

همایش علمی مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی

نهاد برگزار کننده همایش: موسسه قانون یار

((با همکاری و حمایت معنوی دانشگاه رهنورد (استان بلخ، کشور افغانستان) - جهاد دانشگاهی استان تهران))

سر دبیر علمی و مسئول برگزاری همایش: دکتر بهنام اسدی شماره مجوز: ۷۸۸۶۴-۱۵۲۱/۳۳۰۱

تاریخ برگزاری همایش: ۱۳ خرداد ۱۴۰۰ شماره مقاله: ۹۵/۱۵۰ رده بندی کنگره: الف ۹۰۳/۷۸۵۵

بررسی و تحلیل حقوقی تفکیک املاک ثبتی در نظام حقوقی کنونی

حسن حیدری

چکیده

تفکیک از ریشه‌ی فک و در لغت به معنای جدا کردن و جزء جزء کردن از یک کل می باشد و در اصطلاح حقوق ثبت، عبارت است از تجزیه کردن مال غیر منقول به قطعات کوچکتر. بنابر تعریف گفته شده تفکیک در مورد اموالی مصداق دارد که اولاً مال غیر منقول باشد همانند خانه، دکان، زمین و حتی آپارتمان. ثانیاً عدم اشاعه در آن یعنی چند نفر مالک آن مال نباشند. ثالثاً در حالت مشاعی، سهم هر کدام از مالکین افزایش ندهد. رابعاً مرجع رسیدگی به درخواست تفکیک املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه یافته اداره ثبت محل وقوع ملک است. خامساً مرجع رسیدگی به درخواست تفکیک املاکی که جریان ثبتی آنها خاتمه نیافته و به اصطلاح فاقد سند رسمی و یا منگوله دار است با دادگاهی است که ملک در نزدیکی آن واقع شده است. اصطلاح تفکیک در حقوق جدید ایران پدید آمده و به مفهوم افزایش و تقسیم نزدیک است. لکن با آنها فرق دارد زیرا در افزایش باید حالت اشاعه وجود داشته باشد ولی در تفکیک وجود حالت اشاعه ضرورت ندارد به عبارت ساده تر در افزایش تعداد مالکین مشاعی باید از ۲ نفر بیشتر باشند ولی در تفکیک حتی یک نفر هم که مالک شش دانگ ملکی باشد می تواند آن را به قطعات متعددی که قانوناً "مقدور باشد تفکیک نماید. با توجه به تثبیت حدود ملک نسبت به املاکی که تحدید حدود آنها انجام شده و ثبت در دفتر املاک گردیده و اعتبار ماده ۲۲ قانون ثبت را گرفته است

درموقع تفکیک رسیدگی به امر تصرف بنحوی که هنگام تحدید حدود درخصوص رعایت ماده ۷۱ آئین نامه قانون ثبت صورت می گیرد موجبی ودلیلی ندارد لذا نماینده ونقشه بردار ثبت مکلفند محدوده مورد تفکیک را با حدود ثبتی تثبیت شده انطباق دهند تا ملک در محل خود استقرار داشته باشد وبه املاک مجاورین تجاوزی نشده باشد واین مورد نیازبه قید در صورت مجلس تفکیکی خواهد داشت بدیهی است در صورت وجود اختلاف بامحل یا عدم استقرار ملک در محل واقعی خود، مراتب اختلاف می بایست بدواً "باترسیم نقشه ملک مورد نظر و املاک مجاور و تعیین مقدار مورد اختلاف توسط نماینده ونقشه بردار ثبت به رئیس اداره گزارش گردد تا در صورتی که رسیدگی و صدور دستور از اختیارات رئیس واحد ثبتی است اقدام ودر غیر این صورت موضوع برای طرح در هیات نظارت گزارش گردد.

