



جمهوری اسلامی ایران
Islamic Republic of Iran

سازمان ملی استاندارد ایران

Iranian National Standardization Organization



استاندارد ملی ایران

۱۶۸۸۲

چاپ اول

۱۳۹۲

INSO

16882

1st.Edition

2013

مستندسازی - سند مالکیت ملک - ویژگی‌ها

**Documentation – ownership Document of
Property - Specification**

ICS: 37.080

به نام خدا

آشنایی با سازمان ملی استاندارد ایران

مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران به موجب بند یک ماده ۳ قانون اصلاح قوانین و مقررات مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، مصوب بهمن ماه ۱۳۷۱ تنها مرجع رسمی کشور است که وظیفه تعیین، تدوین و نشر استانداردهای ملی (رسمی) ایران را به عهده دارد.

نام موسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران به موجب یکصد و پنجاه و دومین جلسه شورای عالی اداری مورخ ۹۰/۶/۲۹ به سازمان ملی استاندارد ایران تغییر و طی نامه شماره ۲۰۶/۳۵۸۳۸ مورخ ۹۰/۷/۲۴ جهت اجرا ابلاغ شده است. تدوین استاندارد در حوزه های مختلف در کمیسیون های فنی مرکب از کارشناسان سازمان، صاحب نظران مراکز و مؤسسات علمی، پژوهشی، تولیدی و اقتصادی آگاه و مرتبط انجام می شود و کوششی همگام با مصالح ملی و با توجه به شرایط تولیدی، فناوری و تجاری است که از مشارکت آگاهانه و منصفانه صاحبان حق و نفع، شامل تولیدکنندگان، مصرف کنندگان، صادرکنندگان و وارد کنندگان، مراکز علمی و تخصصی، نهادها، سازمان های دولتی و غیر دولتی حاصل می شود. پیش نویس استانداردهای ملی ایران برای نظرخواهی به مراجع ذی نفع و اعضای کمیسیون های فنی مربوط ارسال می شود و پس از دریافت نظرها و پیشنهادات در کمیته ملی مرتبط با آن رشته طرح و در صورت تصویب به عنوان استاندارد ملی (رسمی) ایران چاپ و منتشر می شود.

پیش نویس استانداردهایی که مؤسسات و سازمان های علاقه مند و ذی صلاح نیز با رعایت ضوابط تعیین شده تهیه می کنند در کمیته ملی طرح و بررسی و در صورت تصویب، به عنوان استاندارد ملی ایران چاپ و منتشر می شود. بدین ترتیب، استانداردهایی ملی تلقی می شوند که بر اساس مفاد نوشته شده در استاندارد ملی ایران شماره ۵ تدوین و در کمیته ملی استاندارد مربوط که سازمان ملی استاندارد ایران تشکیل می دهد به تصویب رسیده باشد.

سازمان ملی استاندارد ایران از اعضای اصلی سازمان بین المللی استاندارد (ISO)^۱، کمیسیون بین المللی الکتروتکنیک (IEC)^۲ و سازمان بین المللی اندازه شناسی قانونی (OIML)^۳ است و به عنوان تنها رابط^۴ کمیسیون کدکس غذایی (CAC)^۵ در کشور فعالیت می کند. در تدوین استانداردهای ملی ایران ضمن توجه به شرایط کلی و نیازمندی های خاص کشور، از آخرین پیشرفت های علمی، فنی و صنعتی جهان و استانداردهای بین المللی بهره گیری می شود.

