

سند تک برگ چیست و چه تفاوتی با سند منگوله دار دارد؟

اگر شما تا قبل از سال ۱۳۹۰ ملکی را معامله می کردید، آن معامله با سندهای دفترچه‌ای که به اسناد منگوله دار معروف بودند انجام می شد. اما از سال ۱۳۹۰ به بعد، حتماً برای هر گونه معامله ملکی، باید سند تک برگ داشته باشید؛ در غیر این صورت معامله انجام نخواهد شد. سندهای تک برگ رسمی و در همه نهادها و سازمانها معتبر هستند. دولت نیز دارنده اسناد ملی تک برگ را مالک یک ملک می داند. از سوی دیگر چون فرایند صدور این اسناد به صورت مکانیزه و سیستمی انجام می شود، احتمال تقلب و جعل در آنها به دلیل وجود هولوگرام مخصوص، در مقایسه با سندهای دفترچه‌ای و منگوله دار بسیار پایین تر است.

در این مقاله بعد از آشنایی مختصر با ویژگی های سندهای دفترچه‌ای و اسناد تک برگ، به فرایند تعویض سندهای قدیمی و دریافت سند تک برگ اشاره خواهیم کرد. در ادامه نیز بعد از ذکر مدارک مورد نیاز برای دریافت سند تک برگ، نحوه استعلام صحت و اصالت این سندها را نیز خواهیم گفت.

سند دفترچه‌ای یا منگوله دار چیست؟

سندهای مالکیت قدیمی که تا سال ۱۳۹۰ و قبل از آن در معاملات املاک و مسکن از آنها استفاده می شد، به سندهای دفترچه‌ای یا سند منگوله دار معروف بودند. سندهای دفترچه‌ای از لحاظ فیزیکی چند برگ داشتند که مشخصات مالک و ملک در آنها درج شده بود. در این سندها چند صفحه خالی هم وجود داشت و در نهایت با نخ و سربی که نتوان برگی را کم یا اضافه کرد، این دفترچه‌ها پلمپ می شدند. منگوله هم در واقع به همین پلمپ سربی

گفته میشود. اگر سندی این پلمپ را تداست، بی اعتبار بود و برای اثبات مالکیت فرد مالک باید به اداره‌های ثبت املاک و اسناد محل وقوع ملک مراجعه می کرد.

مندرجات سندهای دفترچه‌ای قدیمی به صورت دستنویس نوشته میشود. به همین دلیل هم بعضی مواقع به دلیل از بین رفتن جوهر یا ناخوانا بودن دست خط کاتب و یا مخدوش شدن بخشی از نوشته‌ها مشکلاتی در زمان معامله برای طرفین ایجاد میشود.

ممکن است برای شما این سؤال ایجاد شود که با این اوصاف آیا سندهای منگوله دار همچنان معتبر هستند یا نه؟ پاسخ این سؤال مثبت است. البته بعد از سال ۱۳۹۰ اداره ثبت اسناد و املاک فراخوانی عمومی منتشر کرد و از مالکان درخواست کرد که برای تعویض سند خود و دریافت سند تک برگ جدید که دارای هولوگرام اختصاصی نیز هست اقدام کنند. لازم است بدانید که اگر قرار باشد ملکی را که سند آن قدیمی است معامله کنید؛ در قدم اول حتماً باید سند آن را تعویض کنید. زیرا با توجه به قوانین جدید؛ املاکی که سند آنها قدیمی است، پیش از تعویض سند و دریافت سند ملی تک برگ قابل معامله نخواهند بود.

سند تک برگ چیست و چه ویژگی‌هایی دارد؟

از سال ۱۳۹۰ اداره ثبت اسناد و املاک، سندهایی صادر می کند که تنها یک برگ پشت و رو دارند و همه اطلاعات مربوط به ملک در همین یک برگ و به صورت سیستمی درج شده است. سندهای تک برگ بعد از هر معامله و با مراجعه خریدار به اداره ثبت ابطال و به نام صاحب جدید منتقل می شوند. در سندهای ملی تک برگ که به آنها اسناد کاداستری هم گفته می شود؛ نقشه دقیق موقعیت ملک و املاک مجاور آن در مقیاس یک دو هزارم و در گوشه

سمت راست پایین اسناد درج می‌شود. این سندها برخلاف سندهای قدیمی دفترچه‌ای، هولوگرام مخصوص دارند. به همین دلیل هم احتمال و امکان جعل شدن آنها به میزان قابل توجهی کاهش یافته است.

سند تک برگ چه مزیت‌هایی نسبت به سندهای دفترچه‌ای و قدیمی دارد؟

سند تک برگ مجزا به تعداد مالکان

یکی از مهم‌ترین ویژگی‌های سندهای تک برگ این است که در صورتی که یک ملک چند مالک داشته باشد؛ به تعداد مالکان برای هر فرد سند جداگانه صادر خواهد شد؛ حتی اگر سهم او کمتر از یک دانگ باشد.

