



# برک برزنده



علیرضا زارعی  
کارشناس ثبت املاک

## تقدیم به:

او که صدای گام‌هایش هر روز رساتر می‌شود؛  
زنی که آفتاب را در بر دارد؛ ماه زیر پاهایش،  
و بر سرش تاجی از دوازده ستاره است؛  
عشقم که غریب است و رؤف و پناه و ضامن؛  
امام رضی الله تعالی عنیه، شهدا، امام حفظه الله؛  
سربازان بین‌المللی زینت پدر؛ به ویژه قاسم بن الحسن؛  
اهالی تراب که دیدند لبخند ابوتراب؛  
آنان که به گردنم حقی دارند؛ هرچند به سلامی؛  
به ویژه پدر، مادر و همسرم؛  
و شما مخاطب گرامی، شمایی که زمانت را به این کتاب بخشیدی،  
تا با ارزش افزوده تعلیم و تعلم، قابل پیش‌کش باشد به این‌وآن.

## فهرست

مقدمه .....	۱۱
تعریف از خود باشه! .....	۱۱
اولین باری بود که اول می شدم .....	۱۱
فصل اول: به چی دقت کنیم؟ (معرفی سند) .....	۱۵
اینجا مال کیه. (روی سند مالکیت) .....	۱۷
نام و مشخصات مالک .....	۱۷
نوع و میزان مالکیت .....	۱۷
مستند مالکیت .....	۱۸
مشخصات ملک .....	۱۹
شماره فرعی و اصلی .....	۱۹
مفروز و مجزی .....	۱۹
مساحت .....	۱۹
۱. دارای ابعاد و مساحت .....	۲۰
یک دردسر بزرگ! .....	۲۰
۲. دارای ابعاد و فاقد مساحت .....	۲۱
۳. بدون ابعاد و مساحت .....	۲۱
بلوک .....	۲۱
سمت و طبقه .....	۲۱
نوع ملک .....	۲۲
کاربری .....	۲۲

- ۲۲..... آدرس و کدپستی .....  
 ۲۲..... تصویر نقشه کاداستر ملک.....  
 ۲۳..... شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام).....  
 ۲۶..... آن روی سکه (پشت سند تک برگ).....  
 ۲۶..... ۱. خانه ویلایی یا زمین دارای ابعاد و مساحت.....  
 ۲۷..... ۲. ملک فاقد ابعاد و مساحت.....  
 ۲۹..... آپارتمان.....  
 ۳۰..... حقوق ارتفاقی.....  
 ۳۱..... محدودیت های نقل و انتقال.....  
 ۳۱..... دوران بزن دررو تمام شد! (سامانه ثبت من).....

**فصل دوم: ایشون دیگه واگذار کردن! ..... ۳۷**

- ۳۹..... ۱. قطعاً کار تمام شده!  
 ۴۰..... ۲. بدون جنگ، صلح آخر!  
 ۴۱..... با این که حقوقی نیستند!  
 ۴۱..... ۳. دستی که حاکم بیره ...

**فصل سوم: این جا وسط دنیا است؛ میگی نه، متر کن! ..... ۴۵**

- ۴۷..... زمین رو کردیم تو قوطی!  
 ۴۹..... پشتیبانی آنلاین .....  
 ۵۱..... یکی مثل کوه پشتت هست .....  
 ۵۲..... به خاطر خودتون هم که شده!

**فصل چهارم: کجای کاری؟ ..... ۵۷**

- ۵۹..... ۱. خدا می دونه!  
 ۶۳..... ۲. جریان هنوز ادامه داره!  
 ۶۵..... مهم ترین مراحل عملیات مقدماتی ثبت ملک.....  
 موقع رفتن، در حال خوش و بش با حضرت عزرائیل بودیم و موقع برگشتن انکار تو  
 ۶۶..... جاده چالوس هستیم!  
 ۶۷..... ۳. مقاومت کن؛ چیزی دیگه نمونه!

**فصل پنجم: این راهشه! ..... ۷۳**

۱. یا همه یا هیچ کس! ..... ۷۵

من نمی‌دونم؛ این جوری می‌گن ..... ۸۰

مخالف جریان آب دارید شنا می‌کنید ..... ۹۱

۲. سهم منو جدا کن! ..... ۹۲

قانون در زمان اجرا بر مستندات تکیه دارد ..... ۹۶

۳. تکلیف من رو هم روشن کن! ..... ۹۶

من که خودم کارمند اداره ثبت هستم، یک سند برای خودم نگیرم؟! ..... ۱۰۰

**فصل ششم: چکش کاری ..... ۱۰۵**

آدمیزاد ممکن الخطاست! ..... ۱۰۷

خدایا ممنون که از اون بالا حواسیت بهم هست! ..... ۱۱۰

آسفالت شد ..... ۱۱۰

نذر امام جواد علیه السلام ..... ۱۱۳

یک حرکت استراتژیک ..... ۱۱۵

**فصل هفتم: این‌ها رو هم اضافه کن! ..... ۱۱۹**

دربندی یا آزاد؟ ..... ۱۲۱

حواست کجاست شازده؟! ..... ۱۲۲

بزن کنار، من اومدم! ..... ۱۲۳

لطفاً اموات محترم دخالت نفرمایند! ..... ۱۲۴

بغلی بگیر ..... ۱۲۵

آدم زنده که وکیل نمی‌خواد! ..... ۱۲۵

بچه برو با مادرت بیا! ..... ۱۲۶

برای کار شمیّه اعیانی اومدم! ..... ۱۲۷

## مقدمه

### تعریف از خود باشه!

### اولین باری بود که اول می شدم

فروردین ماه ۱۳۹۰ یکی از مهم‌ترین اتفاقاتی که در زندگی هر کس ممکنه رقم بخوره، برای من هم رقم خورد. دیگه من نیستم؛ ما شدیم! دست تقدیر از آستین یک پیامک، مسیر جدیدی را جلوی زندگی ما باز کرد. آخه خدا به آدم متأهل یه جور دیگه نگاه می‌کنه.

هنوز دو سه هفته‌ای از مراسم عقد نگذشته بود که برادرخانمم یه شب بهم پیامک داد که اداره ثبت اسناد و املاک کشور داره امتحان استخدامی برگزار می‌کنه و ثبت‌نامش هم تا چند روز دیگه تموم می‌شه. من هم ثبت‌نام کردم، ولی با خودم می‌گفتم: بین این همه آدم که توی ادارات آشنا دارن، مگه من قراره استخدام بشم؟! روز امتحان رسید و امتحان دادم. چون چند ماه قبل برای امتحان کارشناسی ارشد می‌خوندم، برای سؤالات اختصاصی آمادگی خوبی داشتم. توی سؤالات عمومی هم مثل اقیانوسی به عمق یک سانتی‌متر از علوم مختلف بودم و سؤالات رو به سرعت جواب دادم.

تا زمان اعلام نتایج تقریباً فراموش کرده بودم که برای اداره ثبت امتحان دادم؛ چون با خودم می‌گفتم این امتحان تشریفاتیه و اونایی هم که اداره ثبت می‌خواد، الان همون جا دارن کار می‌کنن.

