



شهرسازی بندرعباس



سازمان شهرسازی و دیارهای کشور

شنبه‌های آموزشی

۲۵ بهمن ۱۳۹۹

13 February 2021

۱۴۴۲ ارجب

ویژه کارکنان شهرداری‌ها، دهیاری‌ها و شوراهای اسلامی شهر و روستا

املاک مشاعی چیست؟

تعریف
ملک مشاعی ملکی است که بین یک یا چند شریک مشترک است. در املاک مشاعی هر یک از شرکاء به نسبت مالکیت در ذرات آن ملک شریک می باشند. تصرفات هر یک از شرکاء در صورتی که بدون اذن باشد فضولی بوده و تابع مقررات فضولی خواهد بود.

نحوه به وجود آمدن
اختیاری: ممکن است مالک یک قطعه زمین، خانه، باغ، و غیره قسمتی از آن ملک را به شخصی و یا اشخاصی بنحو مشاعی انتقال دهد که در این صورت آن ملک بین مالک انتقال دهنده و خریداران بنحو مشاع در می آید یا اینکه چند نفر شش دانگ یک ملک را بنحو اشاعه خریداری نمایند در نتیجه آن ملک به نسبت سهام خریداری در مالکیت، خریداران بنحو اشاعه مستقر می گردد.
قهری: بر اثر قانون ارث پس از فوت مورث مایملک او به نحو اشاعه در مالکیت ورثه مستقر می گردد.

مشکلات املاک مشاع

- ۱- در املاک مشاعی هر یک از مالکین استقلال در تصرف و بهره برداری بدون اذن سایر شرکاء را ندارد.
- ۲- موسسات مالی و بانکها فقط اسناد مالکیت شش‌دانگ را به عنوان وثیقه می پذیرند. فلذا اسناد مشاعی املاک ارزش پشتوانه ای کمتری نسبت به اسناد شش دانگ دارند.
- ۳- در اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجرا چنانچه ملک از طریق عملیات اجرائی واگذار شود اگر آن شش دانگ باشد اقدام به تخلیه و تحویل می شود ولی در املاک مشاعی فقط تحویل انجام می گردد.
- ۴- اکثر مراجع قضایی از پذیرش املاک مشاعی به عنوان تضمین و وثیقه خودداری می نمایند.





تفکیک املاک

تعریف

هرگاه مالک یا مالکین مشاعی بشرط ترازی قصد انتزاع قسمت یا قسمت هایی از ملک خود را داشته باشند حسب تقاضا از طریق دفتر اسناد رسمی مورد نظر، به اداره ثبت محل وقوع ملک مراجعه می نمایند و پس از بازدید محل توسط نماینده و نقشه بردار صورت مجلس حاوی مشخصات و حدود و حقوق ارتفاقی قطعات مفروزی تهیه می گردد که به امضا مامورین ثبت و مالک یا مالکین می رسد.

شرایط تفکیک

جریان ثبتی ملک خاتمه یافته باشد.

سند مالکیت عرصه مورد تقاضای تفکیک صادر شده باشد.

رضایت مالکین

انواع تفکیک

تفکیک اراضی دولتی

تفکیک اراضی زراعی

تفکیک خارج از حریم شهر

تفکیک عرصه (قطعاتی)

تفکیک اراضی غیردولتی

تفکیک اراضی غیرزراعی

تفکیک داخل حریم شهر

تفکیک اعیان (آپارتمان)



فرایند تفکیک

در محدوده قانونی شهرها بدوا مالک به دفترخانه اسناد رسمی مورد نظر خود مراجعه و با ارائه نقشه تفکیکی مصوب شهرداری موضوع ماده ۱۰۱ شهرداریها و مدرک مالکیت خود، درخواست تفکیک می نماید و در بافت مسکونی روستاها باید نقشه تفکیکی تهیه شده از مراجع بخشرداری یا دهیاری باید به تصویب بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد.

دفترخانه درخواست متقاضی را همراه با نقشه مربوط به اداره ثبتی که ملک در حوزه آن قرار دارد ارسال می دارد.

اداره ثبت محل با تعیین وقت مناسب نماینده و مهندس نقشه بردار را به محل اعزام می دارد تا با معرفی مالک یا مالکین محل معاینه و نقشه تفکیکی را با حدود و مشخصات صورت مجلس تعیین حدود و یا سند مالکیت کنترل شود تا قطعات تفکیکی داخل در محدوده صورت مجلس تعیین حدود و یا سند مالکیت انجام پذیرد و به مجاورین تجاوزی نگردد. جهت تنظیم صورتمجلس تفکیکی رعایت ماده ۱۵۴ قانون ثبت و بند ۳۸۳ مجموعه بخشنامه های ثبتی الزامی است و در تفکیک های خاص رعایت قوانین مرتبط با موضوع نیز باید لحاظ گردد.

پس از تهیه صورت مجلس تفکیکی توسط مامورین مذکور و امضای توسط مالک یا مالکین و مامورین ثبت، سپس مسئول دارای صلاحیت نسبت به کنترل آن از لحاظ رعایت قوانین و مقررات اقدام می نماید و مطابق ماده ۱۵۰ قانون ثبت هزینه تفکیکی واریز می شود.

موانع تفکیک

- ۱- در حوزه صنعتی تفکیک اراضی به قطعات کمتر از هزار متر مربع، ممنوع می باشد.
- ۲- تفکیک محدوده تجاری بازار تهران محدود می باشد. ولی در محدوده مسکونی بازار تفکیک قطعات با رعایت ضوابط مربوطه، برای ایجاد منازل مسکونی بلامانع است.
- ۳- تفکیک اراضی بایر واقع در مناطق آزاد شده، بین محدوده ۵ ساله و ۲۵ ساله مقدور نمی باشد و باستثنای شهرکها که با ضوابط معین، طرح تفکیک آنها به تصویب شهرداری خواهد رسید و یک سال از انجام تاسیسات زیربنایی و اجرایی سفت کاری ساختمانها، تفکیک عملی خواهد گردید.
- ۴- تفکیک باغات و اراضی کشاورزی در داخل و خارج محدوده شهرها بر اساس بخشنامه صادره از سوی وزارت کشاورزی، ادارات کل تفکیک باغات و اراضی حتی در داخل محدوده شهرها ممنوع گردیده که براساس رای صادره از دیوان، ابطال گردید.
- ۵- تفکیک اراضی وقفی به نفع شهرداریها نیز دارای ممنوعیت است.
- ۶- تفکیک املاکی که تعداد طبقات آنها از حد مجاز بیشتر است نیز ممنوع است.
- ۷- بازداشت ملک از موانع تفکیک است.