سازمان ملی استاندارد ایران می تواند با رعایت موازین پیش بینی شده در قانون، برای حمایت از مصرف کنندگان، حفظ سلامت و ایمنی فردی و عمومی، حصول اطمینان از کیفیت محصولات و ملاحظات زیست محیطی و اقتصادی، اجرای بعضی از استانداردهای ملی ایران را برای محصولات تولیدی داخل کشور و/یا اقلام وارداتی، با تصویب شورای عالی استاندارد، اجباری نماید. سازمان می تواند به منظور حفظ بازارهای بین المللی برای محصولات کشور، اجرای استاندارد کالاهای صادراتی و درجه بندی آن را اجباری نماید. همچنین برای اطمینان بخشیدن به استفاده کنندگان از خدمات سازمان ها و مؤسسات فعال در زمینه مشاوره، آموزش، بازرسی، ممیزی و صدور گواهی سیستم های مدیریت کیفیت و مدیریت زیست محیطی، آزمایشگاه ها و مراکز کالیبراسیون (واسنجی) وسایل سنجش، سازمان ملی استاندارد ایران این گونه سازمان ها و مؤسسات را بر اساس ضوابط نظام تأیید صلاحیت ایران ارزیابی می کند و در صورت احراز شرایط لازم، گواهینامه تأیید صلاحیت به آن ها اعطا و بر عملکرد آن ها نظارت می کند. ترویج دستگاه بین المللی یکاها، کالیبراسیون (واسنجی) وسایل سنجش، تعیین عیار فلزات گرانبها و انجام تحقیقات کاربردی برای ارتقای سطح استانداردهای ملی ایران از دیگر وظایف این سازمان است.

1- International Organization for Standardization

2 - International Electrotechnical Commission

3- International Organization of Legal Metrology (Organisation Internationale de Metrologie Legale)

4 - Contact point

5 - Codex Alimentarius Commission

کمیسیون فنی تدوین استاندارد
"مستندسازی - سند مالکیت ملک - ویژگی‌ها"

رئیس

سمت و / یا نمایندگی
قاضی دیوان عالی کشور

وکیلان، محمدرضا

دکترای حقوق

دبیر

گرامی، ماشاا...

دکترای حقوق

مدیر کل امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

اعضاء: (اسامی به ترتیب حروف الفبا)

ایزدی، خاطره

(لیسانس صنایع چوب و کاغذ)

سازمان ملی استاندارد ایران

خضرای، آریتا

(فوق لیسانس مهندسی هسته‌ای)

مدیر کل دفتر تدوین استانداردهای ملی

سازمان ملی استاندارد ایران

رضوانی، منصور

(لیسانس علوم انتظامی)

رئیس آزمایشگاه بررسی اسناد مرکز تشخیص هویت ناجا و

کارشناس رسمی دادگستری

طالبی، محمدعلی

(لیسانس مهندسی مکانیک)

نماینده شرکت متیران و دبیر کارگروه فنی و رایانه ای ستاد

پیشگیری و مقابله با جعل اسناد وزارت کشور

علیدادی، مهدی

(لیسانس مهندسی مکانیک)

معاون اداری و پشتیبانی شرکت سهامی چاپخانه دولتی ایران

فرحانی، بهادر

(فوق لیسانس)

سازمان ثبت احوال کشور

فروتن کوچصفهانی، فریدون

(فوق لیسانس کشف جرایم)

رئیس اداره مبارزه با جعل و کلاهبرداری پلیس آگاهی ناجا و

کارشناس رسمی دادگستری

کاظمی، سیدعباس

(لیسانس حقوق)

کارشناس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور

کرباسی، فریبا

(لیسانس اقتصاد بازرگانی)

نماینده ستاد پیشگیری مقابله با جعل مدارک و اسناد رسمی

مستقر در وزارت کشور

هنرمند، ابراهیم

دکترای مهندسی پلیمر

قائم مقام کارگروه فناوری

پیش‌گفتار

استاندارد « مستندسازی - سند مالکیت ملک - ویژگی‌ها » که پیش‌نویس آن در کمیسیون‌های مربوط توسط (سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) تهیه و تدوین شده و در یکصد و پانزدهمین اجلاس کمیته ملی اسناد مورخ ۹۲/۶/۳۱ مورد تصویب قرار گرفته است، اینک به استناد بند یک ماده ۳ قانون اصلاح قوانین و مقررات مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران، مصوب بهمن‌ماه ۱۳۷۱، به‌عنوان استاندارد ملی ایران منتشر می‌شود. برای حفظ همگامی و هماهنگی با تحولات و پیشرفت‌های ملی و جهانی در زمینه صنایع، علوم و خدمات، استانداردهای ملی ایران در مواقع لزوم تجدیدنظر خواهد شد و هر پیشنهادی که برای اصلاح و تکمیل این استاندارد ارائه شود، هنگام تجدیدنظر در کمیسیون فنی مربوط مورد توجه قرار خواهد گرفت. بنابراین، باید همواره از آخرین تجدیدنظر استانداردهای ملی استفاده کرد.