صرفه جویی در مصرف کاغذ

سندهای دفترچه‌ای بین ۱۲ تا ۱۵ صفحه داشتند و برای صدور آنها کاغذ زیادی مصرف می‌شد. حتی در صورتی که قرار بود کپی سند به اداره یا سازمان خاصی داده شود؛ باز هم باید تعداد زیادی کاغذ مصرف می‌شد. اما برای صدور سندهای تک برگ، همان طور که از نامشان پیداست، تنها یک برگ کاغذ مصرف می‌شود. همین مسئله نیز می‌تواند تأثیر زیادی بر جلوگیری از هدر رفتن کاغذها بگذارد.

ثبت اطلاعات جزئی و دقیق در سند تک برگ

در سندهای تک برگ اطلاعات به روزتر و دقیق‌تری با جزئیات بیشتر درج شده است. اطلاعاتی مثل کروکی کامل و... که با وجود آنها در تراژ و موقعیت ملک و تعرض به زمین‌های مجاور و... وجود نخواهد داشت. این اطلاعات در سندهای قدیمی وجود نداشت.

انتقال سریع تر سند در دفاتر اسناد رسمی

در زمان معامله و صدور سندهای دفترچه‌ای، همه امور ثبتی از سوی مالکان انجام میشد. به این معنا که خود آنها باید به اداره ثبت اسناد برای انتقال سند مراجعه می کردند. اما درباره سند تک برگ این مسئله راحت تر شده است. انتقال سندهای تک برگ به صورت هم زمان با معامله و در دفاتر اسناد رسمی انجام می شود. مابقی کارها نیز بعد از دریافت مستندات و مدارک از طرفین معامله، از سوی خود دفاتر اسناد پیگیری خواهد شد. بنابراین نیازی نیست که فروشنده و خریدار خودشان به اداره ثبت اسناد و املاک مراجعه کنند.

چه اطلاعاتی در سند تک برگ نوشته می شود؟

همان طور که گفتیم، در سندهای تک برگ در مقایسه با سندهای قدیمی و دفترچه‌ای؛ اطلاعات بیشتر و دقیق تری ثبت می شود. در ادامه به تمام مواردی که در این سندها ثبت و ذکر می شوند اشاره خواهیم کرد.

ابتدا باید بدانید که سندهای تک برگ به یکی از سه صورت شش دانگ، اعیانی یا مشاع صادر می شوند.



در سمت راست صفحه قسمت بالا، شماره سریال و در سمت چپ بالا نام استان و شهر به همراه تاریخ صدور سند درج می شود.

متن اصلی سند شامل مشخصات ملک است که نام استان، شهرستان، ناحیه، بخش ثبتی، شماره اصلی و فرعی، مفروز و مجزا از قطعه و همچنین شماره ملک را در بر می گیرد.

در ادامه مساحت ملک براساس متر مربع، بلوک، سمت، طبقه، تاریخ ثبت سند، شماره دفتر املاک و شماره ثبت ملک ذکر می شود.

در کادر پایین این بخش، مشخصاتی از قبیل نوع ملک و کاربری آن، بها، وضعیت خاص؛ میزان و نوع مالکیت، نشانی ملک و کد پستی و شماره سریال درج می‌شود. لازم به ذکر است که این اطلاعات صرفاً در سندهای تک برگ درج می‌شوند و بسیار مهم هستند.

در بلوک پایین نیز مشخصات مالک ذکر می‌شود که شامل ناو و نام خانوادگی؛ نام پدر، شماره ثبت یا شماره شناسنامه؛ شناسه ملی، محل صدور یا ثبت، تاریخ تولد و تاریخ ثبت، تابعیت و مستند مالکیت ذکر شده است.

در ادامه تصویر نقشه کاداستر ملک درج می‌شود که به شناسایی دقیق ملک کمک زیادی خواهد کرد.

کادر پایانی صفحه اول نیز شناسه ملی جغرافیایی ملک و بارکد را شامل خواهد شد.

در کادر اول پشت صفحات سند تک برگ نیز شماره اختصاصی فرم و شماره سریال آن ثبت می‌شود.

کادر پایین پشت صفحات نیز به ثبت محدودیت‌های نقل و انتقال اختصاص داده شده است.

مراحل تعویض سندهای منگوله دار و دریافت سند تک برگ

همان طور که گفته شد، در حال حاضر اگر قصد معامله ملک خود را داشته باشید و سند آن قدیمی باشد باید پیش از معامله سند آن را تک برگ کنید. مراحل تعویض سندهای قدیمی و دریافت سند تک برگ جدید عبارت است

از:

مراجعه به دفاتر اسناد رسمی

بعد از به توافق رسیدن خریدار و مشتری در زمینه معامله ملک، در اولین مرحله باید به یکی از دفترهای اسناد رسمی مراجعه و معامله را در آنجا ثبت کرد. برای این کار خریدار و فروشنده هر دو باید با در دست داشتن مدارک هویتی خود، در دفتر مربوطه حاضر شوند.

