

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 مفاصا حساب نوسازی ملک و آپارتمان به شرح زیر است :

۱- اصل نامه دفترخانه اسناد رسمی-

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 مفاصا 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 مفاصا حساب دستورات لازم صادر می گردد.

مدارک لازم جهت صدور مفاصا 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-

کپی پایان کار-۶

کپی مفاصا حساب شهرداری-۷

قبض برق و گاز-۸

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

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 مفاصا 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، مفاصا حساب شهرداری، مفاصا 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