منبع و مآخذ که برای تهیه این استاندارد مورد استفاده قرار گرفته به شرح زیر است:
قانون ثبت اسناد و املاک مصوب ۲۶ اسفندماه سال ۱۳۶۰ با اصلاحیه‌های بعدی آن

مستندسازی - سند مالکیت ملک - ویژگی‌ها

۱ هدف

هدف از تدوین این استاندارد، تعیین ویژگی‌های سند مالکیت ملک، مانند جنس، رنگ، ابعاد، وزن، ضرایب امنیتی و محتوای آن می‌باشد.

۲ دامنه کاربرد

این استاندارد فقط برای سند مالکیت کاداستری و المثنای آن کاربرد دارد.

۳ مراجع الزامی

مدارک الزامی زیر حاوی مقرراتی است که در متن این استاندارد ملی ایران به آن‌ها ارجاع شده است. بدین ترتیب آن مقررات جزئی از این استاندارد محسوب می‌شود. در صورتی که به مدرکی با ذکر تاریخ انتشار ارجاع داده شده باشد، اصلاحیه‌ها و تجدید نظرهای بعدی آن مورد نظر این استاندارد ملی ایران نیست. در مورد مدارکی که بدون ذکر تاریخ انتشار به آن‌ها ارجاع داده شده است همواره آخرین تجدید نظر و اصلاحیه‌های بعدی آن مورد نظر است.

استفاده از مرجع زیر برای کاربرد استاندارد الزامی است:

۱-۳ استاندارد ملی ایران شماره ۱۳۵۰۰: سال ۱۳۹۰، راهنمای عمومی انتخاب فناوری‌های امنیتی برای حفاظت در برابر جعل اسناد و مدارک

۴ اصطلاحات و تعاریف

در این استاندارد اصطلاحات و تعاریف زیر به کار می‌رود:

۱-۴ کاداستر

فهرست مرتب شده‌ای از اطلاعات مربوط به قطعات زمین در داخل مرز جغرافیایی کشور که شامل نقشه-برداری و افزودن سایر مشخصه‌های زمین نظیر حقوق مالکیت، کاربری، اندازه و ارزش، به نقشه مقیاس بزرگ بوده و به طور رسمی به ثبت می‌رسد.

۲-۴ سند مالکیت

سند رسمی که مطابق ماده ۱۲۸۷ قانونی مدنی بر اساس وظایف سازمانی توسط ادارات ثبت اسناد و املاک کشور پس از اتمام عملیات مقدماتی ثبت ملک و نیز پس از انجام معاملات رسمی و ثبت در سامانه و یا دفتر املاک، صادر و تسلیم می‌شود.

۳-۴ اقلام

داده‌های مرتبط با مشخصات مالک، ملک و حدود آن می‌باشد.

۵ ویژگی‌های سند مالکیت

۱-۵ جنس

جنس کاغذ مورد استفاده در سند مالکیت باید از نوع کاغذ اوراق بهادار با نشان جمهوری اسلامی ایران، حداقل مجهز به خواصی مانند واترمارک، الیاف فلورسنتی و حساس به حلال‌های شیمیایی با حداقل گرما (5 ± 120) گرم بر متر مربع باشد.

یادآوری - اطلاعات ارقام سند مالکیت به صورت سیستمی و منحصر بر مبنای بانک اطلاعات املاک صادر می‌شود و هرگونه اصلاح در ارقام سند مالکیت منوط به اصلاح بانک اطلاعاتی بوده و اصلاح به صورت دستی فاقد اعتبار می‌باشد و اضافه نمودن و اصلاح سند مجاز نمی‌باشد.

۲-۵ رنگ

رنگ کاغذ سفید خاموش می‌باشد.

۳-۵ ابعاد

ابعاد کاغذ در قطع A4 می‌باشد.

۶ مندرجات و محتوای سند مالکیت

سند مالکیت کاداستری به صورت تک برگ در دو صفحه پشت و رو طراحی گردیده است.

۱-۶ مندرجات و محتوای صفحه اول (صفحه رو) سند مالکیت

مندرجات و محتوای صفحه اول سند مالکیت به شرح زیر می‌باشد (برای کسب اطلاعات بیشتر به پیوست الف مراجعه شود)

۱-۱-۶ بخش مشخصات سربرگ

الف - در قسمت راست بالای صفحه اول، نشان جمهوری اسلامی ایران و قوه قضاییه و در ذیل آن عبارت "سازمان ثبت اسناد و املاک کشور" چاپ می‌شود.

ب- در قسمت پایین تر شماره سریال سند مالکیت درج می‌شود

پ- در قسمت چپ بالای صفحه اول، ابتدا عبارت "اداره کل ثبت اسناد و املاک استان" و در ذیل آن عبارت "اداره ثبت اسناد و املاک" مربوط به محل وقوع ملک درج می‌گردد.

ت- در وسط بالای صفحه اول عبارت "سند مالکیت" نوشته می‌شود.

ث - در قسمت پایین تر تاریخ صدور سند درج می‌شود.

۲-۱-۶ بخش مشخصات ملک

مشخصات ملک به شرح زیر می‌باشد:

۱- استان

- ۲- شهرستان محل وقوع ملک
- ۳- بخش ثبتی محل وقوع ملک
- ۴- ناحیه ثبتی: در صورت داشتن ناحیه محل وقوع ملک
- ۵- شماره فرعی: شماره پلاک فرعی ملک
- ۶- اصلی: شماره پلاک اصلی ملک
- ۷- مفروز مجزی از: ملک فعلی از پلاکی که مفروز و مجزی شده معرفی می‌شود.
- ۸- قطعه: در صورت تفکیک و یا افراز شماره قطعه درج می‌شود.
- ۹- شماره ملک به حروف: شماره‌های فرعی و اصلی و پلاک مادر و نیز شماره قطعه به صورت حروف در این قسمت درج می‌شود.
- ۱۰- مساحت: مساحت ملک به متر مربع درج می‌شود.
- ۱۱- بلوک: در صورت وجود بلوک درج این ردیف برای آپارتمان‌ها الزامی است.
- ۱۲- سمت: در صورت وجود، این ردیف برای ملک درج می‌شود. مانند شمالی، جنوبی، شرقی و غربی (فقط برای آپارتمان‌ها)
- ۱۳- طبقه: در صورت وجود این ردیف برای ملک درج می‌شود مانند: همکف اول، دوم
- ۱۴- تاریخ ثبت: تاریخ ثبت ملک در دفتر املاک موجود در واحدهای ثبتی درج می‌شود.
- ۱۵- شماره دفتر املاک: شماره جلد دفتر املاکی که این ملک در آن ثبت می‌شود.
- ۱۶- صفحه: شماره صفحه دفتر املاکی که این ملک در آن ثبت می‌شود.
- ۱۷- شماره ثبت ملک: شماره ثبتی که در دفتر املاک به این ملک تخصیص داده می‌شود.
- ۱۸- نوع ملک: نوع ملک اعم از موقوفه بودن و یا طلق (آزاد) بودن ملک درج می‌شود.
- ۱۹- کاربری: نوع کاربری ملک مانند مسکونی، زراعی، باغی، اداری، تجاری، انبار و پارکینگ درج می‌شود.
- ۲۰- وضعیت خاص: نوع وضعیت ملک مانند "عرصه" "اعیان" و "عرصه و اعیان" درج می‌شود.
- ۲۱- بهاء: بهاء ملک طبق ارزیابی بر مبنای قیمت منطقه‌ای (دولتی) درج می‌شود.
- ۲۲- نوع و میزان مالکیت: میزان مالکیت اعم از مشاع و مفروز به صورت دانگ یا مشاعی و یا به صورت شش‌دانگ درج می‌شود.
- ۲۳- شماره سریال: شماره سری و سریال چاپ شده در سر برگ می‌باشد.
- ۲۴- نشانی ملک: آدرس پستی ملک و آپارتمان درج می‌شود.
- ۲۵- کد پستی: کد پستی ملک درج می‌شود.

۳-۱-۶ بخش مشخصات مالک

مشخصات مالک به شرح زیر می باشد:

- ۱- نام: نام مالک حقیقی بر اساس شناسنامه و یا نام مالک حقوقی
- ۲- نام خانوادگی: نام خانوادگی مالک بر اساس شناسنامه
- ۳- نام پدر: نام پدر مالک بر اساس شناسنامه
- ۴- شماره شناسنامه یا ثبت: شماره شناسنامه مالک بر اساس شناسنامه و یا شماره ثبت برای اشخاص حقوقی بر اساس شناسنامه
- ۵- شماره یا شناسه ملی: شماره ملی برای اشخاص حقیقی یا شناسه ملی برای اشخاص حقوقی
- ۶- محل صدور یا ثبت: محل صدور شناسنامه برای اشخاص حقیقی یا محل ثبت برای اشخاص حقوقی
- ۷- تاریخ تولد یا ثبت: تاریخ تولد مالک برای اشخاص حقیقی یا تاریخ ثبت برای اشخاص حقوقی
- ۸- تابعیت: تابعیت کشور برای اشخاص حقیقی و حقوقی
- ۹- مستند مالکیت: منشاء مالکیت و یا مستند تملیک وی درج می شود، مانند: "سند مالکیت سهم الارثی برای ورثه"

۴-۱-۶ تصویر نقشه کاداستر ملک

در این قسمت نقشه کاداستر ملک در دو وضعیت سمت راست نقشه کل و سمت چپ نقشه جزئی ملک به صورت سیستمی چاپ و درج می شود.

۵-۱-۶ بخش مشخصات جغرافیایی مکانیزه املاک و مستغلات

الف - شناسه ملی جغرافیایی املاک و مستغلات (جام): بیان کننده کد مکانیزه جزئیات و مشخصات ثبتی ملک است که شماره ای با ۲۳ رقم می باشد.

ب- بارکد: بیان کننده کد مکانیزه جزئیات موقعیت جغرافیایی ملک می باشد.

۲-۶ مندرجات و محتوای صفحه دوم (صفحه پشت) سند مالکیت

مندرجات و محتوای صفحه سند مالکیت به شرح زیر می باشد. (برای کسب اطلاعات بیشتر به پیوست ب مراجعه شود).

۱-۲-۶ در قسمت چپ بالای صفحه شماره سریال سند مالکیت و شماره اختصاصی فرم درج می شود.

۲-۲-۶ ملاحظات، حدود، مفروضات، منضمات و حقوق ارتفاقی ملک.

در این بخش حدود ملک، ملاحظات و توضیحات مربوط به سند مالکیت، مشخصات و حدود منضمات ملک و آپارتمان نظیر پارکینگ و انباری و مشخصات مربوط به محدودیتها و موانع نظیر اسناد رهنی و بازداشتیها اوراق، بهاء سند انتقال، حقوق ارتفاقی و حقوق انتفاعی ملک و سایر توضیحات در صورت وجود درج می شود.

۳-۲-۶ در وسط صفحه نام و نام خانوادگی رئیس اداره ثبت اسناد و املاک، محل وقوع ملک درج می شود.

برچسب هولوگرام امنیتی در کنار آن چسبانیده می‌شود.
مهر و امضاء: امضاء رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک و مهر برجسته اداره درج و منعکس می‌شود.

۴-۲-۶ محدودیت‌ها، نقل و انتقالات

در این قسمت انتقالات رهنی - بازداشتی درج می‌شود.

