



**تشریح مراحل بهره‌برداری از امکان
دریافت الکترونیک اطلاعات صورت‌مجلس تفکیکی در
اسناد تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی**

بهمن ۱۳۹۶

۱- مقدمه

سامانه ثبت الکترونیک اسناد از تاریخ ۱۳۹۲/۰۶/۲۶ به صورت رسمی در بیش از ۷۰۰۰ دفترخانه اسناد رسمی، مورد بهره‌برداری قرار گرفته است. از این تاریخ تنظیم و صدور تمامی اسناد رسمی و ارائه خدمات ثبتی در دفاتر اسناد رسمی به صورت الکترونیکی و از طریق این سامانه صورت می‌پذیرد. سند تقسیم‌نامه یکی از انواع اسناد رسمی است که در سامانه ثبت الکترونیک اسناد تنظیم و صادر می‌شود. به طور کلی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد، تقسیم‌نامه به سه دسته تقسیم شده است. این سه دسته شامل اسناد تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی، تقسیم‌نامه بدون صورت‌مجلس تفکیکی و تقسیم‌نامه اموال منقول است. تنظیم و صدور اسناد تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی، به این گونه است که تقسیم‌نامه بر مبنای صورت‌مجلس تفکیکی ادارات ثبت املاک تنظیم می‌شود. پیش از این اطلاعات صورت‌مجلس به صورت دستی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد وارد می‌شد. به منظور مکانیزه کردن فرآیند دریافت اطلاعات قطعات تقسیم، این امکان فراهم گردید تا اطلاعات مربوط به صورت‌مجلس تفکیکی، از طریق سرویس الکترونیک دریافت شود. اخذ اطلاعات قطعات مورد تقسیم به صورت الکترونیک، از نوشتن مجدد صورت‌مجلس تفکیکی در شرایط متون حقوقی سند تنظیمی جلوگیری می‌کند. راه‌اندازی و بهره‌برداری کامل سند تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد در چند فاز صورت می‌گیرد. در فاز نخست، ارسال اطلاعات جزییات تقسیم‌نامه به سیستم جامع املاک صورت نمی‌گیرد. انتخاب صورت‌مجلس تفکیکی نیز در این فاز اختیاری است.

۲- اهداف توسعه سند تقسیم‌نامه

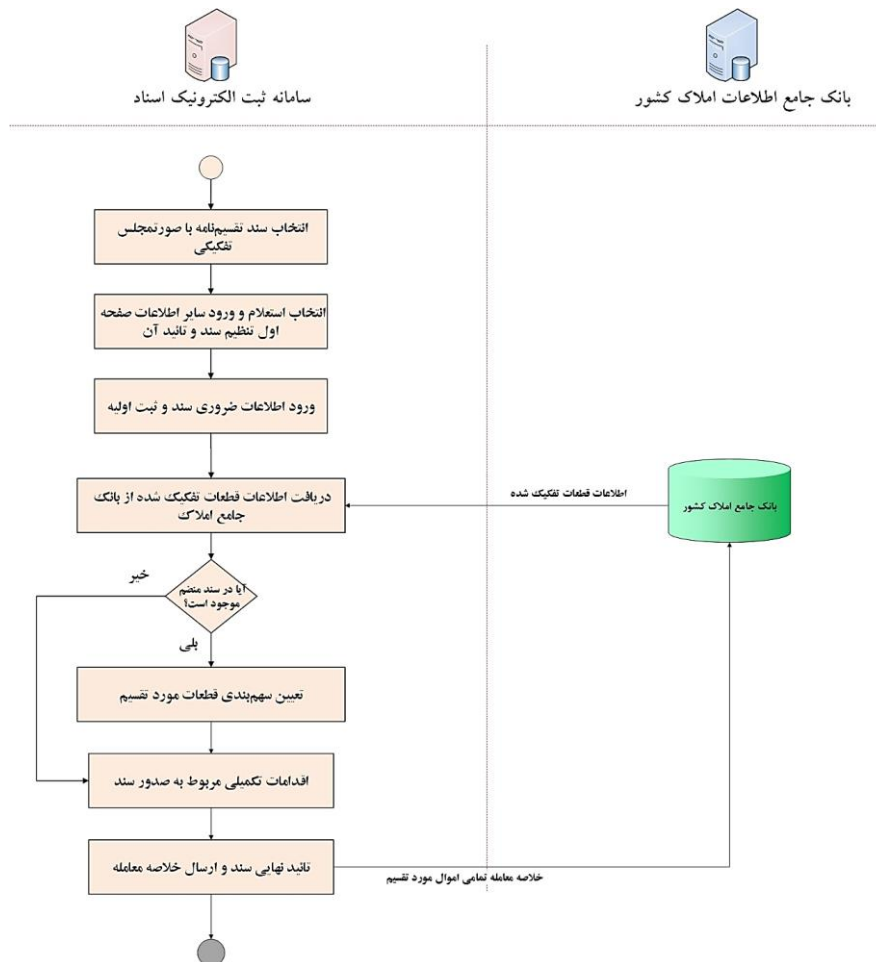
اهم دستاوردها و مزایای اقدامات انجام شده در راستای توسعه سند تقسیم‌نامه به شرح زیر است:

- تسریع و سهولت در تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی
- جلوگیری از ورود اشتباه اطلاعات صورت‌مجلس تفکیکی

- تخصیص قطعات مورد تقسیم به مالکین
- امکان ارسال انتقال برای قطعات مورد تقسیم

۳- فرآیند کلان تنظیم و صدور سند تقسیم‌نامه در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

فرآیند کلان تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی دربرگیرنده نحوه تنظیم و صدور این سند در وضعیت مطلوب است. نمودار زیر در یک نمای کلی فرآیند تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی را نشان می‌دهد:



نمودار یک- نمودار فرآیند کلان تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی

فرآیند تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی، با انتخاب نوع سند آغاز می‌شود. در ادامه با انتخاب استعمال و تأیید اطلاعات صفحه اولیه، فرم پرونده سند باز می‌شود. در گام بعدی می‌بایست نسبت به تکمیل اقلام اطلاعاتی ضروری و ثبت اولیه پرونده اقدام کرد. بعد از ثبت اولیه این امکان برای کاربر فراهم می‌شود تا نسبت به اخذ و تکمیل اطلاعات صورتمجلس تفکیکی اقدام کند.

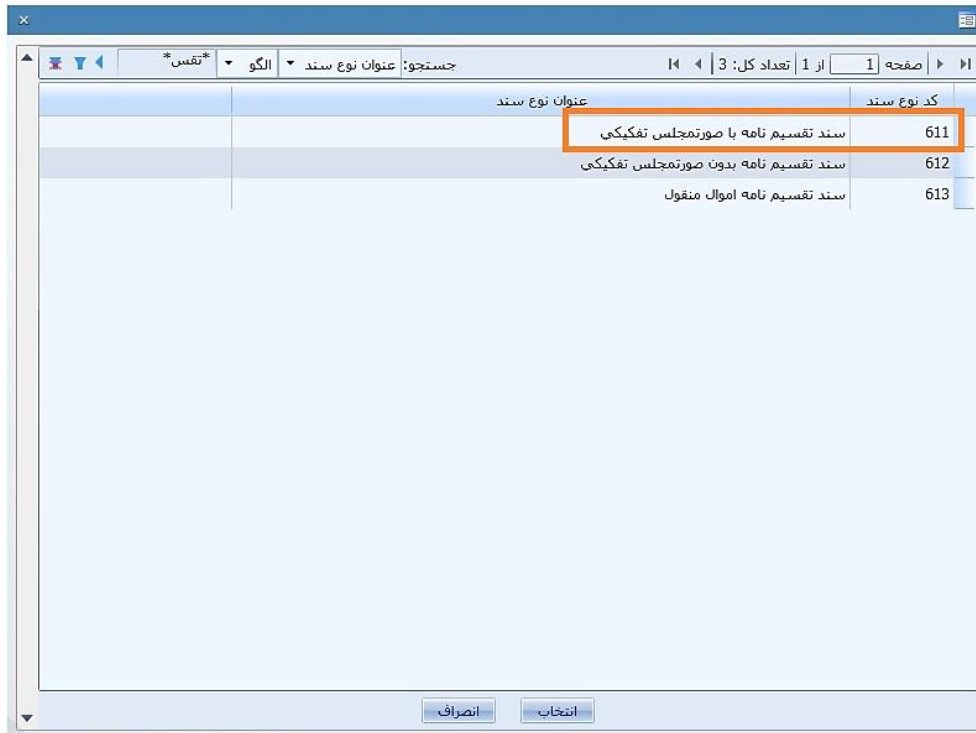
۴- تشریح مراحل تنظیم و صدور سند تقسیم‌نامه در سامانه ثبت الکترونیک اسناد