واژگان کلیدی: تفکیک، افراز، مال غیر منقول، املاک مجاور، هیات نظارت واحد ثبتی

بخش اول: بررسی تفاوت تفکیک عرصه و اعیان

باعنائیت به اینکه تفکیک باتوافق مالکین امکان پذیر می باشد در این صورت چنانچه مالک بیش از یک نفر باشد احراز توافق کلیه مالکین - بااین توضیح که استعلام تفکیک برای هر مالک به نسبت مالکیتش می بایست جداگانه ارائه شود که این می تواند مبین موافقت اولیه مالکین محسوب گردد - و همچنین کامل بودن وضعیت مالکیت شش دانگ بوسیله نماینده ثبت مورد بررسی قرار گیرد وبا اطمینان از روشن بودن وضعیت مالکیت شش دانگ و رضایت کلیه مالکین مشاعی که صورتجلسه تفکیکی بایستی به امضاء کلیه مالکین مشاعی برسد اقدام به تفکیک نماید. در تفکیک عرصه، ملک به دو یا چند قطعه تقسیم می شود به طوری که قطعات هیچ گونه ارتباط فیزیکی و حقوقی با هم ندارند و هر یک به صورت قطعه ای مستقل تعریف خواهند شد حتی با حقوق ارتفاقی مستقل. ولی در تفکیک آپارتمانی هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و حدود اربعه مشخص می باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با همدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک، آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات به وجود خواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن تدوین گردیده است. بالاخص در بعد حقوق ارتفاقی قید می گردد که: بقدرالحصه از مشترکات و سایر مشاعات طبق قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرائی آن.

بند اول: تفکیک اعیان

در تفکیک اعیان هر چند قطعات مفروز شده از پلاک دارای مساحت و اربعه مشخص می باشد ولی ارتباط فیزیکی قطعات با یکدیگر کاملاً قطع نخواهد شد و به دلیل ارتباط فیزیکی واحدهای مورد تفکیک آثار حقوقی مشترک آنها تحت عنوان مشاعات و مشترکات بوجود خواهد آمد و ظهور این آثار حقوقی مشترک است که توجه قانون گذار به اهمیت آن جلب شده و قانون

تملك آپارتمان ها و آیین نامه اجرای آن را تدوین کرده است. تفکیک اعیان فقط تفکیک آپارتمان نیست بلکه چنانچه چند واحد ویلایی یا مغازه نیز در یک سطح بر روی عرصه بنا شده باشند نیز تفکیک اعیان مصداق پیدا کرده و عرصه ی آن مشترک است.

بند دوم: انواع تفکیک اعیان

تفکیک اعیانی براساس ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت (بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی)

* تفکیک آپارتمانی : تفکیک آپارتمان توسط اداره ثبت و با استناد به گواهی پایان کار ساختمان تفکیک صورت می گیرد. مالک یا مالکین یا وکیل قانونی آنها تقاضای تفکیک را که در فرم مخصوص (استعلام تفکیک) تنظیم می شود از طریق یکی از دفاتر اسناد رسمی به پیوست تصویر مصدق گواهی پایان کار به اداره ثبت ارائه می دهد. ضمناً " ترسیم نقشه تفکیکی آپارتمان مطابق سیاست برون سپاری فعالیت های سازمان ثبت به نقشه برداران سازمان نظام مهندسی تفویض شده است، فلذا متقاضی پس از اخذ سی دی عرصه پلاک خویش از اداره ثبت محل وقوع ملک مراتب را به نظام مهندسی ارائه سپس نقشه بردار سازمان مهندسی با تطبیق پایانکار با آپارتمان ساخته شده توسط متقاضی (مالک) و باتوجه به مفاد شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان موضوع کد ۹۲۰ مجموعه بخشنامه های ثبتی، نقشه های تفکیکی آپارتمان راتهییه و ممهور به مهر نظام مهندسی و مهر مهندسی خویش و ممضی نمودن طی نامه ای توسط نظام مهندسی به اداره ثبت محل وقوع ملک ارسال می گردد تا توسط نقشه بردار کاداستر اداره ثبت در بانک کاداستر تعریف و سپس به نماینده اداره ثبت ارائه می گردد تا نماینده ضمن مراجعه به محل صرفاً " از نظر حقوقی و انطباق محدوده پلاک با محدوده سند مالکیت و پایانکار کنترل نموده و مسئولیت تهیه و تنظیم نقشه های تفکیکی آپارتمانی با نقشه بردار نظام مهندسی می باشد و چنانچه از نظر انطباقات فوق اختلافی نباشد نماینده ثبت مبادرت به تنظیم

