

سنداره  
تاریخ  
ضمیمه

۱،۴۱، ۱۴۲۲  
۱۳۸۲، ۵، ۲۰

تقدیر قضائیه  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

جای ویزا زاید رسمی  
(۲۸) عمومی (۷۸۰۲) ت

بسمه تعالی

### اداره کل ثبت استان

به منظور ایجاد وحدت رویه در تفکیک آپارتمانها در کلیه واحدهای ثبتی دستورالعمل تفکیک آپارتمانها در ۳۰ بند جهت ابلاغ به واحدهای ثبتی تابعه آن استان بیبوست ارسال می گردد .  
آنچه باید توجه داشت این است که این ضوابط هنگامی کارساز و ثمربخش خواهد بود که آقایان مدیران کل استانها 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 آپارتمانها مرتفع گردد :

۱. پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار بوسیله مالک یا قائم مقام وی تسلیم رئیس واحد ثبتی یا مسؤول مربوطه میشود . افراد غیر صالح حق تسلیم درخواست را ندارند.
۲. متصدی دفتر اوقات که با مسؤولیت 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 آپارتمانها به ویژه رنوس آن و همچنین مدارک لازم برای امر تفکیک آپارتمان به نحوی که برای مراجعین قابل درک باشد اجمالاً 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 یکروز قبل از موعد تعیین شده پروندهها را از بایگانی اخذ به ضمیمه درخواستهای واصله نزد مسؤول اداره ارسال می دارد تا با توجه به نوبت و متناسب با حجم کار نسبت به تعیین نماینده و نقشه بردار اقدام و پروندهها را ارجاع دهد و نام و نام خانوادگی و سمت متصدیان اقدام را در دفتر اوقات منعکس نماید.

## قوه قضائیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

شماره: ۱۶۴۱۰/۱۶۴۱۰

تاریخ: ۱۳۸۶/۵/۲۰

حسبمه

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 متناسبی برای یکروز کاری در نظر بگیرد که انجام نقشه برداری آنها 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 چنانچه مانعی برای انجام تقاضا نباشد نسبت به نقشه برداری ساختمان در همان روز اقدام نمایند. در صورتیکه 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 مسؤول واحد ثبتی اعلام نمایند مسؤول اداره چنانچه گزارش را کافی دانست و تأیید کند اجازه ادامه کار را برای یکروز 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 گردند مگر اینکه گزارش کار را تهیه و تسلیم نموده مسؤول اداره دستور کتبی دائر بر بایگانی نمودن پرونده را صادر نماید. بایگانی شدن پرونده به دلایل غیرموجه موجب مسؤولیت شدید خواهد بود.
۸. همکاران نقشه بردار باید در موقع برداشت و تعیین طول ابعاد مقررات 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 آپارتمانها و یا خریداران بعدی خواهد شد، پرهیز نمایند. مسؤولین واحدهای ثبتی در این مورد مسؤولیت مستقیم داشته و در صورت مشاهده اینگونه تخلفات باید بدون هیچگونه اغماض ضمن معرفی متخلف یا متخلفین مراتب را گزارش نمایند در غیر این صورت شخصاً مسؤول خواهند بود. /م

محمدرضا علیزاده

معاون قوه قضائیه و

رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

بسمه تعالی

دستور العمل تفکیک آپارتمانها

نظر به اینکه در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمانها رویه واحدی معمول نمی باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان سلیقه های 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 آپارتمانها هماهنگ و با رویه واحد به عمل آید. لذا مقتضی است منبعد ادارات ثبت اسناد و املاک با رعایت مقررات بویژه قانون تملک آپارتمانها و آئین نامه اجرایی آن به شرح زیر اقدام نمایند.

۱. در مقدمه صورتمجلس تفکیکی باید شماره پلاک اعم از فرعی و اصلی، بخش، نوع ملک، آدرس کامل محل وقوع ملک، شماره ثبت و صفحه دفتر املاک، شماره چایی 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 آپارتمانها براساس گواهی پایتکار آپارتمانها انجام می گردد. در صورتیکه گواهی مذکور با وضع محل 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. قسمتهای اشتراکی با ذکر نوع و مساحت آنها و به دنبال آن قسمتهای اختصاصی با ذکر تعداد آنها به ترتیب اول آپارتمانها دوم انبارها سوم پارکینگها با حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ازتفاقی تعریف گردد و تعداد کل آپارتمانهای مجموعه آپارتمانی و تعداد آپارتمانهای هر طبقه قید شود.