فرآیند تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی شامل گام‌های اصلی زیر است:

- انتخاب نوع سند و اطلاعات اولیه (صفحه اول تنظیم سند)
- ورود اطلاعات اولیه و ضروری سند
- دریافت اطلاعات قطعات تفکیک شده از بانک جامع املاک
- تخصیص منضمات به قطعات مربوطه
- تعیین سهم‌بندی قطعات مورد تقسیم
- اقدامات تکمیلی و تأیید نهایی سند

در ادامه به تشریح هر یک از این مراحل پرداخته شده است و توضیحات لازم در رابطه با نحوه ورود اطلاعات و صدور سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی ارائه شده است.

برای تنظیم سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی، می‌بایست بعد از ورود به بخش تنظیم سند سامانه ثبت الکترونیک اسناد، در فرم نوع سند، گزینه «سند تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی» (با کد ۶۱۱) مطابق شکل زیر انتخاب شود:

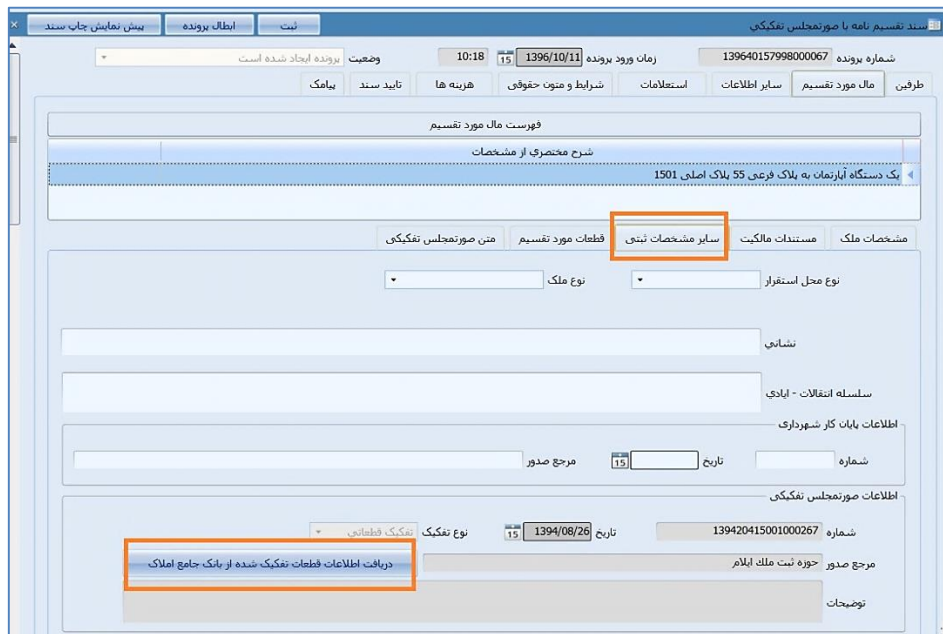


کد نوع سند	عنوان نوع سند
611	سند تقسیم نامه با صورتمجلس تفکیکی
612	سند تقسیم نامه بدون صورتمجلس تفکیکی
613	سند تقسیم نامه اموال منقول