۷ ضرایب امنیتی

ضرایب امنیتی سند مالکیت باید مطابق استاندارد ملی ایران شماره ۱۳۵۰۰ بوده و شامل موارد زیر می‌باشد

۱-۷ طراحی امنیتی

استفاده از ویژگی‌های امنیتی محسوس و نامحسوس گرافیکی از طریق نرم افزارهای ویژه امنیتی به منظور جلوگیری از شبیه‌سازی سند می‌باشد.

۲-۷ کاغذ امنیتی

کاغذ مورد استفاده در سند مالکیت باید از نوع کاغذ بهادار حداقل دارای ویژگی‌های واترمارک، الیاف فلورسنتی و حساس در مقابل حلال‌های شیمیایی باشد.

۳-۷ چاپ امنیتی

این چاپ شامل استفاده از تکنولوژی و ماشین آلات ویژه چاپ امنیتی غیرتجاری است.

۴-۷ مرکب امنیتی^۱

مرکب‌هایی با خواص ویژه امنیتی می‌باشد.

۵-۷ صدور امنیتی

موارد زیر باید در صدور امنیتی سند مالکیت رعایت شود:



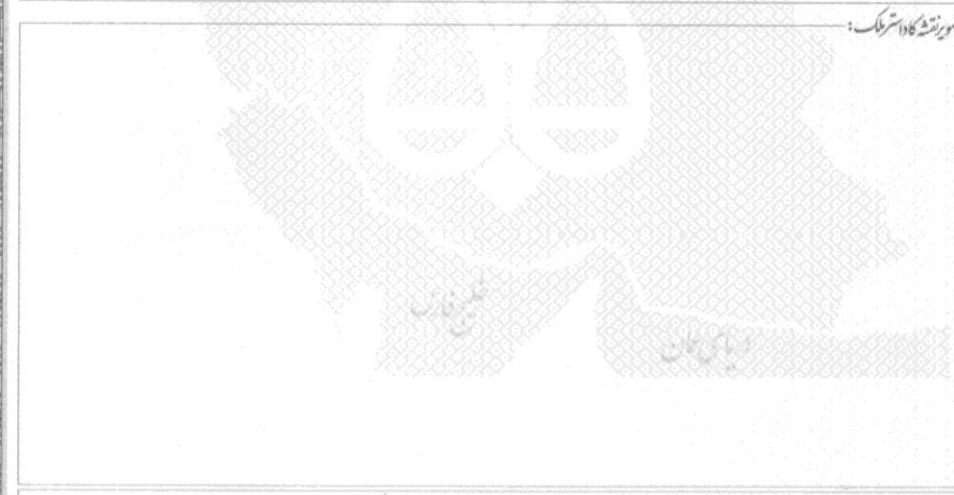
۱-۵-۷ استفاده از چاپگرهایی که در مقابل پاک شدن و دوباره نویسی اطلاعات مقاوم باشد.

۲-۵-۷ استفاده از برچسب‌های هولوگرافیک شماره دار

۳-۵-۷ درج بار کد

پیوست الف
(اطلاعاتی)

مندرجات و محتوای صفحه اول سند مالکیت

اداره ثبت اسناد و املاک استان: اداره ثبت اسناد و املاک:		 سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	
تاریخ:		شماره پیمان:	
			
مشخصات ملک:			
نامیه:	بزرگشماره:	شهرستان:	استان:
قصد:	مرفوعه/مخبره از:	اصلی:	شماره فرعی:
شماره ملک پروت:			
طبقه:	سنت:	سنت بلوک:	ساحت:
شماره ثبت ملک:	صنوع:	شماره دفتر املاک:	تاریخ ثبت:
پیمان:	پنومنت خاص:	کاربری:	نوع ملک:
شماره سپارال:			نوع وسیله مالکیت:
کد پستی:			نشانی ملک:
مشخصات مالک:			
شماره شناسنامه یا ثبت:	نام پدر:	نام خانوادگی:	نام:
سوابقیت:	تاریخ تقدیر یا ثبت:	محل صدور یا ثبت:	شماره یا شناسه غنی:
مستند مالکیت:			
تصویر نقشه کاغذی استرکام:			
			
بارکد:		شناسه ملی جزئیات املاک و مستغلات (جام):	