صورت‌مجلس تفکیکی می نماید و صورت‌جلسات توسط نماینده ثبت و مالک یا مالکین ممضی می گردد و ارزیابی قطعات تفکیکی توسط نقشه بردار و ارزیاب اداره ثبت صورت می پذیرد و جهت امضاء نزد رئیس واحد ثبتی ارسال می گردد و در صورتی که ایرادی در نقشه ترسیمی مشاهده گردد مراتب جهت رفع نقص کتبا طی نامه اداری به سازمان نظام مهندسی شهرستان عودت داده می شود تا نسبت به اصلاح و رفع نقص اقدام گردد و به ثبت اعاده گردد. لازم به یادآوری می باشد که تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی آپارتمان توسط نماینده ثبت مطابق دستورالعمل تفکیکی شماره ۱/۴۱/۱۴۲۱۹ - ۱۳۸۲/۰۵/۲۰ سازمان محترم ثبت اسناد و املاک کشور (کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی) و بادر نظر گرفتن قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن صورت می گیرد. نحوه تفکیک پلاک هایی که در رهن و وثیقه قرار دارند : تفکیک املاکی که در رهن می باشند ممکن نیست مگر با موافقت رهن گیرنده و انطباق آن با مقررات که در این صورت ضمن توضیح کامل صورت‌مجلس تفکیکی به رهن بودن قطعاتی که در رهن قرار دارند اقدام به تفکیک شود و بهتر است که اقرار نامه رسمی بین راهن و مرتهن در خصوص تغییراتی که در مورد رهن بوجود آمده بعد از صورت‌مجلس تفکیکی با اشاره به قطعات تفکیکی تنظیم گردد تا از جهت صدور اجرائیه سند رهنی در آینده مواجه با اشکال نشود.

بند سوم: تفکیک اعیان براساس ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت

بند ۳۸۲ مجموعه بخشنامه های ثبتی ((در مواردی که مالک اعیانی های ثبت شده براساس ماده ۱۰۴ مکرر آئیننامه تقاضای تفکیک می نماید و عرصه متعلق به دیگری است، همانطوریکه در ماده ۱۰۴ مکرر آئیننامه قانون ثبت قید شده است در موقع تحدید حدود اعیانی باید مراتب بمالک عرصه و مجاورین اخطار شود لازم است در موقع تفکیک هم بمنظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب بمشارالیه ابلاغ و اخطار گردد، بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود.)) در اینجا منظور تفکیک آن قسمت

از اعیانی احداثی بر روی عرصه است که مستاجر عرصه مورد اجاره با اذن مالک احداث نموده و متصرف است. سازمان اوقاف و آستان قدس رضوی در مناطقی که دارای اسناد مالکیت عرصه در متراژهای بالا می باشد به علت منع انتقال اراضی وقف آن را به صورت مشاع و در مساحت های کوچک تر به صورت تنظیم سند اجاره با اذن احداث ساختمان واگذار می کند و دارندگان این گونه اسناد یا در واقع مستاجرین اداره اوقاف با احداث ساختمان خواستار صدور سند مالکیت اعیان در محدوده مورد اجاره خواهند شد که مورد از مصادیق ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت است. مستاجرین این گونه اراضی برای صدور سند مالکیت اعیانی باید ابتدا گواهی پایان ساختمان از شهرداری اخذ کنند و رونوشت مصدق آن را به اداره ثبت تسلیم دارند، در غیر اینصورت اداره ثبت قبل از هر اقدامی باید نظر شهرداری را در مورد بر و کف و طرح های تفصیلی استعلام و با ملحوظ داشتن آن اقدام لازم را وفق مقررات ماده مذکور معمول دارد. پس از طی کردن تشریفات اداری و ثبتی صدور سند مالکیت اعیانی بلامانع است. حال چنانچه تفکیک عرصه ملک موقوفه شده باشد و کل عرصه به اجاره مستاجر درآمده باشد باقید ایجاد اعیان توسط مستاجر، مستاجر میتواند ایجاد اعیان نماید و پس از اخذ پایانکار، درخواست تفکیک آپارتمان اعیانی را بنماید که مطابق با تفکیک آپارتمانی فوق الذکر عمل خواهد شد و در موقع تفکیک هم بمنظور محفوظ بودن حق مالک عرصه، مراتب بمشارایه (مالک عرصه) ابلاغ و اخطار گردد، بدیهی است با صدور سند مالکیت اعیانی دیگر ادعائی نسبت به اصل مالکیت مسموع نخواهد بود.