شکل ۱- فرم انتخاب نوع سند

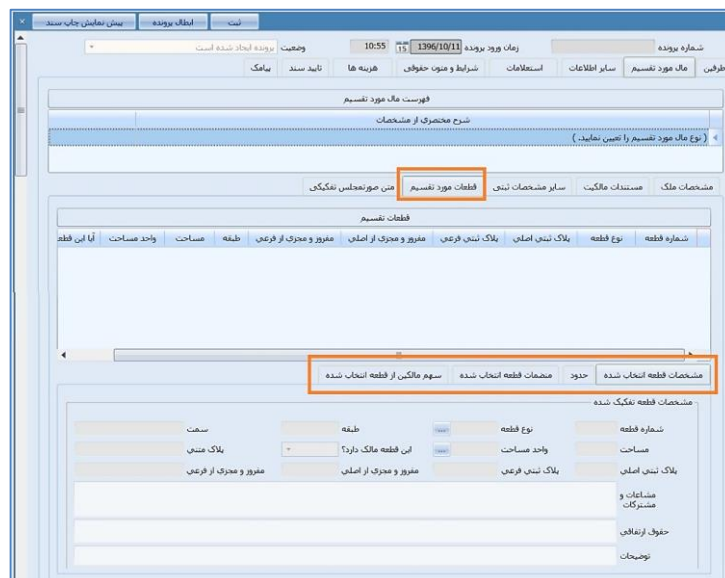
بعد از انتخاب نوع سند، لازم است در بدو تنظیم این نوع اسناد، متناسب با تعداد مالکین، پاسخ استعلام‌های لازم انتخاب شود. بعد از تکمیل اطلاعات صفحه اولیه تنظیم سند نظیر انتخاب نوع سند و استعلام‌های مورد نیاز، می‌بایست با فشردن کلید تأیید نسبت به ادامه روند صدور سند اقدام کرد. بعد از تشکیل پرونده، ابتدا می‌بایست اقلام اطلاعاتی ضروری سند در سامانه وارد و ثبت اولیه شود. در ادامه مطابق شکل زیر، با فشردن کلید "دریافت اطلاعات قطعات تفکیک شده از بانک جامع املاک" در بخش "مال مورد تقسیم" و "سایر مشخصات ثبتی" اطلاعات صورتمجلس تفکیکی و قطعات مورد تقسیم به صورت خودکار و از طریق ارتباط الکترونیک با بانک جامع املاک تکمیل می‌گردد:

تشریح مراحل بهره‌برداری از امکان دریافت الکترونیک اطلاعات صورتمجلس تفکیکی در اسناد تقسیم‌نامه با صورتمجلس تفکیکی



شکل ۲- دریافت اطلاعات قطعات تفکیک شده از بانک جامع املاک

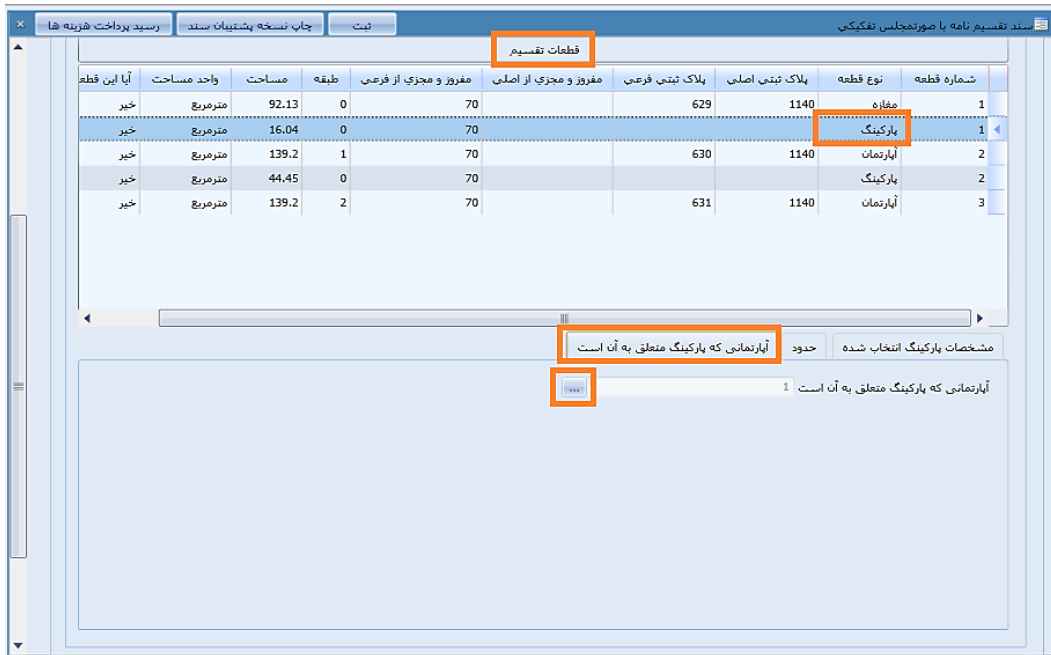
طبق شکل زیر در نسخه جدید سامانه ثبت الکترونیک اسناد، زیر فرمی تحت عنوان "قطعات مورد تقسیم" اضافه شده است:



شکل ۳- زیرفرم قطعات مورد تقسیم

مطابق آنچه در شکل فوق آمده است، زیرفرم قطعات مورد تقسیم شامل اطلاعات مشخصات، حدود، منضقات و سهم‌بندی قطعات است.

پس از تکمیل خودکار اطلاعات قطعات مورد تقسیم، هر یک از منضقات می‌بایست به قطعات (آپارتمان) مربوطه تخصیص داده شود. شکل زیر بخش مربوط به تخصیص منضقات به قطعات مربوطه را نشان می‌دهد:



شماره قطعه	نوع قطعه	پلاک ثبتی اصلی	پلاک ثبتی فرعی	مفروز و مجزی از اصلی	مفروز و مجزی از فرعی	طبقه	مساحت	واحد مساحت	آیا این قطعه
1	مغازه	1140	629	70	0	0	92.13	مترمربع	خیر
1	پارکینگ			70	0	0	16.04	مترمربع	خیر
2	آپارتمان	1140	630	70	1	1	139.2	مترمربع	خیر
2	پارکینگ			70	0	0	44.45	مترمربع	خیر
3	آپارتمان	1140	631	70	2	2	139.2	مترمربع	خیر

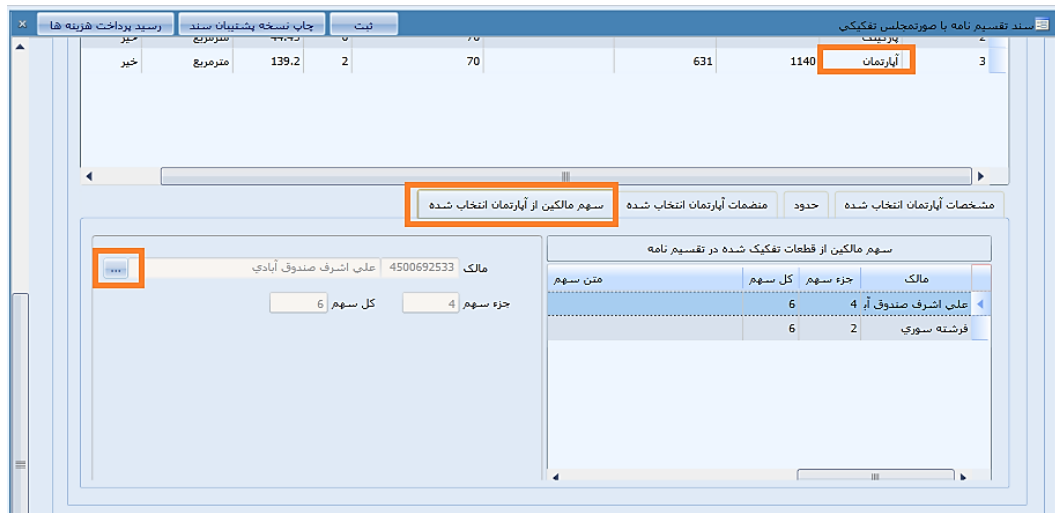
منضقات پارکینگ انتخاب شده: حدود آپارتمانی که پارکینگ متعلق به آن است