ولی نتایج که اومد، باورکردنی نبود! اولین باری بود که اول می شدم. ضریب هوشی و اطلاعاتم خوبه، ولی واقعا این دیگه لطف خدا بود که اول شدم. شاید یه لیوان آب دست کسی دادم یا یه سنگ از سر راه برداشتم، یا شاید دعای پدر و مادرم بود، نمی دونم؛ ولی هر چی که بود، با لطف خدا به عنوان نفر اول شهر اصفهان قبول شدم. هنوز هم باورم نمی شه با وجود این همه آدم که همشون آشنا دارند، قبول و استخدام بشم.

مقدمات و تشریفات استخدام طی شد و بالاخره در ۲۳ اسفند ۱۳۹۰ بعد از برگشت از پابوسی امام رضا علیه السلام و مدد خواستن از حضرتش، کار من در اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمال شرق اصفهان شروع شد.

حدود پنج شش ماه توی اداره، در قسمت املاک، دفتر املاک می نوشتم و بعد همین مدت توی بایگانی بودم.

به اقتضای شرایط اداره، دبیر هیئت قانون تعیین تکلیف (املاک بدون سند شش دانگ) شدم و حدود دو سال در این مسئولیت بودم. با لطف خدا و حمایت های آقای «علیرضا حیدری»، ریاست وقت اداره ثبت شمال شرق اصفهان و با توجه به آشنایی ای که با کامپیوتر و فناوری اطلاعات داشتم، دبیرخانه «هیئت قانون تعیین تکلیف» اداره ای ما از بقیه ادارات وضعیت بهتری در خدمت رسانی داشت.

در بازدید آقای مهندس «مالکی» مسئول فناوری اداره کل ثبت استان و لطف ایشان به بنده، پیشنهاد تشویق به مدیرکل وقت ثبت استان جناب «مجنون» داده شد. ایشان هم برای طرح به کارگیری بارگدخوان برای اولین بار در دبیرخانه هیئت قانون تعیین تکلیف، تقدیرنامه ای به بنده اعطا نمودند. در این دوره حدود ۲۰۰۰ پرونده از درخواست های رسیده، منجر به صدور رأی شد.



مدتی بعد اداره محل کارم به منطقه جنوب شهر اصفهان تغییر کرد. در اداره جنوب سر کار خودم یعنی نقشه برداری رفتم و دیگه از اون به بعد برای مردم نقشه می‌کشتم<sup>(۱۶)</sup>؛ اونم چه نقشه‌هایی<sup>(۱۷)</sup>.

جا داره از اساتید خودم آقایان جعفر رئیسی، مهندس جواد یوسفی پور و مهندس احسان رضایی یاد کنم. به خصوص آقای رئیسی که علی‌رغم حساسیت کار ثبت، بنده را ملاتفتی نکردند و یاد دادند چطور در اکثر موارد قانون را به نفع مردم تفسیر کنم.

دو سال نقشه بردار بودم تا این‌که علی‌رغم میل باطنی مسئول کاداستر منطقه جنوب شدم. دوست نداشتم مسئول باشم، اما فایده نداشت و دیگه این پست رو بهم داده بودن. در این دوره هم بیش از ۵۰۰۰ تقاضا را بررسی، ترسیم و تثبیت نقشه انجام دادم.

بر خودم واجب می‌دونم از همکارانی که در این دوره بنده را تحمل کردند، تشکر کنم؛ همچنین تشکر ویژه از آقایان: مجید مستی، علیرضا حیدری، ناصر صیادی، مهدی شبان، علی جوانی، مهدی صادقی و سرکار خانم قویدل که رؤسای بنده در مدت کار در اداره ثبت بوده‌اند.

از این میان، سرکار خانم قویدل با حدود ۵ سال و آقایان علیرضا حیدری با حدود ۲/۵ سال و مهدی شبان با حدود ۱/۵ سال رکورددار تحمل بنده هستند. در این مدت نیز آموختنی‌های بسیاری را از آقای حیدری رئیس اداره ثبت شمال شرق، آقای اصغر صادقی، سرکار خانم موسوی و دوست و برادرم حجت‌اله کاظم‌زاده فراگرفتم.

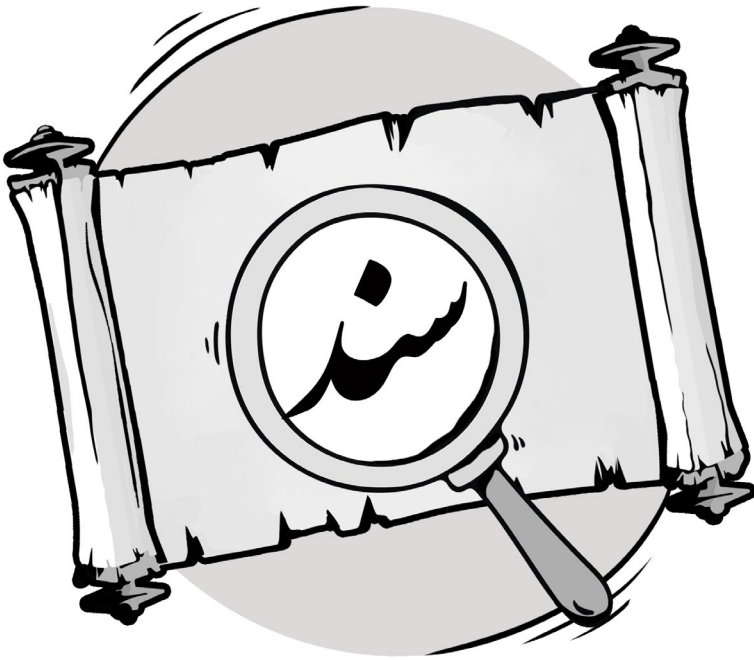
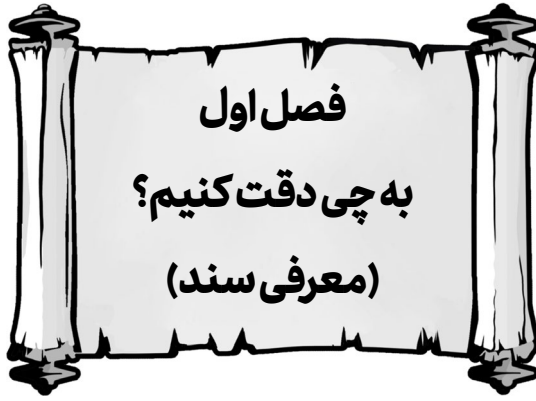
از همسر و فرزندانم هم بابت تحمل مشکلات زندگی کارمندی و تحمل بنده که از آن هم سخت‌تره، تشکر می‌کنم.

تو این کتاب قصد دارم به دور از عباراتی مثل: تبصره ذیل بند ماده فلان، خیلی ساده و عامیانه مختصری از ثبت و روندهای اجرایی آن و گوشه‌ای از خاطرات

یک دهه کار در اداره ثبت را برای شما بیان کنم. شاید این اولین کتابی از جنس قانون باشد که یک غیرحقوقی نوشته و ممکن است از نظر یک حقوقدان، کتاب جالبی نباشد؛ ولی فکر می‌کنم برای آشنایی عموم مردم با ثبت و کارهایی که در آن انجام می‌شود، مناسب باشد. امیدوارم که با عنایت حضرت حق، موفق به این کار شده باشم.

**یکی که برا مردم نقشه می‌کشید 😊**

**مهندس نقشه بردار علیرضا زارعی**



## اینجا مال کیه. (روی سند مالکیت)

### نام و مشخصات مالک

نام خانوادگی:	نام پدر:	شماره شناسنامه یا ثبت:	نام:
محل صدور یا ثبت:	تاریخ تولد یا ثبت:	شماره یا شناسه ملی:	نوع و میزان مالکیت:
		شماره یا ثبت:	سند ذات مالکیت:

در این بخش از اسناد مالکیت تک برگ، نام مالک که می تواند شخص حقیقی (افراد) یا حقوقی (انواع شرکت، مؤسسه و...) باشد، درج می شود.

### نوع و میزان مالکیت

در این بخش، میزان مالکیت مالک درج شده است. حتماً به میزان مالکیت در این قسمت دقت کنید؛ چرا؟

نام خانوادگی:	نام پدر:	شماره شناسنامه یا ثبت:	نام:
محل صدور یا ثبت:	تاریخ تولد یا ثبت:	شماره یا ثبت:	شماره یا شناسه ملی:
		شماره یا ثبت:	نوع و میزان مالکیت:
انتقال قطعی شماره:	تاریخ:	توسط دفترخانه اسناد رسمی شماره:	شماره عرصه و اعیان:
		شهر اصفهان استان اصفهان	سند ذات مالکیت:
اصولی:	شماره و مجری از:	تقد:	شماره فرعی:
نامیه:	مساحت:	متر:	بخش ثبتی:
ندارد	۳۰۶۲۲۵۱	متر	پنج

ممکن است ملک مشاع باشد و با خریدن آن، درگیر مسائل سند مشاعی و مشکلات آن شوید. میزان مالکیت به صورت دانگ، حبه و سهم مُشاع مشخص می‌شود. «ملک مُشاعی» یعنی ملکی که شش دانگ آن بیش از یک مالک داشته باشد؛ اما ممکن است میزان مالکیت یک سهم از ده سهم اعلام شده باشد، ولی بقیه اسناد مالکیت ملک تا ده سهم در دسترس باشد؛ مثلاً شما ۵ سهم از ۱۰ سهم را مالک باشید که معادل سه دانگ ملک باشد. همیشه مشاع بودن ملک، ملاک در دسترس نبودن سایر مالکین نیست. در صورتی که قصد خرید ملک مشاع را دارید، حتماً محاسبه‌ای روی میزان سهام مالک و میزان تصرفات ملک را داشته باشید؛ یعنی میزان سهام را با مقدار زمین مورد معامله مطابقت بدهید. برای مثال: اگر شما قصد خرید میزان سهام سند صفحه قبل را دارید، با روش زیر مقدار زمین مورد معامله را محاسبه کنید. بهتر است که سهام کمی بیشتر باشد.

$$\text{متر از مالکیت مشاعی} = \text{مساحت عرصه} \times \frac{\text{میزان سهم}}{\text{کل سهام}}$$

میزان سهام: ۲۷۶۸۶ سهم مشاع

کل سهام: ۱۵۶۱۰۵۹۰۰ سهم

مساحت کل: ۳۰۶۲۲۵۱ مترمربع

$$\text{مترمربع} = ۵۴۳ = (۳۰۶۲۲۵۱) \times \frac{۲۷۶۸۶}{۱۵۶۱۰۵۹۰۰}$$

این محاسبه بدین معناست که مساحت زمینی که برای معامله معرفی می‌شود، حداکثر ۵۴۳ مترمربع می‌تواند مساحت داشته باشد و مساحت کمتر از ۵۴۳ مترمربع مشکل ساز نیست.

## مستند مالکیت

مستند مالکیت نشان می‌دهد که از طریق کدام یک از قوانین ثبتی، مالکیت به مالک منتقل شده است. از جمله این موارد می‌توان از: انتقال قطعی، صلح

مشروط، قانون تعیین تکلیف و تفکیک نام برد. اگر مستند مالکیت، صلح حقوق باشد، باید دقت کرد که منافع به نام چه کسی است و مالک منافع نیز رضایت داشته باشد.

## مشخصات ملک

مشخصات ملک :		
شماره فرعی :	اصلی :	منروز و مجزی از :
بزه ثبتی :	نامیه :	مساحت :
شماره ملک پرتوف :	سمت :	عقد :
پلاک :	دئیت خاص :	کاربری :
نوع ملک :		پایا :
نشانی ملک :		نوع سند :
		کد پستی :

## شماره فرعی و اصلی

شماره فرعی و اصلی ملک را شاید به تعبیری بتوان هویت ملک دانست. املاک با همین شماره شناخته می‌شوند و در کنار هم قرار می‌گیرند. کمترین چیزی که در بررسی یک سند باید در نظر گرفت، درج صحیح شماره پلاک ثبتی است.

## مفروز و مجزی

به ریشه ملک برمی‌گردد که اصطلاحاً مادر سند آن، چه بوده یا این پلاک از چه پلاکی جدا شده است. مفروز و مجزی بیشتر در سند آپارتمان‌ها باید مورد توجه قرار گیرد. دیده شده که گاهی مکان آپارتمان در نقشه، با محل واقعی مطابقت ندارد، که در موارد بسیاری مربوط به درست درج نشدن همین عدد مجزایی است که باعث می‌شود محل دیگری نمایش داده شود.

## مساحت

مساحت شاید مهم‌ترین و دقیق‌ترین مورد در خرید و فروش یک ملک است. از این دیدگاه سه نوع سند مالکیت داریم:

## ۱. دارای ابعاد و مساحت

تقریباً تمام این اسناد درست و دقیق است، ولی در برخی موارد به‌ویژه در مورد خانه‌های قدیمی و املاک با چندضلعی‌های ناهمگون که حتی سند تک‌برگی دارند (عمدتاً اسناد تک‌برگ صادره قبل از سال ۱۳۹۵) مغایرتی در وضع موجود و سند ملک وجود دارد. ترجیحاً قبل از معامله قطعی این‌گونه املاک، یا خود نسبت به تعیین ابعاد و سند اقدام کنید یا از کارشناس نقشه‌بردار برای برداشت وضع موجود پلاک کمک بگیرید.

### یک دردسر بزرگ!

در یکی از پرونده‌های ارجاعی که کارشناس آن بودم، همین صحیح نبودن مساحت ملک، چه دردسر بزرگی برای فروشندگان ایجاد کرده بود. ماجرا از این قرار بود: مالکین، سند تک‌برگ گرفته بودند و خوشحال از این که ملک سند تک‌برگ دارد و با توجه به مساحت آن، اقدام به فروش ملک کرده بود. همچنین وجه تخلف سنگینی هم برای این معامله گذاشته بودند؛ اما مساحت کمتر از سند تک‌برگ بود. اما مشکل کجا بود؟

مقداری از ملک حدود ۴۰ سال پیش، قبل از ساخته شدن، در طرح تعریض کوچه قرار گرفته و از سند کم شده بود و حتی فروشندگان که قصد فروش ملک پدری خود را داشتند، از آن اطلاع نداشتند. آنها سند تک‌برگ سهم‌الارث خود را درخواست داده بودند و چون کسر مساحت در مقدار خطای مجاز (تلورانس) نقشه بود، در زمان تثبیت در بانک کاداستر، این مشکل خود را نشان نداده بود و همین کسر مساحت، یک دردسر بزرگ - برای فروشندگان آن ایجاد کرد. در ویرایش‌های بالاتر برنامه‌های تثبیت سند به‌ویژه بعد از به‌کارگیری سامانه «شمیم» (در فصل ۳ توضیح مختصری درباره آن داده شده) این مشکل تا حد زیادی به‌صورت سامانه‌ای رفع شده است.

## ۲. دارای ابعاد و فاقد مساحت

بعضی از اسناد قدیمی حدود ۴۰ سال پیش دارای ابعاد بوده، ولی مساحت آن تعیین نشده است. این بیشتر به علت ارزش پایین ملک در آن دوران بوده و اسناد این دوره عموماً به این صورت صادر شده است. لذا تأکید بر این است که از یک مهندس نقشه‌بردار برای برداشت وضعیت و مساحت موجود کمک بگیرید. ویرایش اولیه برنامه کاداستر امکان صدور سند تک‌برگ با مساحت صفر (۰) را نیز داشت؛ پس اگر سند تک‌برگ با مساحت صفر دیدید، تعجب نکنید. با تغییرات به وجود آمده، دیگر امکان صدور چنین اسنادی نیست.

## ۳. بدون ابعاد و مساحت

اسناد بسیار قدیمی (شاید مربوط به دهه ۲۰ یا ۳۰) بدون ابعاد و مساحت صادر می‌شدند و به صورت کلی، بدون درج مقدار اعداد و ارقام آن فقط مشخص می‌شد که این پلاک محدود به چه پلاک‌هایی است، یا گذر در کجای آن واقع شده است. اگر مالک چنین ملکی هستید، در اولین فرصت به اداره ثبت مراجعه و ملک خود را ابعاد و مساحت‌دار کنید. بهتر است از معامله این‌گونه املاک خودداری کنید.

## بلوک

در صورتیکه سند مربوط به قطعات یک مجتمع که دارای بلوک است این قسمت شماره بلوک وارد می‌شود.

## سمت و طبقه

این مشخصات مربوط به آپارتمان‌هاست؛ اگر در هر طبقه بیشتر از یک واحد باشد، سمت نسبت به موقعیت جغرافیایی (مثلاً شمالی یا جنوبی) قید می‌شود. در قسمت طبقه، طبقه آپارتمان مورد نظر قید می‌شود.



## نوع ملک

نوع ملک می‌تواند خانه، آپارتمان، زمین، تجاری، اداری و ... باشد.

## کاربری

ممکن است کاربری نوشته شده در سند، با کاربری فعلی ملک متفاوت باشد. از نظر ثبتی این مورد تقریباً تأثیری ندارد؛ به همین دلیل در بسیاری از موارد در سند درج هم نشده است؛ اما اگر در سند کاربری نوشته شده و درج صحیح کاربری در سند برای شما اهمیت دارد، باید یادآوری کنم که اصلاح کاربری در محدوده اراضی و املاک شهری، منوط به نظر شهرداری و خارج از آن محدوده، اغلب بر عهده جهاد کشاورزی و اداره راه و شهرسازی است.

## وضعیت خاص

شامل طلق، وقف، دولتی، طلق با عرصه وقف و غیره است. بیشتر املاک از نوع طلق (در لغت یعنی آزاد) هستند. اسناد صادره با وضعیت خاص «طلق با عرصه وقف» صرفاً شامل اعیان می‌شود و شامل عرصه که به صورت وقف است نمی‌شود.

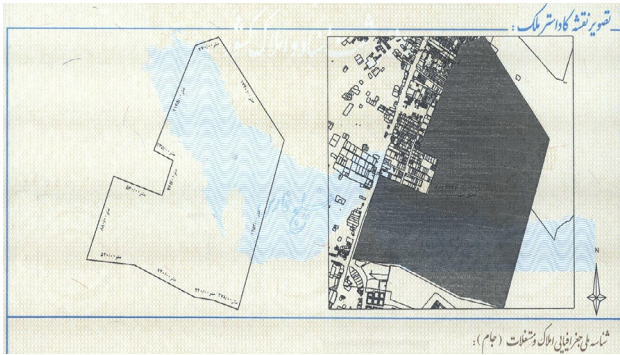
## نوع سند

سند اصلی است یا المثنی. بیشتر از این دو صورت نیست.

## آدرس و کد پستی

روشن است که منظور، آدرس و کد پستی محل ملک است؛ اما نکته قابل تأمل این است که در املاک مُشاعی چون آدرس به صورت کلی نوشته می‌شود، ملک معرفی شده باید در محدوده سند باشد. روش پیدا کردن محل ملک، در بخش توضیحات نقشه آموزش داده شده است.

## تصویر نقشه کاداستر ملک



این تصویر نمایانگر موقعیت ملک مورد نظر است. در تصویر سمت راست، ملک مورد نظر به رنگ سیاه در نقشه موقعیت محل نمایش داده شده است. نام کوچه و خیابان اصلی در نقشه درج شده است. تصویر سمت چپ نقشه خود ملک است.

اگر سند متعلق به یک خانه ویلایی باشد، نقشه عرصه نمایش داده می شود. (چهارچوب کلی)

آپارتمان هایی که تفکیک آن ها بعد از سال ۱۳۹۰ و از طریق سامانه و به صورت کامپیوتری انجام گرفته است، (نقشه واحد آپارتمانی).

آپارتمان هایی که تفکیک آن ها قبل از مکانیزه شدن باشد، همان نقشه عرصه نمایش داده می شود که عبارت «نقشه عرصه استفاده شده است» نیز قید شده است. (چهارچوب کلی)

املاک مشاعی، نقشه کل شش دانگ پلاک اولیه نمایش داده می شود. در گوشه پایین، سمت راست، نماد شمال وجود دارد. اگر شمال حقیقی با شمال ثبتی تفاوت داشته باشد، به همان میزان نماد شمال دارای چرخش است.

### شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام)

هر ملکی شماره مخصوص به خود را دارد. نکته‌ای که در این شناسه وجود دارد، این است که می‌توان از روی این اعداد، موقعیت ملک را در گوگل مپ ([google.com/maps](http://google.com/maps)) یافت. ۱۵ رقم اول از این عدد، مختصات ملک در سیستم مختصات UTM است. (در بخش ۳ توضیحاتی در مورد نقشه UTM داده شده است) ۶ رقم اول معادل X و ۷ رقم بعد معادل Y در سیستم مختصات UTM و ارقام ۱۴ و ۱۵ شماره زون (قاچ) است. برای مشاهده ملک در گوگل مپ می‌توانید از وبسایت زیر که کیو.آرکد آن نیز قرار داده شده، استفاده کنید.