بخش دوم: نحوه تفکیک و صدور اسناد مالکیت آپارتمان های مسکن مهر

در تفکیک آپارتمان های مسکن مهر نیازی به تهیه نقشه های تأیید شده سازمان نظام مهندسی نمی باشد و صرفاً " با ارائه استعلام تفکیک و پایانکار و نقشه های ارائه شده از راه و شهرسازی عملیاتی خواهد شد. فلذا دستورالعمل نحوه صدور اسناد مالکیت آپارتمان های مسکن مهر

بشماره ۹۰/۱۳۸۲۶۲-۱۳۹۰/۰۷/۳۰ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور بشرح ذیل می باشد :

ماده ۱- در رابطه با تفکیک عرصه پروژه های مسکن مهر که در مالکیت دولت مستقر است لازم است نقشه تفکیکی املاک واقع در محدوده شهرهای جدید توسط شرکت های عمران شهرهای جدید و نقشه تفکیکی املاک واقع در سایر شهرها با رعایت مقررات ماده ۱۱ قانون زمین شهری توسط ادارات راه و شهرسازی تهیه و پس از تأیید مراجع مذکور جهت تفکیک به واحد ثبتی فرستاده شود.

تبصره- واحدهای ثبتی بنا به تقاضای ادارات راه و شهرسازی پس از دریافت نقشه کاداستر منطقه و نقشه بلوک های ساختمانی نسبت به تفکیک عرصه بلوک اقدام و سپس با درخواست مالکین اعیانی، آپارتمان های حادثی در هر بلوک به صورت مجزا تفکیک خواهد شد.

ماده ۲- متقاضیان تفکیک پس از اتمام عملیات ساختمانی، نقشه کاداستر اراضی و نقشه تفکیکی حاوی وضعیت قطعات حادثی و مفروزات و مشاعات را مطابق با وضع موجود محل و متناسب با نرم افزار واسط «که توسط ادارات کل راه و شهرسازی و یا شرکت های عمران شهرهای جدید تهیه شده» را منضم به گواهی پایان کار شهرداری به واحد ثبتی ارائه می نمایند.

تبصره ۱- صدور گواهی عدم خلاف و یا پایانکار برای شهرهای جدید تا قبل از استقرار شهرداری طبق مقررات ماده ۱۰ قانون ایجاد شهرهای جدید مصوب سال ۸۰، به عهده شرکت های عمران شهرهای جدید خواهد بود.

تبصره ۲- در مواردی که عرصه ملک با حق احداث اعیانی به متقاضیان اجاره داده می شود واحدهای ثبتی مکلفند مطابق مقررات ماده ۱۰۴ مکرر آئین نامه قانون ثبت پس از تفکیک

آپارتمان ها با رعایت شرایط مندرج در سند اجاره و درج حقوق و مالکیت دولت در عرصه نسبت به صدور سند مالکیت اعیانی به نام مستأجرین اقدام نمایند.

تبصره ۳- چنانچه اعیان آپارتمان در رهن بانک قرار گرفته باشد مندرجات سند رهنی در قسمت حدود و مشخصات سند مالکیت اضافه خواهد شد.

ماده ۳- دفاتر اسناد رسمی به هنگام انتقال آپارتمان ها ی مسکن مهر مشمول تبصره ۲ ماده ۲ مطابق مقررات پس از جلب نظر مالک (راه و شهرسازی) مبادرت به تنظیم سند می نمایند.