آپارتمانی که پارکینگ متعلق به آن است: 1

شکل ۴- بخش مربوط به تخصیص منضقات قطعات مربوطه

مطابق آنچه در شکل فوق نمایش داده شده است، پس از کلیک روی منضقات، زیر منوی "آپارتمانی که پارکینگ متعلق به آن است" فعال می‌گردد. در این بخش ارتباط بین منضقات و ملک مورد نظر تعریف می‌گردد:

در ادامه می‌بایست مالک هر یک از قطعات مورد تقسیم به جز منضمات، مشخص شود. طبق شکل زیر از بخش سهم مالکین از قطعه انتخاب شده می‌توان نسبت به سهم‌بندی اقدام کرد:

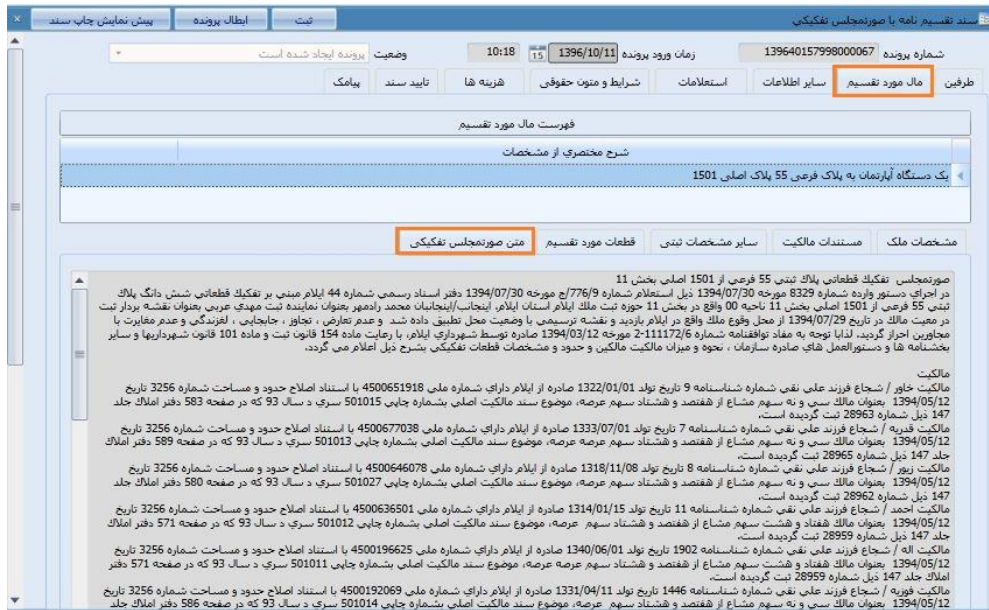


شکل ۵- بخش مربوط به سهم‌بندی قطعات مورد تقسیم

مطابق آنچه در شکل فوق نمایش داده شده است، پس از کلیک روی ملک، زیر منوی "سهم مالکین از آپارتمان انتخاب شده" فعال می‌گردد. در این بخش نحوه سهم‌بندی تعیین می‌گردد. پس از انجام مراحل فوق سایر اقدامات مربوط به تنظیم سند، طبق روال گذشته انجام می‌شود.

توضیح: در سامانه ثبت الکترونیک اسناد در منوی "مال مورد تقسیم"، منوی "متن صورت مجلس تفکیکی" اطلاعات قطعات مورد تفکیک به صورت غیر قابل ویرایش نمایش داده می‌شود.

تشریح مراحل بهره‌برداری از امکان دریافت الکترونیک اطلاعات صورتمجلس تفکیکی در اسناد تقسیم‌نامه با صورت‌مجلس تفکیکی



شکل ۶- بخش مربوط به متن صورتمجلس تفکیکی

بنابراین اکیداً توصیه می‌شود از تکرار اطلاعات قطعات تقسیم و یا کپی متن صورتمجلس تفکیکی در متن حقوقی سند اجتناب شود.

تذکر مهم: تمامی اطلاعات مربوط به قطعات مورد تقسیم به همراه منضمات در نسخه‌های مختلف

چاپ سند اعم از پیش‌نویس، پشتیبان و نهایی، چاپ می‌شود.