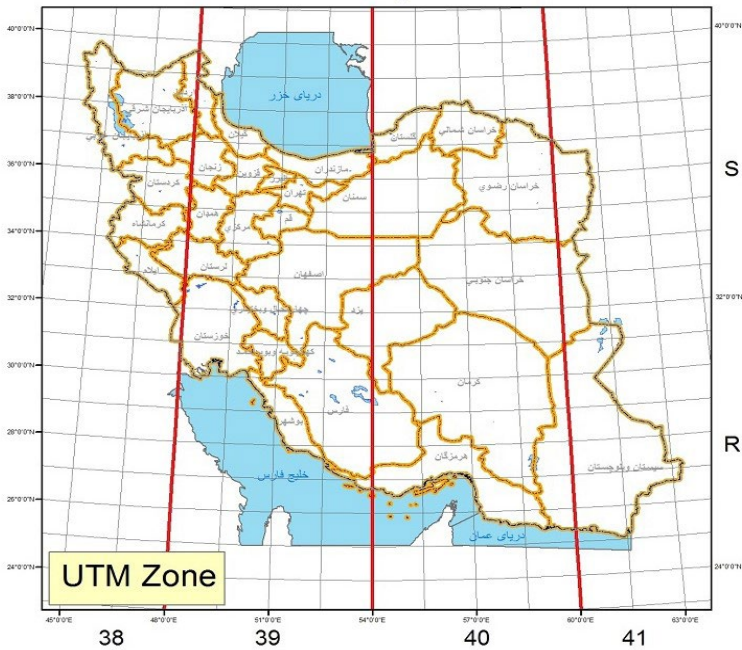
<http://rcn.montana.edu/resources/Converter.aspx>

(جهت ورود به سایت رو آدرس کلیک کنید)



کیو.آرکد بالا را از طریق گوشی همراه خود اسکن کنید تا مستقیم به وبسایت فوق وارد شود.  
تصویر زیر نمای این وبسایت است.





۲. Hemisphere (نیم کره) برای ایران نیم کره همان N یا شمال باید باشد.

۳. Easting معادل X یا همان ۶ رقم اول شناسه جام است.

۴. Northing معادل Y یا همان ۷ رقم بعدی شناسه جام است.

پس از تکمیل اطلاعات خواسته شده، گزینه Convert Standard UTM را کلیک کنید. موقعیت ملک در نقشه روبه رو نمایش داده می شود. برای نمایش بهتر نقشه می توانید روی لینک پایین تصویر کلیک کنید تا نقشه بزرگ تر نمایش داده شود.

توضیحات روی سند تمام شد.

توجه داشته باشید که هیچ کلمه، خط و نوشته ای با خودکار روی سند اضافه نکنید یا از **لمینت** سند خودداری کنید؛ چراکه سند مخدوش و باطل می شود و تغییر سند، هزینه دوباره خواهد داشت.

## آن روی سکه (پشت سند تک برگ)

ملاحظات، حدود، مفروضات، منضمات و حقوق ازتفاقی ملک:  
با توجه به انواع مختلف ملک می توان حالت های زیر را برای املاک متصور بود:

### ۱. خانه ویلایی یا زمین دارای ابعاد و مساحت



ابتدا شماره ملک (شامل فرعی، اصلی و مجزی شده) و سپس مساحت آن درج شده، سپس حدود ملک به ترتیب از سمت شمال، با چه طول یا طول هایی، به کجا با چه حدفاصلی (جداکننده ای) تعیین شده است. مثلاً در این سند حد شمال، درب و دیواری به کوچه دارد به طول ۱۳ متر و ۴۰ سانتی متر. حدفاصل ها عموماً درود دیوار، دیوار به دیوار، دیوار ایست، به دیوار و یا دیوار مشترک است.

**درب و دیوار:** این حد به گذر منتهی است و دیوار و درب دارد.

**دیوار به دیوار:** یعنی این ملک و ملک مجاور هر دو دیوار دارند.

**دیوار ایست:** یعنی یک دیوار بین دو پلاک وجود دارد و متعلق به همین ملک است و همچنین در صورتی که این حد از پلاک به گذر باشد و درب نداشته باشد، دیوار ایست به گذر تعریف می شود.

**به دیوار:** یعنی یک دیوار وجود دارد و متعلق به ملک مجاور است.

**دیوار مشترک:** قصه پر غصه دیوار مشترک زمانی مشخص می شود که شما ملک خود را خراب کرده اید و قصد تجدید بنا دارید. اگر قصد خرید ملک با حدفاصل دیوار اشتراکی را دارید یا به زمین زیر دیوار مشترک چشم داشتی

نداشته باشید یا بدانید بعد از تجدید بنا، آن هم به صورت طبقاتی نیاز به اصلاح حدفاصل دارید، برای اصلاح این حد نیاز به اقرارنامه رسمی بین خود و همسایه خواهید داشت. یکی دیگر از دردهای دیوار مشترک زمانی مشخص می‌شود که همسایه ملک خود را تجدید بنا کرده و سهم دیوار مشترک را رها نموده و دردها را برای شما گذاشته است.

## ۲. ملک فاقد ابعاد و مساحت

در اسناد این‌گونه املاک، همان‌طور که قبلاً توضیح داده شد، فقط اشاره شده که ملک به صورت کلی و بدون درج مقدار آن در پشت سند، با چه حدفاصلی و به کجا محدود شده است. با تغییرات جدید به وجود آمده در سامانه‌های ثبت، دیگر صدور سند فاقد ابعاد و مساحت امکان‌پذیر نیست. (تصویر بعد یک نمونه سند فاقد ابعاد و مساحت البته از نوع دفترچه‌ای آن نمایش داده شده است.)

صفحه سوم

ملک و محل آن که در اندامها از سر تا پا قطعاً هر یک یک است  
 واقع  
 لغویاً با آب بهمان نامی که در هر شباهتم بخود مانده است  
 سکن آنها

حدود و مشخصات تماماً بجان محمود علیه السلام بعد از زینب و سوا  
 حیاتیاً اول بجز از آنرا که باشد  
 یک کرم بدیوار از آنرا که باشد  
 بیست و نه مانند دیوار از آنرا که باشد  
 بیست و نه دیوار





## اطلاعات درج شده پشت سند آپارتمان، به ترتیب:

۱. شماره ملک؛ ۲. از چه پلاکی جدا شده (یعنی زمین اولیه چه شماره‌ای داشته است)؛ ۳. کل مساحت آپارتمان؛ ۴. مساحت پیشرفتگی که جزء مساحت مفید آپارتمان است (منظور پیش آمدگی آپارتمان در خیابان یا معبر است)؛ ۵. مساحت بالکن یا تراس مسقف که جزء مساحت مفید آپارتمان است (**مساحت تراس غیرمسقف در سند محاسبه نمی‌شود**)؛ ۶. منضامات (پارکینگ و انباری و ...).