بخش سوم: تخریب و بازسازی یک مجموعه آپارتمانی دارای اسناد مالکیت

مطابق بند ۳۰ دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها از موضوع قسمت (ب) کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی ؛ چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایانکار و درخواست مالک و یا مالکین باید صورتمجلس تفکیکی تنظیم و در مقدمه آن موضوع تفکیک و تعداد آپارتمان ها ی قبلی و شماره ثبت و صفحه دفتر املاکی که آپارتمان ها ی مزبور در آن ثبت شده چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک دستورالعمل فوق الذکر، صورتمجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی، صورتمجلس مزبور جهت تنظیم تقسیم نامه رسمی بین مالکین و یا تنظیم سند انتقال به دفتر اسناد رسمی ارسال شود. در صورتیکه 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 ها ی احدائی را انتقال دهند سردفتر باید پس از توضیح لازم به شرح فوق در ستون نقل و انتقالات سند مالکیت آپارتمان ها ی 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.

توضیحا: "با عنایت به اینکه آپارتمان بر روی قطعه زمینی احداث می شود و پس از احداث واحدهای آپارتمانی به تبع آن زمین مورد استفاده هم جزو آپارتمان محسوب میشود و نظر به اینکه مالکیت اختصاصی تنها مربوط به واحدهای خریداری شده بوده و درباره ی مالکیت مشترک اصل زمین صدق نمی کند و با توجه به قسمت اول ماده ۱۰ قانون تملک آپارتمان ها : هرکس آپارتمانی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می گردد و به فرض اینکه بعد از وقوع مثلاً زلزله و تخریب همه آپارتمان و خارج شدن آن از حد انتفاع، مالکیت اختصاصی واحدهای تخریب شده از میان برداشته شده، بنابراین پس از تخریب ساختمان به علل قهری، مالکیت اختصاصی واحدهای آپارتمانی از میان رفته و آنچه باقی می ماند زمین است و طبق ماده فوق و با توجه به دقت نظر و استدلال می توان دریافت که زمین موجود بصورت مشاعی بین همه مالکین واحدهای آپارتمانی بوده و شراکت حاصل می آید. از اینرو برای افراز با عنایت به ثبوتی بودن خود زمین و با توجه به اینکه واحدهای آپارتمانی که دارای سند تفکیکی بوده اند از بین رفته اند می توانند طبق ماده ۱ قانون افراز و فروش املاک مشاع به واحد ثبوتی محل وقوع ملک مراجعه نموده و درخواست افراز نمایند. بدیهی است هرچقدر تعداد واحدهای یک ساختمان بیشتر باشد میزان سهم مشاعی هر دارنده سهمی در زمینی که ساختمان در آن احداث شده بوده، کمتر خواهد بود به عنوان مثال اگر یک آپارتمان ۸ واحدی را در نظر بگیریم که در زمینی به مساحت ۲۰۰ متر بنا شده پس از تخریب کل آپارتمان به هر نفر از این ۸ نفر سهمی معادل همان واحد مثلاً ۱۰۰ متری نخواهد رسید، بلکه به تساوی بطور عام و در اینجا معادل

۲۵ متر تعلق می گیرد. و مسئولیت این خسارت به عهده ی کسی نیست. البته چنانچه در حق عرصه از روش افراز استفاده شود می بایست شرایط و مقررات افراز عملیاتی گردد مثلاً "رعایت مرغوبیت و غیر مرغوبیت محل مورد افراز و....

ماده ۱۰- قانون تملک آپارتمان ها = هر کس آپارتمانی را خریداری می نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می گردد مگر آن که مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد، مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمتهای مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طبع ساختمان یا تاسیسات آن اقتضا دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف نظر نماید.}

بخش چهارم: نگاهی به دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها

بند اول: دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها موضوع قسمت الف کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی

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. آنچه باید توجه داشت این است که این ضوابط هنگامی کار ساز و ثمر بخش 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 آپارتمان ها مرتفع گردد :

۱- پذیرش درخواست تفکیک از طریق دفاتر اسناد رسمی همراه با گواهی مصدق شده پایان کار بوسیله 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 رادر 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 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 نماید. 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 مسئول واحد ثبتی اعلام نماید مسئول اداره چنانچه 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 اینکه 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 هیچگونه اغماض ضمن معرفی مختلف یا متخلفین مراتب را گزارش نماید در غیر این صورت شخصا مسئول خواهند بود.

* نکته : مطابق بخشنامه شماره ۹۰/۶۶۹۴۴ - ۱۳۹۰/۰۴/۱۲ ریاست محترم سازمان ثبت اسناد و املاک کشور به واحدهای ثبتی تکلیف شده است که ؛ من بعد پس از ارائه پایانکار و فایل نقشه تفکیکی مهیوره به مهر مهندس ذیصلاح و مورد تایید سازمان نظام مهندسی ساختمان و احراز صحت مستندات و اطلاعات ارائه شده، نسبت به تفکیک آپارتمان ها اقدام نمایند و آن

قسمت از بندهای ۶ و ۸ دستورالعمل فوق که در ارتباط باتهیه نقشه تفکیکی است، ملغی اعلام شده است.

بند دوم: دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها موضوع قسمت ب کد ۶۷۱ مجموعه بخشنامه های ثبتی

نظر به اینکه در ادارات ثبت برای تفکیک آپارتمان ها رویه واحدی معمول نمی باشد و عدم روش یکسان سبب گردیده که کارکنان و مجریان مختلفی را اعمال نمایند. ادامه این امر بعضا 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 منبعد 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 پیمانکار آپارتمان ها انجام می گردد. در صورتیکه گواهی مذکور با وضع محال 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 آپارتمان ها دوم انباریها سوم پارکینگ ها با حدود و مشخصات و مساحت و حقوق ارتفاقی 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 آنها باید در نقشه منعکس و در صورت مجلس تفکیکی ذکر شود. حدود و موقعیت مکانی، جهات و مساحت مفروزات 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 بیناء مفروز با مشاعات جزء بنای مفروز محسوب می شود.

۷- در ساختمانهایی که دیوار فاصل آنها طبق سوابق ثبتی مشترک است و بعدا در اثر تخریب و نوسازی هر ساختمان 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 تضییع حق می توان فاصله مزبور را طبق وضع موجود با توضیح به اینکه سوابق یا سند مالکیت دیوار مشترک بوده تعریف نمود.

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

۹- در مواردی که طول اضلاع ومساحت ملک مورد تفکیک به علت ایجاد پخ و عقب نشینی و رعایت اصلاحی کمتر از طول اضلاع ومساحت 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- هرچند امکان دسترسی تمام مالکین آپارتمان ها به بام و حیاط که جزء مشترکات می باشد ضروری است، لکن با توجه به اینکه ادارات ثبت اسناد و املاک طبق گواهی پایانکار صادره از شهرداریها 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 واسناد مالکیت ذکر گردد.

۱۱- راه پله ای که منحصرأ 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 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 اینصورت جزء مشاعات محسوب می گردد.

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

۱۳- در آپارتمان‌های 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 قسمتهای تحتانی و فوقانی باید جداگانه و جمعا به عنوان یک واحد در صورت مجلس تفکیکی تعریف شود.

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

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

۱۵- تعداد پارکینگ‌ها و محل استقرار آنها که به صورت مفروزی داخل ساختمان یا حیاط مشاعی می‌باشد باید با رعایت گواهی پیمانکار 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 مفروزی محاسبه و در مشاعات ذکر شود و چنانچه تعداد پارکینگ‌ها 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 توام 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 (بطوری 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 اینکه در گواهی پایانکار 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 پایانکار 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 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 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 صورت مجلس 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 پایانکار 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 می‌باشد 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 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 مفروزات و مشترکات آنها بشرح فوق‌الذکر 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 آنها 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 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 تایید 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 درخواست مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس مالکین صورتمجلس اصلاح حدود تنظیم و یا پرداخت هزینه تفکیک صورتمجلس 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 چنانچه 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- چنانچه یک مجموعه آپارتمانی تخریب و از نو با تغییراتی بازسازی شود پس از ارائه پایانکار 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 چاپی اسناد مالکیت مربوطه تعریف گردد. سپس طبق بند یک این دستور العمل مجلس تفکیکی تنظیم و پس از وصول هزینه تفکیکی 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 بخواهند بدون تنظیم تقسیم‌نامه 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.

