**سند تک برگ چیست و چه تفاوتی با سند منگوله‌دار دارد؟**

Top of Form

Bottom of Form

اگر شما تا قبل از سال 1390 ملکی را معامله می‌کردید، آن معامله با سندهای دفترچه‌ای که به اسناد منگوله دار معروف بودند انجام می‌شد. اما از سال 1390 به بعد، حتماً برای هر گونه معاملۀ ملکی، باید سند تک برگ داشته باشید؛ در غیر این صورت معامله انجام نخواهد شد. سندهای تک برگ رسمی و در همۀ نهادها و سازمان‌ها معتبر هستند. دولت نیز دارندۀ اسناد ملی تک برگ را مالک یک ملک می‌داند. از سوی دیگر چون فرایند صدور این اسناد به صورت مکانیزه و سیستمی انجام می‌شود، احتمال تقلب و جعل در آنها به دلیل وجود هولوگرام مخصوص، در مقایسه با سندهای دفترچه‌ای و منگوله دار بسیار پایین‌تر است.

در این مقاله بعد از آشنایی مختصر با ویژگی‌های 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، نحوۀ استعلام صحت و اصالت این سندها را نیز خواهیم گفت.

## **سند دفترچه‌ای یا منگوله دار چیست؟**

سندهای مالکیت قدیمی که تا سال 1390 و قبل از آن در معاملات املاک و مسکن از آنها استفاده می‌شد، 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 صفحۀ خالی هم وجود داشت و در نهایت با نخ و سربی که نتوان برگی را کم یا اضافه کرد، این دفترچه‌ها پلمپ می‌شدند. منگوله هم درواقع به همین پلمپ سربی گفته میشد. اگر سندی این پلمپ را تنداشت، بی اعتبار بود و برای اثبات مالکیت فرد مالک باید به اداره‌های ثبت املاک و اسناد محل وقوع ملک مراجعه می‌کرد.

مندرجات سندهای دفترچه‌ای قدیمی به صورت دستنویس نوشته میشد. 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 میشد.

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 1390 ادارۀ 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 1390 ادارۀ ثبت اسناد و املاک، سندهایی صادر می‌کند که تنها یک برگ پشت و رو دارند و همۀ اطلاعات مربوط به ملک در همین یک برگ و به صورت سیستمی درج شده است. سندهای تک برگ بعد از هر معامله و با مراجعۀ خریدار به ادارۀ ثبت ابطال و به نام صاحب جدید منتقل می‌شوند. در سندهای ملی تک برگ که به آنها اسناد کاداستری هم گفته می‌شود; نقشۀ دقیق موقعیت ملک و املاک مجاور آن در مقیاس یک دو هزارم و در گوشۀ 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 12 تا 15 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 زادی 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 متراژ و موقعیت ملک و تعرض به زمین‌های مجاور و… وجود نخواهد داشت. این اطلاعات در سندهای قدیمی وجود نداشت.

### **انتقال سریع‌تر سند در دفاتر اسناد رسمی**

در زمان معامله و صدور سندهای دفترچه‌ای، همۀ امور ثبتی از سوی مالکان انجام میشد. به این معنا که خود آنها باید به ادارۀ ثبت اسناد برای انتقال سند مراجعه می‌کردند. اما دربارۀ سند تک برگ این مسئله راحت‌تر شده است. انتقال سندهای تک برگ به صورت هم زمان با معامله و در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود. 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 ادارۀ ثبت اسناد و املاک مراجعه کنند.

## **چه اطلاعاتی در سند تک برگ نوشته می‌شود؟**

همان طور که گفتیم، در سندهای تک برگ در مقایسه با سندهای قدیمی و دفترچه‌ای; اطلاعات بیشتر و دقیق‌تری ثبت می‌شود. در ادامه به تمام مواردی که در این سندها ثبت و ذکر می‌شوند اشاره خواهیم کرد.

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



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

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

در ادامه مساحت ملک براساس متر مربع، بلوک، سمت، طبقه، تاریخ ثبت سند; شمارۀ دفتر املاک و شمارۀ ثبت ملک ذکر می‌شود.

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 شمارۀ 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، شمارۀ ثبت یا شمارۀ شناسنامه; شناسۀ ملی، محل صدور یا ثبت، تاریخ تولد و تاریخ ثبت، تابعیت و مستند مالکیت ذکر شده است.

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

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

در کادر اول پشت صفحات سند تک برگ نیز شمارۀ اختصاصی فرم و شمارۀ 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 معاملۀ 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 زمینۀ معاملۀ 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 ادارۀ ثبت اسناد و املاک انجام خواهد شد. نتیجۀ استعلام وضعیت سند معمولاً به 2 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، ارائۀ 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 ادارۀ مالیات و دارایی پرداخت شود. مبلغ این سهم بر اساس ارزش معاملاتی ملک و محل وقوع آن محاسبه خواهد شد.

### **انتقال نهایی سند در دفاتر اسناد رسمی**

در این مرحله که همۀ توافق‌ها 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. خلاصۀ معامله از سوی دفتر اسناد به صورت مکانیزه برای ادارۀ ثبت شهرستان ارسال می‌شود و شما می‌توانید برای دریافت سند تک برگ جدید به آنجا مراجعه کنید.

### **مراجعۀ حضوری به ادارۀ ثبت اسناد**

شما باید بعد از انتقال سند در دفتر اسناد رسمی، به منظور گرفتن سند جدید تک برگ، به ادارۀ 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 ادارۀ 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 باجۀ پست واقع در ادارۀ 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 20 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 بیمۀ تأمین اجتماعی (مختص ساختمان‌های صنعتی و تجاری)
* ارائه وکالت نامه معتبر (در صورتی که ماکل برای فروش خانه وکیل قانونی دارد.)
* فرم تکمیل شدۀ درخواست تعویض و دریافت سند تک برگ جدید

## **معرفی سامانه صدور الکترونیکی سند تک برگ**

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