در بخش منضامات، اول از همه پارکینگ با شماره مشخص شده و بعد انباری که آن هم شماره دارد. بعد از تعریف حدود آپارتمان، حدود پارکینگ و انباری تعریف شده و در پایان، حقوق ارتفاعی آن آمده است.

تا حدود سال ۱۳۸۲ محوطه پارکینگ در بعضی صورت مجلس‌های تفکیکی به صورت کلی تعریف شده بود و فقط در صورت مجلس به عنوان پارکینگ مشاعی از آن یاد شده است. اگر تعداد پارکینگ از تعداد واحدها کمتر باشد، به هر میزان که کمتر باشد، آن واحدها حق استفاده از پارکینگ را ندارند. در

برخی اسناد مالکیت نیز قید شده است که حق استفاده از پارکینگ را ندارد یا فاقد پارکینگ است. نوع استفاده از این گونه پارکینگ، با نظر و تصمیم اعضای ساختمان مشخص می‌شود. با افزایش تعداد خودروها و همچنین مشکلاتی که در واحدها به وجود آمده، دیگر این نوع تفکیک انجام نمی‌گیرد. در حال حاضر جای پارکینگ به صورت یک قطعه در صورت مجلس تفکیکی قید و در نقشه‌های تفکیکی نمایش داده می‌شود.

**پس به خاطر داشته باشید اگر در سندی پارکینگ ذکر نشده، حق استفاده از آن را ندارید، یا اگر به صورت پارکینگ مشاعی نوشته شده، حتماً محل آن را از مدیر ساختمان جویا شوید.**

در مورد انباری مشاعی نیز همین گونه است و اساس استفاده از آن، همچون پارکینگ مشاعی، توافق است.

### **حقوق ارتفاقی**

یعنی حقوقی که شخص از ملک دیگر دارد یا ملک دیگری از این ملک حقی دارد. برای مثال: در همین آپارتمان که تصویر سند آن نمایش داده شده است، پارکینگ درگیر است و در زمان عبور خودرو ممکن است مشکلاتی ایجاد شود. پارکینگ ممکن است مزاحم نیز تعریف شده باشد که برای عبور نیاز به جابه‌جا کردن خودرو باشد. در بخش ۷ توضیحات بیشتری برای حقوق ارتفاقی ارائه شده است.

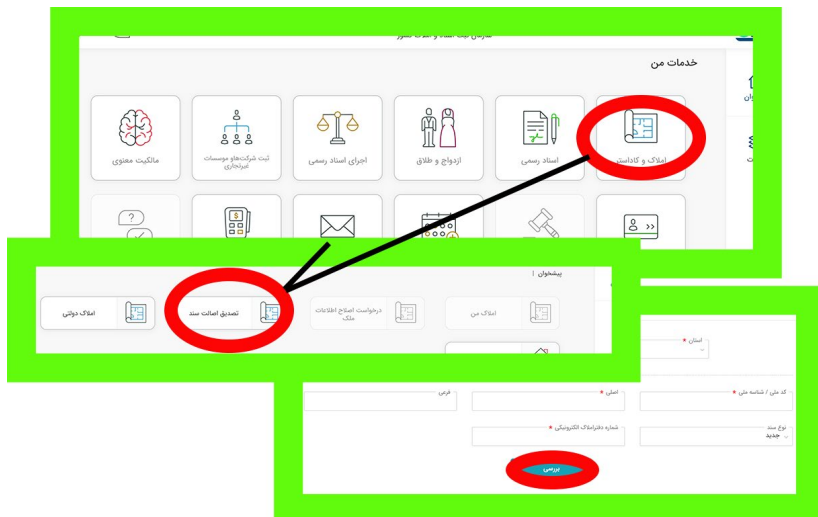
بعد از اتمام حدود سند، در صورتی که شرط، رهن یا بازداشت در زمان صدور وجود داشته باشد، ذکر می‌شود. نام و نام خانوادگی و امضای رئیس وقت اداره ثبت یا امضای نماینده وی، همچنین هولوگرام امنیتی دارای شماره یکتا و مهر برجسته اداره صادرکننده سند نیز باید در این قسمت درج شود.

## محدودیت‌های نقل و انتقال

اسنادی که بعد از صدور در رهن و وثیقه قرار می‌گیرند، محدودیت آن‌ها در این بخش ثبت می‌شود. سند تک‌برگ بعد از انتقال به شخص جدید، باطل شده و مالک جدید باید سند مالکیت جدیدی به نام خودش از اداره ثبت درخواست دهد. اگر ملکی با سند تک‌برگ خریداری کردید و نام و مشخصات شما روی آن درج نشده، حتماً نسبت به تعویض سند خود اقدام کنید.

### دوران بزن دررو تمام شد! (سامانه ثبت من)

در این سامانه، شما می‌توانید صحت اطلاعات یک سند تک‌برگ را کنترل کنید. البته صدور سند تک‌برگ باید بعد از تصویب قانون حدنگار باشد و سند، شماره دفتر الکترونیک داشته باشد. طبق شکل زیر، بعد از ورود به وب‌سایت، ابتدا وارد قسمت املاک و کاداستر و بعد تصدیق اصالت سند شوید. اطلاعات خواسته شده را وارد کنید و کلید بررسی را بزنید.



به آدرس <https://my.ssa.ir/portal> (جهت ورود به سایت رو آدرس کلیک کنید) مراجعه یا کیو.آرگد زیر را اسکن کنید



در شکل زیر یک نمونه از جوابیه وب سایت فوق نمایش داده شده است. در جوابیه وب سایت باید به رهن، بازداشت، سایر محدودیت ها، نام مالک و شماره چابی سند دقت شود.

The screenshot shows the SSA portal interface. On the left, there is a document image with a red circle around the number '۷۴۶۶۷'. A red arrow points from this circle to the 'شماره چابی سند' (Document Key Number) field in the form, which contains the value '۷۴۶۶۷'. Below the form, there is a red text overlay that says 'حتما باید منطبق باشد' (Must be consistent). At the bottom of the form, there are three red circles highlighting the 'نام خانوادگی' (Last Name), 'نام' (Name), and 'شماره سند' (Document Number) fields.

درگاه یکپارچه خدمات الکترونیک  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

تصدیق اصالت سند  
پیشخوان | اسلاک |  
استعلام

مشخصات ملک  
نام خانوادگی: نام  
نام: نام

مشخصات ملک  
مساحت: ۲۵۵,۶۵  
نوع ملک: ساختمان  
کاربری: ندارد  
شماره چابی سند: ۷۴۶۶۷

محدودیت  
نام خانوادگی: نام  
نام: نام  
شماره سند: نام

**حتما باید منطبق باشد**



۵. متراژ زمین این سهم مُشاعی را محاسبه کنید:

۹۰ سهم مُشاع از ۹۰۰۰۰ سهم شش دانگ  
و مساحت پلاک اولیه ۳۰۰۰۰ مترمربع

(الف) ۳۳۰ مترمربع؛

(ب) ۴۸۰۰ مترمربع؛

(ج) ۳۰۰۰ مترمربع؛

(د) ۲۰۰۰ مترمربع.

۶. سند فاقد ابعاد و مساحت یعنی:

(الف) مجاور آن تعیین نشده است؛

(ب) نوع حدفاصل تعیین نشده است؛

(ج) فاقد حدفاصل با مجاور است؛

(د) نوع حدفاصل و مجاور تعیین شده، ولی متراژ و مساحت آن نوشته نشده است.

۷. در سند مالکیت پلاک ۱۲ فرعی از ۸ اصلی این طور نوشته شده:

«شرقا به طول ۱۰ متر به دیوار پلاک ۱۳ فرعی از ۸ اصلی»

مالکیت دیوار حدفاصل این ملک چگونه است؟

(الف) دیوار متعلق به ملک پلاک ۱۲ فرعی است؛

(ب) دیوار مابین پلاک ها مشترک است؛

(ج) دیوار متعلق به ملک پلاک ۱۳ فرعی است؛

(د) دو پلاک دیوار جداگانه دارند.

۸. با کدام یک از اطلاعات سند تک برگ می توان مستقیم موقعیت ملک را در گوگل مپ مشاهده کرد.

(الف) شناسه جام؛ (ب) پلاک اصلی و فرعی؛

(ج) آدرس ملک؛ (د) کدپستی.

۹. امکان صدور کدام نوع از اسناد، دیگر به صورت تک برگ وجود ندارد؟

الف) فاقد ابعاد و مساحت؛

ب) ابعاددار و بدون مساحت؛

ج) آپارتمان‌های با تفکیک دستی؛

د) گزینه الف و ب.

۱۰. سامانه ثبت من در بخش کاداستر چه کاربردی دارد؟

الف) برای ثبت درخواست سند تک برگ؛

ب) تطبیق اطلاعات سند تک برگ با سامانه ثبت؛

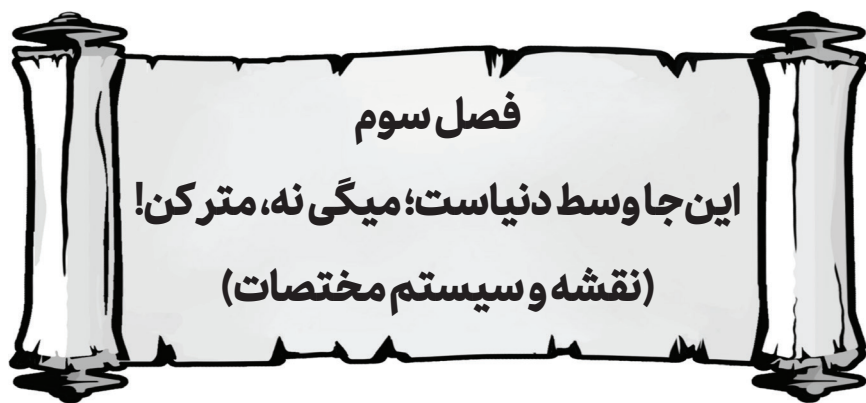
ج) درخواست تهیه نقشه کاداستر؛

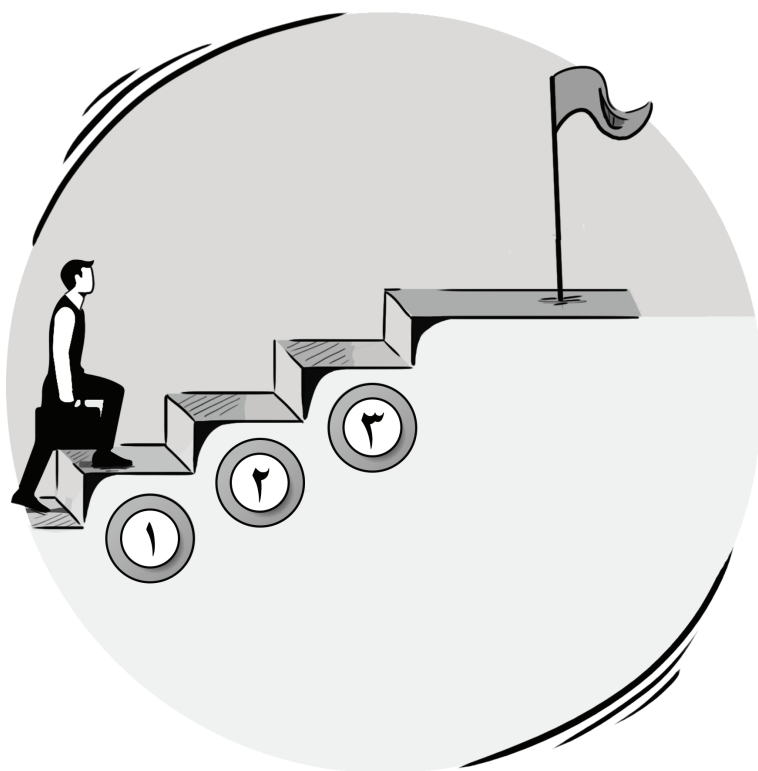
د) برای توسعه زیرساخت کاداستر ایجاد شده است.

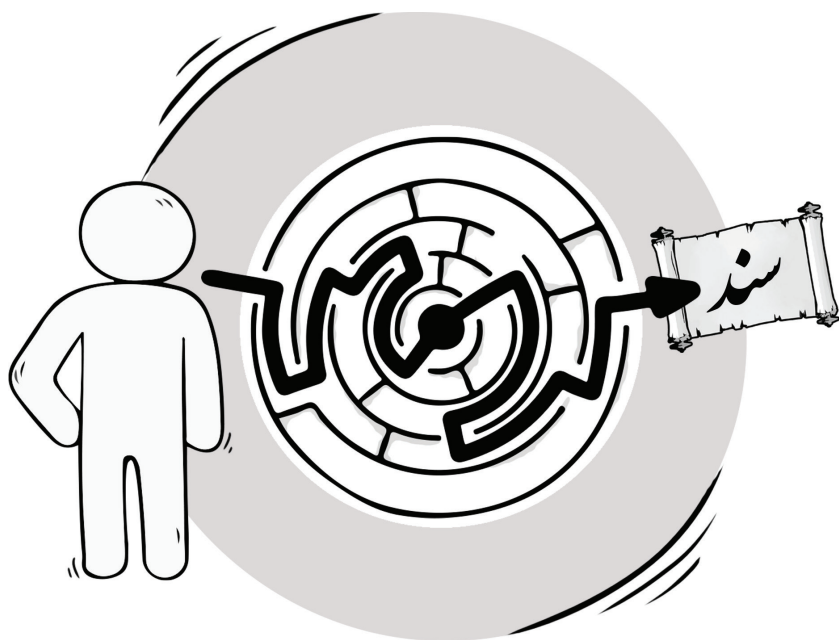
فصل دوم  
ایشون دیگه واگذار کردن!  
(انواع انتقال)