نتیجه گیری

قوانین و مقررات تخصصی برای ایجاد رقابت و نظم و ترتیب امور ضرورت دارد و قانون گذاران باید با شناخت موانع اصلی، قوانین پویا و همسوبا تغییرات ارتباطی مورد نیاز جوامع و سازمانها را وضع نمایند تا بتوان بعنوان یک سازمان پیشرو و کارآمد مطرح گردد و عمده ترین وظیفه مدیران راهبردی یک دستگاه یا سازمان، تعامل پیوسته با مجموعه سازمانی و ذینفعان و محیط بیرونی در جهت همسو سازی قوانین و مقررات و جهت ایجاد انگیزه، همسویی و پذیرش می باشد. این در حالی است که از جمله مشکلاتی که اکثر اداره های ثبت اسناد و املاک با آن درگیر هستند کمبود نیروی انسانی که عموماً "نیز می بایست متخصص به روز قوانین و مقررات و سیستم های نوین باشند، می باشد که در این رابطه آموزش تخصصی موثرترین وسیله برای بروز شدن پرسنل می تواند باشد و بدیهی است که نقش و جایگاه سازمان ثبت اسناد و املاک در کشور قابل توجه می باشد چرا که با کل اموال و مالکیت غیر منقول و منقول آحاد مردم سروکار دارد که این خود نیازمند استفاده از بهترین نیروهای متخصص در حوزه های املاک و اسناد و تکنولوژی روز می باشد و این نیازمندی حکایت از این دارد که پروسه صدور اسناد مالکیت، ترکیبی از رسیدگی های شکلی و ماهوی - اداری و قضائی - می باشد. کاملاً بدیهی است که سپری کردن تشریفات واقعی و زمانبر جهت احراز مالکیت و صدور سند مالکیت باعث جلوگیری از تالی فاسد و حصول آرامش و امنیت روحی روانی و ایجاد بهداشت قضائی و حقوقی خواهد شد و ورودی پرونده های اختلاف ملکی به دستگاه قضائی کاهش خواهد یافت.

در پایان این مقاله به تفاوت‌های تفکیک و افراز اشاره می‌کنیم:

۱. افراز فقط در مورد املاک مشاع کاربرد دارد اما تفکیک، هم در اموال مشاع است هم اموال غیر مشاع.
- ۲.
۳. بعد از افراز حالت اشاعه از بین می‌رود و شراکتی وجود ندارد اما بعد از تفکیک در املاک مشاع، حالت اشاعه باقی است.
۴. در افراز تعیین تکلیف نهایی با دادگاه است اما در تفکیک با اداره ثبت است.
۵. مرجع درخواست افراز هم اداره ثبت است هم دادگاه اما مرجع درخواست تفکیک، اداره ثبت محل وقوع ملک است.
۶. از شرایط بوجود آمدن افراز، عدم تفاهم و رضایت و وجود اختلاف بین مالکین مشاع می‌باشد.
۷. در حین انجام عملیات تفکیک، هر یک از شرکا می‌توانند به آن اعتراض نمایند و با اعتراض آنان ادامه عملیات متوقف می‌شود و با رضایت معترض می‌تواند اقدام را ادامه دهند اما اعتراض به افراز در حین اقدام از سوی شرکای دیگر پذیرفته نیست و بعد از افراز می‌توانند در فرجه قانونی اعتراض نمایند.
۸. املاک ثبتی که جریان ثبتی آنان خاتمه یافته است اعم از اینکه ثبت دفتر املاک شده یا نشده باشد، مرجع درخواست افراز، اداره ثبت محل وقوع ملک است و تصمیم واحد ثبتی قابل اعتراض بمدت ۱۰ روز از تاریخ ابلاغ در دادگاه خواهد بود اما اگر جریان ثبتی خاتمه نیافته باشد، مرجع درخواست، دادگاه عمومی محل می‌باشد.