استعلام سند قدیمی

پیش از انتقال سند، سردفتر استعلام‌های مربوط به سند فروشنده را دریافت می‌کند. یکی از مهم‌ترین استعلام‌ها، استعلام وضعیت سند است. این استعلام به صورت مکانیزه و از سوی اداره ثبت اسناد و املاک انجام خواهد شد. نتیجه استعلام وضعیت سند معمولاً به ۲ روز زمان نیاز خواهد داشت. بعد از این استعلام مشخص خواهد شد که سند مورد معامله آزاد است یا نه و آیا پیش از این به فرد دیگری فروخته شده یا نه. سندهایی که در رهن و گرو بانک باشند، تا زمان تسویه حساب کامل قابل انتقال و جابجایی نخواهند بود.

استعلام از شهرداری و تسویه حساب با آن

تمام بدهی‌هایی که یک سند دارد، پیش از انتقال آن باید تسویه شده باشد. در این تسویه حساب‌ها، ارائه گواهی پایان کار شهرداری‌ها نیز ضروری است. گواهی پایان کار نشان می‌دهد که ملک مورد معامله مالیات و عوارض سالانه را پرداخت کرده است و هیچ بدهی مالی ندارد.

استعلام دیگر در این زمینه، استعلام از سازمان مسکن و نوسازی است. گواهی این سازمان وضعیت کاربری ملک را مشخص خواهد کرد. در این صورت است که هم خریدار و هم فروشنده متوجه خواهند شد که وضعیت ملک آنها تجاری، مسکونی، صنعتی یا... است.

مراجعه به دارایی و دریافت استعلام از آن

در هر معامله‌ای باید مالیات و هزینه‌های مربوط به نقل و انتقال سند به اداره مالیات و دارایی پرداخت شود. مبلغ این سهم بر اساس ارزش معاملاتی ملک و محل وقوع آن محاسبه خواهد شد.

انتقال نهایی سند در دفتر اسناد رسمی

در این مرحله که همه توافقات انجام شده و استعلام‌ها را هم گرفته‌اید، می‌توانید با مراجعه به دفتر ثبت اسناد، فرایند انتقال سند را به صورت کامل و بدون هیچ مشکلی انجام دهید. خلاصه معامله از سوی دفتر اسناد به صورت مکانیزه برای اداره ثبت شهرستان ارسال می‌شود و شما می‌توانید برای دریافت سند تک برگ جدید به آنجا مراجعه کنید.

مراجعه حضوری به اداره ثبت اسناد

شما باید بعد از انتقال سند در دفتر اسناد رسمی، به منظور گرفتن سند جدید تک برگ، به اداره ثبت مراجعه کنید. در آنجا فرم درخواست صدور سند جدید را پر می‌کنید. دقت در زمان تکمیل این سند بسیار مهم است. زیرا همین اطلاعات بر روی سند جدید شما درج خواهند شد.

ارائه مدارک و پرداخت هزینه‌های مربوطه

تمام مدارک مورد نیاز و گواهی استعلام‌ها و... را به همراه مدارک شناسایی و هویتی و کروکی ملک، در این مرحله باید به اداره ثبت تحویل بدهید. ارائه قبض تلفنی که به نام مالک است (به دلیل اینکه آدرس دقیق ملک به همراه کد پستی روی آن درج شده) نیز ضروری خواهد بود.

در ادامه نیز باید به باجه پست واقع در اداره ثبت مراجعه و هزینه‌های صدور سند تک برگ جدید را با ارائه فرم و پاکت تحویل سند به آنها ارائه کنید. بعد از طی این مراحل، سند جدید شما حدود ۲۰ روز بعد برایتان پست خواهد شد.

مدارک مورد نیاز برای گرفتن سند تک برگ

- اصل و کپی مدارک شناسایی فروشنده و خریدار
- گواهی پایان کار ساختمان مربوطه
- گواهی استعلام وضعیت سند
- قبض تلفن ثابتی که به نام مالک است + کد پستی
- کروکی کامل و دقیق ملک
- گواهی تسویه حساب با بیمه تأمین اجتماعی (مختص ساختمان‌های صنعتی و تجاری)
- ارائه وکالت نامه معتبر (در صورتی که ماکل برای فروش خانه وکیل قانونی دارد).
- فرم تکمیل شده درخواست تعویض و دریافت سند تک برگ جدید

معرفی سامانه صدور الکترونیکی سند تک برگ

به منظور تأمین آسایش مردم و کاهش میزان مراجعه حضوری به اداره ثبت اسناد، این سازمان سامانه‌ای برای ثبت الکترونیکی تعویض سند و دریافت سند تک برگ جدید به آدرس sabtemelk.ir راه اندازی کرده است. شما می‌توانید با مراجعه به این سامانه، درخواست اولیه خود برای دریافت سند را ثبت کنید. مراحل بعدی کار نیز در این سامانه به شما اطلاع رسانی خواهد شد.