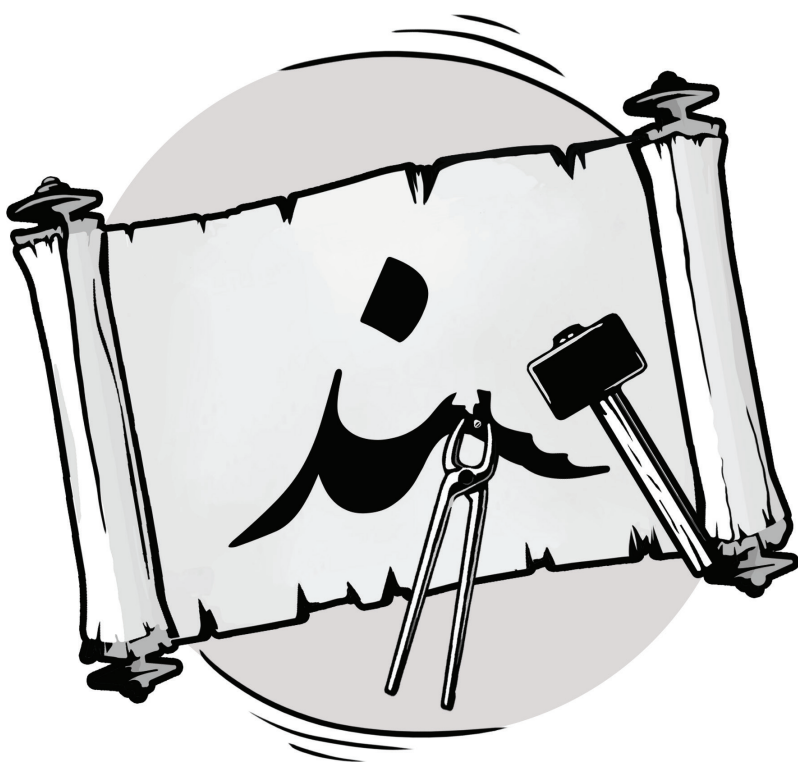


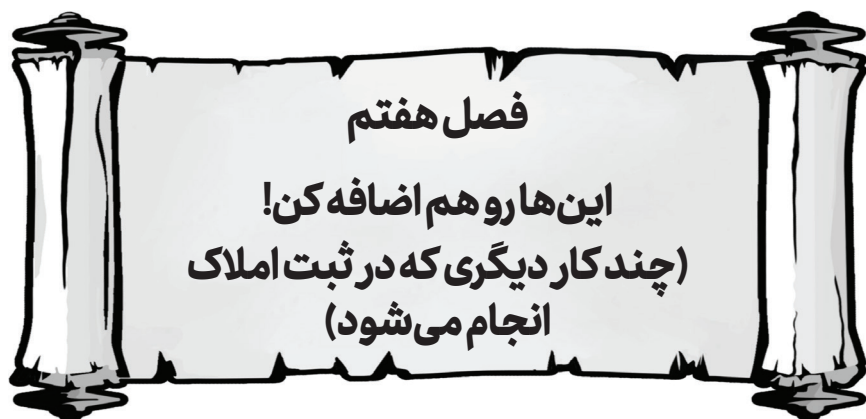












## نظرات خوانندگان

### جواد فخاری | مدیر کل ثبت اسناد و املاک استان اصفهان

بیان، بیان ساده بود کسانی که مبتدی هستند خیلی فضای ثبت برای ایشان باز می شود خیلی جالب و بسیار عالی مثل یک فلوجارت طراحی شده است.

### ناهید حاج رحیمی | کارشناس عالی ثبت اسناد اداره ثبت اسناد و املاک

#### منطقه شرق اصفهان

واقعاً از این کتاب که شما به رشته تحریر درآورده اید و نوشته اید خیلی خیلی خوشم اومده است. مطالب خیلی آموزنده، روان، فنی و درعین حال ساده ارائه شده و بدون اغراق کاری هست که از یک کارشناس نقشه برداری زبده میشد انتظار داشت. مضافاً اینکه افزودن خاطرات شیرین و شیوه‌هایی که در آن به کار برده اید خسته کننده بودن کتاب‌های آموزشی را کمتر کرده است.

### مجید حیدری | معاون اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شمال اصفهان

نگارش روان، دلنشین و مطالب مفید کتاب جهت آشنایی علاقه‌مندان به حوزه ملک و ثبت آن سودمند، جذاب و کاربردی است.

### گزیده‌ای از نظر مهدی شبان‌ارئیس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه جنوب اصفهان

نگارش به زبان ساده برای فهمیدن موضوعات تخصصی و دشوار حقوقی برای درک عامه مردم که به قوانین آشنا نمی‌باشند، بسیار مطلوب است. این سبک نوشتن را به عنوان یک نمونه در متون تخصصی حقوقی و آگاهی بخشی به مردم که باعث کاهش تشکیل پرونده‌های قضایی مراجعه به محاکم قضایی می‌شود می‌توان استفاده نمود. استفاده از خاطرات تجربی باعث جلوگیری از خستگی مطالب و اشتیاق به ادامه مطالعه شده است.

قسمتی از نظر سمانه آخوند مهدی | کارشناس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه

### جنوب اصفهان

امام علی علیه السلام؛ عقل نویسنده در قلم اوست. بعد از مدتها اولین کتابی بود که شروع به خواندن نمودم، خیلی اهل کتاب خواندن نیستم؛ ولی خواندن این کتاب با توجه به اینکه دیدگاه جدید و جالبی همراه با طنز ارائه می‌دهد خیلی جذاب و کاربردی است. انگیزه برای خواندن همه چیز عالی است، محتوای فوق‌العاده در مورد قوانین ثبتی و هم مفاهیم با ارزش.... در انتها متشکرم و سپاسگزارم؛ کتاب را نخوانید که بخوانید، کتاب را بخوانید که بدانید.

محمد فخرالمباشری | کارشناس اداره ثبت اسناد و املاک منطقه شرق اصفهان

جنبه حقوقی و فنی کتاب یک طرف، زبان خیلی ساده و عامیانه وجه تمایز این کتاب با سایر کتابهایی است که تاکنون خوانده‌ام. مطالب خیلی گویا، روان، قابل فهم و ساده بیان شده است.

عباس علی زارع شاهی | کارشناس حقوق

این کتاب شیرین ترین کتاب قانونی بود که تا حالا مطالعه کردم. خاطرات آخر هر فصل به لمس و درک بیشتر مطالب فصل کمک می‌کند. مطالعه آن را توصیه می‌کنم.



شماره کتاب:  
رشته حقوق:

اداره کل ثبت اسناد و املاک  
تهران  
اداره ثبت اسناد و املاک  
شهرستان  
تاریخ ثبت:

شماره پستی:  
تاریخ ثبت:

شخصیات مالک:  
نام خانوادگی:  
شماره پستی:  
نوع زمین/بنا: ملک:  
متنذات مالکیت:

شخصیات ملک:  
شماره فرعی:  
بیشترین:

تاریخ: ساخت: مترمربع:

## کتاب برگ برنده

اولین کتاب حقوق ثبت املاک به زبان ساده

کد پستی:

پلاک:  
نوع ملک:  
شماره ملک چروغ:  
بیشترین:

جهت تهیه کتاب در پیام رسان های زیر

همراهان هستیم



۰۹۱۳ ۱۰۸ ۲۴ ۲۹