## قوه قضائیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

شماره: ۱۶۱/۱۴۰۱۹۲۰

تاریخ: ۱۳۸۷/۵/۲۰

صمیمانه

- مشاعات تراز به تعریف حدود ندارد ولی مساحت و موقعیت مکانی آنها 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 آنها جزء مساحت آپارتمان اختصاصی محاسبه نمی شود و در بخش مشاعات ذکر می گردد.
۶. دیوار فاصل بنای مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می شود.
۷. در ساختمانهایی که دیوار فاصل آنها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعداً در اثر تخریب و نوسازی هر ساختمان تبدیل به یک مجموعه از آپارتمانها گردیده و برای هر مجموعه دیوار جداگانه احداث شده در صورت عدم دسترسی به مالک مجاور جهت اصلاح حدفاصل با احراز عدم تجاوز به یکدیگر و تضييع حق می توان فاصل مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به اینکه طبق سوابق ثبتی یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.
۸. هرگاه در گواهی پایاتکار قید شود که مورد تفکیک دارای عقب نشینی است هر چند زمان آن تعیین نشده باشد باید مقدار اصلاحی آتی مطابق گواهی پایاتکار در نقشه ترسیمی منعکس و در صورت مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت قید گردد.
۹. در مواردیکه 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 آپارتمانها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایاتکار صادره از شهرداریها مبادرت به انجام تفکیک می نمایند عدم دسترسی بعضی از آپارتمانها به بام و حیاط مانع از تفکیک نمی باشد ولی

## قوه قضائیه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

شماره ..... ۳۰  
تاریخ ..... ۱۳۸۴/۵/۲۰  
سمت .....  
.....

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

۱۱. راه پله ای که منحصراً مورد استفاده یک آپارتمان است چنانچه عملاً جزء محدوده آپارتمان باشد و محصور و درب آن در راه پله مشاعی باز شود به نحوی که بتوان حدود آنرا 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 اینصورت جزء مشاعات محسوب می گردد.

۱۲. واحدی که در زیرپله احداث شده در صورتی می توان به عنوان واحد مستقل در صورت مجلس تفکیکی ذکر نمود که در گواهی پایاتکار به عنوان یک واحد منظور شده باشد در غیر این صورت پس از استعلام و تأیید شهرداری می توان اقدام نمود.

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

۱۴. تعداد انباریهای ساختمان و جمع مساحت آنها باید مطابق گواهی پایاتکار باشد. اختلاف مساحت انباریها با یکدیگر مانع از تفکیک نیست مگر اینکه در گواهی پایاتکار مساحت هر انباری جداگانه قید شده باشد که در این صورت باید مفاد گواهی پایاتکار رعایت شود.

بدیهی است انبار عمومی ساختمان موضوع ماده ۴ آئین نامه اجرائی قانون تملک آپارتمانها از شمول این بند خارج و جزء مشترکات محسوب می شود.

۱۵. تعداد پارکینگها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می باشد باید با رعایت گواهی پایاتکار در روی نقشه مشخص و مساحت و حدود آنها در صورت مجلس تفکیکی درج گردد و پارکینگهایی که در یک امتداد و به دنبال هم واقع اند حق عبور از یکدیگر ذکر گردد و در صورتیکه پارکینگ مفروز در حیاط مشاعی واقع است مساحت حیاط با کسر مساحت پارکینگ مفروز محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگها برابر تعداد واحدهای تفکیک شده

نوع قضائیه  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۱۳۸۶/۵/۲۳

شماره  
تاریخ  
ضمیمه

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 آپارتمانها 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 ( بطوریکه 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 محدوده 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 اینکه در گواهی پائتکار 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 تأسیسات روی آن نصب است طبق گواهی پائتکار 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 آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادات محل مورد تردید نباشد بنابراین 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 تأسیسات از قبیل کولر یا لوله بخاری و غیره می باشد و سایر مالکین آپارتمانها هم به آن دسترسی ندارند به طبقه متصل که راه دسترسی به آن دارد اختصاص داد لکن این حق باید در قسمت مشاعات

قوه قضائیه  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

۱۳۸

شماره .....

