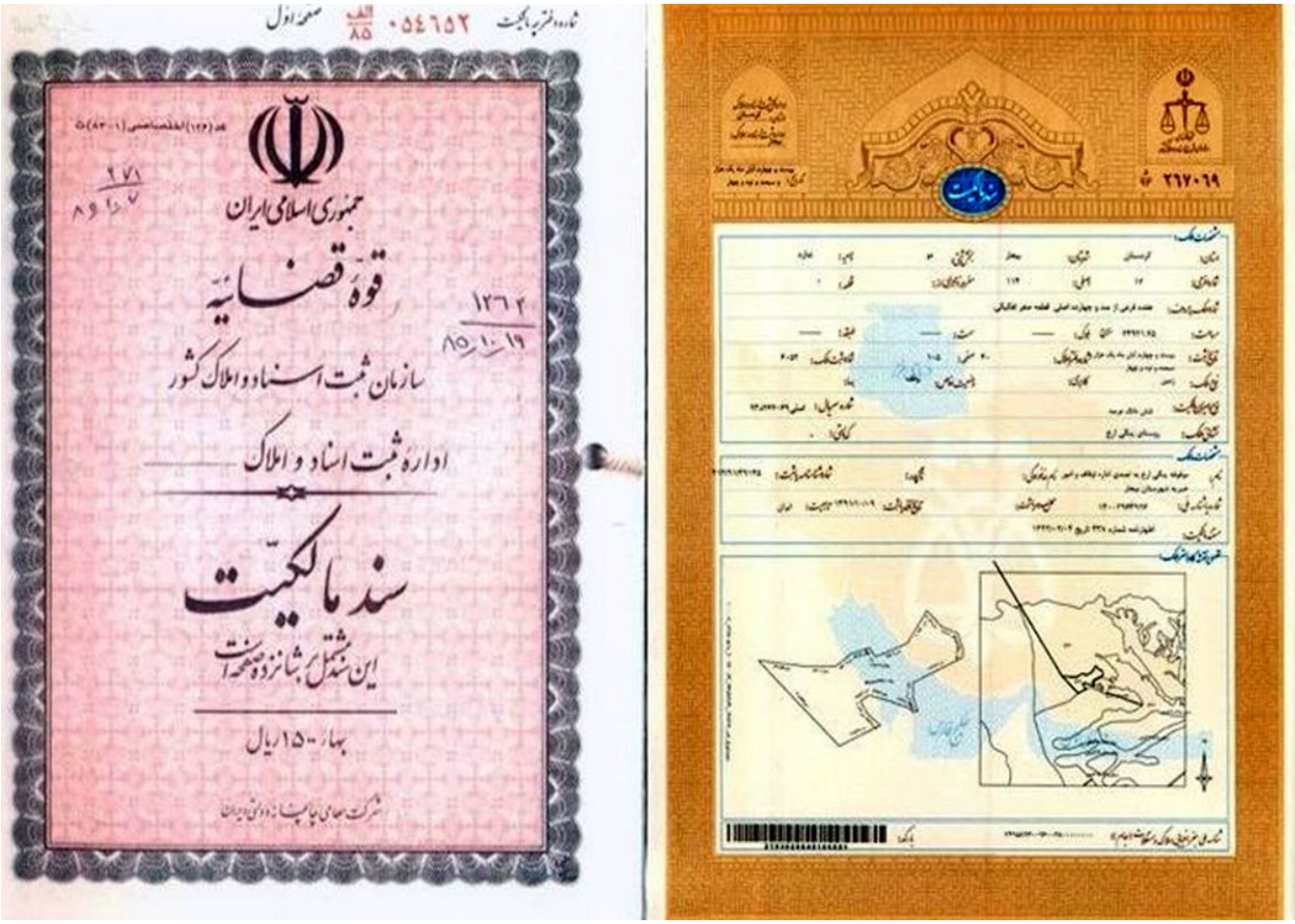
تحلیل مقررات دفترخانه‌های اسناد رسمی – بندهای ۳۶ تا ۴۰



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.

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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 1350/2- 25/3/55

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.
□□□□ □□□□ □□ □□□□□□□□ □□□□□□□: سردفتران باید گواهی ثبت را بررسی کنند. **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 یك 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).

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/



[illegible]: تصویر سند باید مصدق باشد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این اطلاعات را در سامانه دیجیتال ثبت می‌کند.

[illegible]: 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 1350/2- 25/3/55

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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).

[illegible]: سردفتران باید سند مالکیت را بررسی کنند. **رویه‌های سردفتران** جدید و سامانه سنا در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این بررسی را آنلاین کرده است.

[illegible]: 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 ملک مشاع الزامی می‌کند (ماده ۲۲ قانون ۱۳۵۴). در حقوق مدنی، رضایت همه مالکان مشاع شرط صحت معامله است (ماده ۵۸۲ قانون مدنی).

[illegible]: وکالتنامه باید رسمی و معتبر باشد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ تأیید وکالتنامه‌ها را دیجیتال کرده است.

[illegible]: برای انتقال ملک 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

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

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


قوه قضائیه
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور
اداره کل امور اسناد و سردفتران
خلاصه این قرارداد در صفحه ... دفتر ... به شماره ...
تاریخ ... ۱۳ ثبت شده است.

وزارت دادگستری
مجتمع امور صنفی توزیعی- خدماتی
اتحادیه صنف مشاورین املاک
شماره سریال ...
مشاوره املاک شماره ...
حوزه ثبتی ...

یا ایها الذین امنوا اوفوا بالعقود

اجاره نامه

ماده ۱: طرفین قرارداد

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

۱-۲- مستاجر/ مستاجرین ..... فرزند ..... به شماره شناسنامه ..... صادره از ..... کدملی ..... متولد .....

[illegible]: رضایت مستأجر باید کتبی و ضمیمه پرونده باشد. **رویه‌های سردفتران** جدید در آیین‌نامه ۱۴۰۰ این فرآیند را با ثبت دیجیتال اجاره‌نامه‌ها تسهیل کرده است.

[illegible]: برای انتقال ملکی که در اجاره است، رضایت کتبی مستأجر باید در سند قید و بایگانی شود.

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

بسته ویژه

مطالب حقوقی بیشتر در: https://irlawyers.ir/ --- الکترونیک، کامپیوتر، بورس و غیره در: https://229-415.ir/

❤ 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