منابع و مآخذ

- قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران اصلاحی ۱۳۸۲/۰۷/۰۶
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن
- آئین نامه اجرایی ماده ۷ اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۹/۰۹/۱۷
- قانون زمین شهری
- آئین نامه قانون زمین شهری
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری امر مسکن به شرکتهای تعاونی و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغها مصوب سال ۱۳۷۴ و اصلاحات بعدی آن
- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی - اقتصادی مصوب سال ۱۳۸۵ و اصلاحات بعدی آن
- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و اصلاحات بعدی آن
- قانون تعیین تکلیف وضعیت ثبتی اراضی و ساختمانهای فاقد سند رسمی مصوب ۱۳۹۰/۰۹/۳۰
- آئین نامه اجرائی قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور
- قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه اجرایی آن
- دستورالعمل تفکیک آپارتمان ها
- شیوه نامه اجرایی نحوه برداشت و ترسیم نقشه تفکیک آپارتمان
- قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ مجلس شورای اسلامی



پژوهش های حقوقی

Academia.edu
California San Francisco

TPBIN.com
Sponsored And Indexed

CiteFactor

مجموعه های ایران
Symposia

REF.IR

Directory of Research Journals Indexing

DRJI

Sponsored and indexed by CIVILICA
We Respect the Science

CONF PAPER

ESJI
European Scientific Journal Index

www.EJIndex.org

WORLD of JOURNALS

بهمایش

BaHamayesh.com

پنجمین همایش ملی حقوق

بهمایش های کشور

science alert

easyPapers
Scientific Research Services

QOXP

INDEX COPERNICUS INTERNATIONAL

کنفرانس یاب

www.conferenceyab.ir

SID

تقویت رزومه

داوطلبان آزمون دکتری

اساتید دانشگاه، قضات، وکلا

دیرخانه: تهران، میدان انقلاب،

خیابان اردیبهشت، پلاک ۱۹۲

واحد پذیرش مقالات:

۰۲۱-۶۶۹۷۹۵۱۹ و ۵۲۶

واحد صدور گواهی نامه:

۰۲۱-۴۴۴۴۱۷۶۴ و ۸۴

مشاور و راهنمای ارسال مقالات:

۰۹۱۹۶۷۴۸۶۲۵ و ۰۹۱۰۶۳۶۰۰۲

www.Ghanonyar.ir www.Olomensani.ir

موسسه قانون یار

با همکاری مراکز علمی و دانشگاه های داخلی و خارج از کشور همچون مرکز اطلاعات علمی جهاد دانشگاهی و نمایه مقالات در سایت sid.ir (دانشگاه بین المللی رهنورد/بلخ/افغانستان)
(موسسه بین المللی icsi world of journals/ورشو/لهستان)
(انجمن علمی بین المللی citefactor/فینیکس/آریزونا)
برگزار می کند:



همایش ملی مطالعات حقوقی، علوم قضایی پژوهش های اجتماعی

۱۳ خرداد ۱۴۰۰ - تهران

محورها همایش:

داوری زود هنگام مقالات

استان تهران - موسسه قانون یار

- * مقالات در گرایش های حقوق خصوصی، حقوق جزا حقوق عمومی، حقوق بین الملل، حقوق قضایی، فقهی و ...
- * مقالات در گرایش های علوم ثبتی و علوم اقتصادی و بانکی
- * مقالات در گرایش ها و موضوعات علوم اجتماعی و علوم تربیتی

روش های ارسال مقالات به همایش:

- * ارسال فایل Word مقاله (به همراه شماره تماس) به ایمیل Phdsara@yahoo.com
- * ارسال فایل Word مقاله به واتس آپ یا تگرام شماره ۰۹۱۰۰۶۳۶۰۰۲



به ۵۵ مقاله برتر و برگزیده همایش، ۵۵ تقدیب به همراه تقدیرنامه مخصوص اعطا می گردد. به مقالات ارسالی و پذیرفته شده پژوهشگران، گواهی نامه معتبر اعطا می گردد. تمامی مقالات همایش در پایگاه ها و سایت های ملی و بین المللی نمایه و درج می گردند. داوری مقالات حداکثر سه روز می باشد و گواهی نامه در کمتر از یک هفته صادر می شود.

همایش مطالعات حقوقی، علوم قضایی و پژوهش های اجتماعی - موسسه قانون یار - دانشگاه رهنورد (افغانستان) - جهاد دانشگاهی - سال ۱۴۰۰