

مراحل انتقال سند رسمی ملک، آپارتمان و زمین



تنظیم سند رسمی مهم ترین کار است که باید در زمان انتقال سند رسمی ملک، آپارتمان و زمین انجام شود.

سند عبارت است از هر نوشته ای که در مقام دعوی یا دفاع قابل استناد باشد.

فروشنده طبق عرف و عادت و مواد ۲۲،۴۶،۴۷ قانون ثبت، ملزم به تنظیم سند رسمی است و قید نشدن آن در سند موجب براءت فروشنده نخواهد بود. بنابراین به نظر می رسد که در قراردادهایی که عرفاً و قانوناً باید برای مبيع سند رسمی تنظیم شود، چه این مطلب در قرارداد ذکر شده و چه ذکر نشده باشد، فروشنده ملزم به تنظیم سند رسمی میشود.

برای تنظیم سند رسمی در دفتر خانه میبایست فروشنده ملک، باید اول از طریق دفترخانه مربوطه استعلام ملک را بگیرد و بعد از آن یک

پرونده در شهرداری و یک پرونده در دارایی تشکیل دهد و برای تشکیل پرونده، مدارکی لازم است که بر اساس قانون، این مدارک باید به شهرداری و دارایی طبق ضوابط موجود ارائه و تسلیم گردد.

مدارک لازم جهت صدور مفاسا حساب نوسازی ملک و آپارتمان به شرح زیر است:

۱- اصل نامه دفترخانه اسناد رسمی

۲- حضور مالک یا وکیل قانونی به همراه وکالتنامه و کارت شناسایی

۳- اصل سند مالکیت

۴- اصل پایان کار یا کپی

۵- اصل قبض های پرداختی نوسازی و خدمات

پس از تشکیل پرونده ساختمانی، مقامات مسئول شهرداری مربوطه برای صدور مفاسا حساب، مطالعات و بررسی های لازم را معمول میدارد و با مطالعه در مدارک موجود در پرونده مربوطه از محل مورد نظر بازدید و گزارش تهیه میگردد و نسبت به صدور مفاسا حساب دستورات لازم صادر می گردد.

مدارک لازم جهت صدور مفاسا حساب دارایی ملک و آپارتمان به شرح زیر است:

۱- اصل نامه دفتر اسناد رسمی

۲- کپی سند مالکیت

۳- کپی بنچاق

۴- کپی وکالتنامه (در صورت وجود وکیل)

۵- کپی شناسنامه و کارت ملی فروشنده و خریدار

۶- کپی پایان کار

۷- کپی مفاسا حساب شهرداری

۸- قبض برق و گاز

۹- در مورد املاک ورثه ای کپی انحصار وراثت+مالیات بر ارث

حضور مالک و یا وکیل قانونی در تمامی مراحل صدور گواهی الزامی می باشد.

برای پرداخت مالیات فروشنده باید با در دست داشتن مدارک بالا به اداره مالیات مراجعه کند و مالیات تعیین شده مربوط به ملک خود را پرداخت نماید و پس از پرداخت مالیات، سند پرداختی خود را به اداره مالیات تحویل و برگه مفاسا حساب خود را دریافت کند.

بعد از انجام تمامی مراحل که توضیح داده شد این بار باید دو طرف معامله با در دست داشتن مدارک شناسائی، مفاسا حساب شهرداری، مفاسا حساب دارایی، سند مالکیت، گواهی پایان کار، استعلام ثبتی، کد پستی، به دفتر اسناد رسمی جهت انتقال ملک مراجعه کنند.

در دفتر اسناد رسمی، طرفین شرایط معامله و نحوه پرداخت مبلغ ملک را شرح می دهند تا سندی مطابق با شرایط آنها تنظیم شود. یک روز زمان برای تنظیم سند، ثبت اطلاعات مربوط به آن در سیستم شبکه ای اسناد رسمی لازم است.

سید امیر آل محمد- وکیل پایه یک دادگستری و دانشجوی مقطع دکتری حقوق عمومی



دفتر وکالت آل محمد