تاریخ .....

ضمیمه .....

صورت‌مجلس تفکیکی و سند انتقال و سند مالکیت طبقه مزبور با قید اینکه 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 می‌باشند باید مساحت و موقعیت مکانی بالکن مذکور در صورت‌مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت قید گردد.

قسمتهای متصل به آپارتمانهایی که اختصاص به آن آپارتمان دارد که با اختلاف سطح در محدوده آپارتمان دیگر قرار گرفته حسب مورد جزء محدوده آپارتمان محسوب می‌گردد.

۲۲. نیم طبقه‌ای که خارج از حدود آپارتمان واقع و طبق گواهی پایتکار از متعلقات آپارتمان است باید حدود و مساحت آن جداگانه در ذیل قسمت حدود آپارتمان مزبور در صورت‌مجلس تفکیکی و ثبت دفتر املاک و سند مالکیت تعریف گردد.

۲۳. قسمتی از فضای واحدی که دارای اختلاف ارتفاع با بقیه آن می‌باشد با قید مساحت و ارتفاع جزء مساحت آپارتمان محاسبه و حدود آن ضمن حدود آپارتمان تعریف گردد.

۲۴. در صورتیکه در یک محدوده پروانه ساختمان نسبت به بلوکهای متعددی صادر شود و مالک یا مالکین با ارائه پایان کار درخواست تفکیک بلوک احداث شده را بنمایند نظر اینکه 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 بلوکهای بعدی و مفروضات و مشترکات آنها بشرح فوق الذکر در صورت‌مجلس تفکیکی و سند انتقال قید گردد.

۲۵. تغییر وضع و اصلاح ثبت دفتر املاک حسب مورد فقط مستند به سند رسمی و یا آراء هیأت نظارت انجام می‌شود.

۲۶. تغییر وضع در سطح خارجی انباری و یا پارکینگ و تغییر کاربری آنها و تبدیل به واحد جدید نیاز بارانه گواهی پایان کار جدید منطبق باوضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین دارد.

۲۷. تبدیل یک واحد آپارتمان یا مغازه بدو یا چند واحد آپارتمان یا مغازه نیاز بارانه گواهی پایان کار جدید منطبق با وضع موجود محل و موافقت رسمی کلیه مالکین آپارتمانها دارد.

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

۲۹. در صورتیکه قسمتی از محدوده مشاعات به یکی از مفروضات اضافه شود با ارائه گواهی پایان کار جدید و درخواست مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم و با پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مزبور جهت انتقال رسمی یا صلح حقوق از طرف کلیه مالکین نسبت به قسمت اضافه شده به قطعه مفروضی به دفتر اسناد رسمی ارسال گردد و چنانچه قطعه مفروضی که قسمت اضافی به آن الحاق گردیده منجر به صدور سند مالکیت شده باشد موضوع در هیأت نظارت اعلام تا پس از صدور رأی اقدام مقتضی معمول گردد.

۳۰. چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایان کار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورتمجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمانهای قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمانهای مزبور در آن ثبت شده و شماره چابی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد، سپس طبق بند یک این دستورالعمل صورتمجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیک صورتمجلس مزبور جهت تنظیم تقسیمنامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتیکه تقسیمنامه رسمی بین مالکین تنظیم شود سردفتر باید تقسیمنامه را به ضمیمه اسناد مالکیت مربوطه به اداره ثبت ارسال تا پس از اخبار لازم و ثبت مفاد تقسیمنامه در صفحات دفتر املاک اسناد مالکیت مربوطه ابطال و براساس تقسیمنامه مزبور با رعایت مقررات سند مالکیت صادر گردد و هرگاه مجموعه بازسازی شده متعلق به یک مالک باشد یا مالکین



قوه قضائیه  
سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

بخواهند بدون تنظیم تقسیم نامه رسمی آپارتمانهای احداثی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمانهای قبلی طبق مفاد صورتمجلس 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  
معاون قوه قضائیه و  
رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور