

دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها

به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک آپارتمان ها در کلیه واحدهای ثبتی دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها در ۳۰ بند جهت ابلاغ به واحدهای ثبتی تابعه آن استان به پیوست ارسال می گردد .
آن چه باید توجه داشت این است که این ضوابط هنگامی کار ساز و ثمربخش خواهد بود که آقایان مدیران کل استان ها بر نحوه اجرای آن نظارت مستمر و دقیق اعمال نمایند .
امید است با رعایت کامل نکات ذیل و اجرای کامل دستورالعمل صادره مشکلات و موانع موجود در امر تفکیک آپارتمان ها مرتفع گردد:

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار به وسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسئول مربوطه می شود. افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند .

۲- متصدی دفتر اوقات که با مسئولیت رئیس واحد ثبتی از بین کارمندان شاغل و مجرب و مورد اعتماد تعیین می گردد مکلف است با رعایت دقیق نوبت و مراعات کامل حق تقدم پس از تعیین وقت بازدید و ثبت آن در دفتر فیش مربوطه را صادر و به متقاضی تسلیم نماید .

۳- ضوابط تفکیک آپارتمان ها به ویژه رئوس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجماعاً از طریق تابلو اعلانات واحد ثبتی به آگاهی مراجعین برسد و رعایت نوبت براساس زمان مراجعه مردم جزء اصول مسلم قرار گیرد .

۴- متصدی دفتر اوقات یک روز قبل از موعد تعیین شده پرونده ها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواست های واصله نزد مسئول اداره ارسال می دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده و نقشه بردار اقدام و پرونده ها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید.

۵- متصدی تعیین وقت هنگام بررسی تقاضا با توجه به تعداد واحدهای مسکونی و اداری و تجاری قید شده در پایان کار حتی المقدور تعداد پرونده متناسب برای یک روز کاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آن ها میسر باشد و با توجه به مشکل ایاب و ذهاب و امر ترافیک به ویژه در کلان شهرها موجب مراجعه مجدد مراجعین ، نمایندگان و نقشه برداران به محل نگردد .

۶- نماینده و نقشه بردار پس از بازدید از محل وقوع ساختمان و تطبیق محدوده پلاک ثبتی و گواهی پایان کار صادره با وضع موجود محل چنان چه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه برداری ساختمان در همان روز اقدام نماید . در صورتی که به دلیل کثرت واحدهای آپارتمانی نیاز به زمان بیشتری باشد مراتب را

ضمن تهیه گزارش با ذکر مقدار کاری که انجام شده و مدت زمانی که برای انجام بقیه کار لازم است به مسئول واحد ثبتی اعلام نماید مسئول اداره چنان چه گزارش را کافی دانست و تایید کند اجازه ادامه کار را برای یک یا روزهای بعد صادر خواهد نمود .

۷- نماینده یا نقشه بردار ثبت حق ندارد به هیچ علتی موجب بایگانی شدن پرونده قبل از ختم عملیات تفکیکی گردد مگر این که گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسئول اداره دستور کتبی دائر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید و بایگانی شدن پرونده به دلایل غیر موجه مسئولیت شدید خواهد بود .

۸- همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مفروزات ساختمان نهایت دقت را در اندازه گیری ها نموده به ویژه از لحاظ محاسبه مساحت از هرگونه بی دقتی و مسامحه در این مورد که موجب تضییع حق مالک یا مالکین آپارتمان ها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند . مسئولین واحدهای ثبتی در این مورد مسئولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده این گونه تخلفات باید بدون هیچ گونه اغماض ضمن معرفی متخلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید در غیر این صورت شخصاً مسئول خواهند بود .

دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها

نظر به این که در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمان ها رویه واحدی معمول نمی باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان شیوه مختلفی را اعمال نمایند . ادامه این امر بعضاً موجب ابهام در تشخیص حقوق اشخاص می گردد، بدین لحاظ این دستورالعمل تهیه و تدوین گردید تا تفکیک آپارتمان ها هماهنگ و با رویه واحد به عمل آید . لذا مقتضی است منبهد ادارات ثبت اسناد و املاک با رعایت مقررات بویژه قانون تملک آپارتمان ها و آیین نامه اجرائی آن به شرح زیر اقدام نمایند.

۱- در مقدمه صورت مجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی ، بخش ، نوع ملک ، آدرس کامل محل وقوع ملک ، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک ، شماره چاپی سند مالکیت ، نام و نام خانوادگی مندرج در سند مالکیت ضمن تطبیق با دفتر املاک و در صورت انتقال رسمی ، مشخصات آخرین خریدار و شماره سند انتقال قید شود.

در صورت عدم ثبت خلاصه معامله بدو نسبت به ثبت آن اقدام شود .

۲- تفکیک آپارتمان ها براساس گواهی پایان کار آپارتمان ها انجام می گردد. در صورتی که گواهی مذکور با وضع حال منطبق باشد قید مدت اعتبار در گواهی و انقضای مدت آن مانع عملیات تفکیکی نخواهد بود .

۳- حدود ملک مطابق دفتر املاک و سند مالکیت ذکر و گواهی شود موارد تفکیک داخل در محدوده آن بوده و با گواهی پایان کار مطابقت دارد .

۴- قسمت های اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آن ها و به دنبال آن قسمت های اختصاصی با ذکر تعداد آن ها به ترتیب اول آپارتمان ها دوم انباری ها سوم پارکینگ ها با حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ارتفاعی تعریف گردد و تعداد کل آپارتمان های مجموعه آپارتمانی و تعداد آپارتمان های هر طبقه قید شود. مشاعات نیاز به تعریف حدود ندارد ، ولی مساحت و موقعیت مکانی آن ها باید در نقشه منعکس و در صورت مجلس تفکیکی ذکر شود . حدود و موقعیت مکانی ، جهات و مساحت مفروضات تعریف گردد .

۵- حیاط ، حیاط خلوت ، درز انقطاع ، محل عبور کانال کولر و لوله بخاری داخل فضای آپارتمان جزء مشاعات محسوب است و مساحت آن ها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی شود و در بخش مشاعات ذکر می گردد .

۶- دیوار فاصل بین مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می شود . در ساختمان هایی که دیوار فاصل آن ها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هرساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمان ها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حد فاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضييع حق می توان فاصله مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به این که سوابق یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود .

۸- هرگاه در گواهی پایان کار قید شود که مورد تفکیک دارای عقب نشینی است ، هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایان کار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت قید گردد .

۹- در مواردی که طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی است ، هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایان کار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت قید گردد.

۹- در مواردی که طول اضلاع و مساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی و رعایت اصلاحی کمتر از طول اضلاع و مساحت مندرج در سند مالکیت باشد ، بدو موضوع در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود ، سپس صورت مجلس تفکیکی طبق وضع موجود با رعایت مقررات تنظیم گردد .

۱۰- هر چند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمان ها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است ، لکن با توجه به این که ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایان کار صادره از شهرداری ها مبادرت به انجام تفکیک می نماید عدم دسترسی بعضی از آپارتمان ها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی

باشد ولی باید موضوع اشتراک و عدم دسترسی در صورت مجلس تفکیکی توضیح داده شود و در موقع انتقال آپارتمان ها به خریداران تفهیم در اسناد انتقال و اسناد مالکیت ذکر گردد .

۱۱- راه پله ای که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است چنان چه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آن را جزء محدوده آپارتمان محسوب و تعریف نمود و در پروانه ساختمان و گواهی پایان کار مساحت آن جزء آپارتمان قید شده باشد، جزء آپارتمان است . در غیر این صورت جزء مشاعات محسوب می گردد .

۱۲- واحدی که در زیر پله احداث شده در صورتی می توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نموده که در گواهی پایان کار به عنوان یک واحد منظور شده باشد ، در غیر این صورت پس از استعلام و تایید شهرداری می توان اقدام نمود .

۱۳- در آپارتمان های دوبلکس مساحت راه پله فی مابین قسمت تحتانی و فوقانی جزء تحتانی محاسبه گردد و نیاز با احتساب مساحت آن در طبقه فوقانی ندارد و حدود و مشخصات قسمت های تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعاً به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود.

۱۴- تعداد انباری های ساختمان و جمع مساحت آن ها باید مطابق گواهی پایان کار باشد. اختلاف مساحت انباری ها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست ، مگر این که در گواهی پایان کار مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایان کار رعایت شود. بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آیین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمان ها از شمول این بند خارج و جزء مشترکات محسوب می شود.

۱۵- تعداد پارکینگ ها و محل استقرار آن ها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می باشد باید با رعایت گواهی پایان کار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آن ها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگ هائی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتی که پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنان چه تعداد پارکینگ ها 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.

۱۶- 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 آپارتمان ها 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.

۱۷- حدود بالکن مسقف که جزء واحد اختصاصی است داخل در محدود آپارتمان تعریف و مساحت آن ذکر گردد.

۱۸- بالکن غیر مسقف (تراس یا ایوان) که در فضای حیاط و یا شارع پیشرفتگی دارد اعم از این که در گواهی پایان کار هم منظور شده یا نشده باشد و راه دسترسی به آن برای سایر طبقات وجود ندارد و عرفاً هم جزء بنا است متعلق به آپارتمانی است که به آن متصل و دارای دسترسی است لکن نیاز به ذکر حدود در صورت مجلس تفکیکی ندارد و باید بعد از تعریف آپارتمان جمله به انضمام تراس یا بالکن غیر مسقف به مساحت متر مربع قید گردد.

۱۹- تراس هائی که راه عبور جداگانه دارد و سقف بام طبقه زیرین است و تاسیسات روی آن نصب است طبق گواهی پایان کار با مساحت در قسمت مشاعات ذکر شود.

۲۰- قسمت هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده و یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت های مشترک محسوب می شود مگر آن که تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد بنا براین می توان حق استفاده از کف تراسی که سقف بام طبقه زیرین و متصل به طبقه فوقانی و راه دسترسی آن از طبقه مزبور است و فاقد نصب تاسیسات از قبیل کولر یا لوله بخاری و غیره می باشد و سایر مالکین آپارتمان ها هم به آن دسترسی ندارند به طبقه متصل که راه دسترسی به آن دارد اختصاص داد ، لکن این حق باید در قسمت مشاعات صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت طبقه مزبور با قید این که مالک طبقه متصل به تراس حق احداث بنا و تغییر وضعیت را ندارد مرقوم گردد.

۲۱- واحدهای تجاری که دارای بالکن داخلی در فضای خود می باشند، باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید گردد.
قسمت های متصل به آپارتمان هایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می گردد.

۲۲- نیم طبقه ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایان کار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت مجلس تفکیکی و ثبت املاک و سند مالکیت تعریف گردد.

۲۳- قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء

مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۲۴- در صورتی که در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوک متعددی صادر شود و مالک یا مالکین یا ارائه پایان کار در خواست تفکیک بلوک احداث شده را بنماید ، نظر به این که علاوه بر مشاعات موجود در بلوک احداث شده که اختصاص به بلوک مزبور دارد ، مشترکات دیگری از قبیل فضای ورزشی و غیره در عرصه کل وجود دارد ، باید در موقع تفکیک بلوک مزبور قدرالسهم هر یک از واحدهای تفکیکی را علاوه بر مشترکاتی که اختصاص به بلوک مزبور دارد ، از مشترکاتی هم که در عرصه کل وجود دارد و همچنین موضوع تفکیک بلوک های بعدی و مفروزات و مشترکات آن ها به شرح فوق الذکر در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد.

۲۵- تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیات نظارت انجام می شود.

۲۶- تغییر وضع در سطح خارجی انبار و یا پارکینگ و تغییر کاربری آن ها و تبدیل به واحد جدید نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد.

۲۷- تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه به دو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز به ارائه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمان ها دارد.

۲۸- هرگاه تغییر وضعیت در اثر اضافه شدن یا یک چند طبقه در پشت بام یا در قسمت دیگر از مشاعات باشد با توجه به این که باید طبقه اضافه شده تفکیک و از طرف مالکین انتقال رسمی شود با درخواست مالکین ساختمان و ارائه گواهی پایان کار جدید ، صورت مجلس تفکیکی تغییرات تنظیم و پس از دریافت هزینه تفکیک نسبت به واحد اضافه شده صورت مجلس مزبور جهت تنظیم سند انتقال با حضور و تایید کلیه مالکین ساختمان به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد .

۲۹- در صورتی که قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروزات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید درخواست مالکین صورت مجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورت مجلس مالکین صورت مجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورت مجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروزی به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد و چنان چه قطعه مفروزی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد ، موضوع در هیات نظارت اعلام تا پس از صدور رای اقدام مقتضی معمول گردد .

۳۰- چنان چه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان کار و

درخواست مالک و یا مالکین باید صورت مجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمان های قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمان های مزبور در آن ثبت شده چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستور العمل صورت مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی صورت مجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود .

در صورتی که تقسیم نامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیم نامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیم نامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیم نامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین بخواهند بدون تنظیم تقسیم نامه رسمی آپارتمان های احدائی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق درستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمان های قبلی طبق مفاد صورت مجلس تفکیکی و با رعایت مقررات مبادرت به تنظیم سند انتقال نماید و خلاصه معامله را برای ثبت در دفتر املاک به اداره ثبت ارسال تا متصدی مربوطه با توجه به سوابق با اخبار لازم در صفحات دفتر املاک نسبت به ثبت خلاصه معامله طبق مقررات اقدام نماید .

محمد رضا علیزاده

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور