

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

حقوق و تکالیف
دالکبن آپارتمان‌ها
(مسکونی - جاری - اداری)

رضا شعبانی

مدرس دانشگاه

دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

سردفتر اسناد رسمی ۳۸ ساری

کارشناس رسمی دادگستری (امور ثبتی)

سرشناسه: رضا شعبانی، ۱۳۴۲ -

عنوان و مؤلف: حقوق و تکالیف مالکین آپارتمانها / نویسنده رضا شعبانی (سردفتر

اسناد رسمی ۳۸ ساری) و دانشجوی دکتری حقوق خصوصی.

مشخصات نشر: قائم شهر: صاحبان اندیشه، ۱۳۹۶.

مشخصات ظاهری: ۸۹ ص

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۶۸۰-۴۶-۱

منبعیت، فهرست نویسی: فیبا

موضوع: آپارتمانها- قوانین و مقررات - ایران

رده بندی محکمات: ۱۳۹۵ ح ۷ ش ۶۸۳/۶۸۳ KMH

رده بندی دهی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳

شماره کتابشناسی ملی: ۴۵۱۳۷۴۳

حقوق و تکالیف مالکین آپارتمانها

مؤلف: رضا شعبانی (سردفتر اسناد رسمی ۳۸ ساری) و دانشجوی دکتری حقوق خصوصی

ویراستار: رقیه رضایی

ناشر: صاحبان اندیشه

مدیر مسئول انتشارات: شاپور درویشی

طرح جلد: مهدی شعبانی

شمارگان: ۱۰۰۰

نوبت و سال چاپ: اول - ۱۳۹۶

قیمت: ۱۱۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۵۶۸۰-۴۶-۱

«کلیه حقوق برای مؤلف محفوظ بوده و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می گیرند.»

انتشارات صاحبان اندیشه: قائم شهر، خ بابل، روبروی لاریمی، مجتمع یادمان پرویز، طبقه دوم

(شاپور درویشی) ۰۹۱۱۳۲۸۰۷۲۵

آدرس مؤلف: ساری، بلوار امیرمازندرانی، دفتر اسناد رسمی ۳۸ ساری (رضا شعبانی)

۰۹۱۱۳۵۵۶۵۰۴ - ۰۱۱-۳۳۳۶۴۴۹۰

فهرست مطالب

۷	پیش‌گفتار
۹	فصل اول: تعاریف، مقدمه
۱۱	آشنایی با اصطلاحات (تعاریف)
۱۱	تعریف حق
۱۲	تعریف تکلیف
۱۳	تعریف مالک یا مالکین
۱۴	تعریف آپارتمان
۱۵	تعریف مالک مشاع و اشاعه
۱۵	تعریف ملک مشاع
۱۵	تعریف مالک مفروز و افراز
۱۶	تعریف مالکیت شخصی
۱۶	تعریف مالکیت اشتراکی
۱۷	فصل دوم: مالکیت در آپارتمان‌ها
۱۸	قسمت‌های اختصاصی در آپارتمان‌ها
۱۸	الف) مصادیق قسمت‌های اختصاصی
۲۱	ب) ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی
۲۳	قسمت‌های مشترک در آپارتمانها
۲۴	الف) مصادیق قسمت‌های مشترک
۲۶	ب) ویژگی‌های قسمت‌های مشترک
	میزان سهم مالکین قسمت‌های اختصاصی در قسمت‌های مشترک
۲۷	الف) مالکیت در عرصه (زمین)
۳۰	ب) مالکیت در دیگر قسمت‌های مشترک

- ۳۰ نحوه مالکیت عرصه در شهرک ها و مجموعه های چند مجتمعی
- ۳۱ نحوه استفاده از قسمت های مشترک
- ۳۴ تعهدات مالکین قسمت های اختصاصی در تامین مخارج قسمت های مشترک
- ۳۹ انتقال قسمت های اختصاصی و مشاعات و مشترکات
- ۴۳ نصاب سوم: اداره و مدیریت آپارتمان ها
- ۴۳ الف) اداره قسمت های اختصاصی
- ۴۴ ب) اداره قسمت های مشترک
- ۴۵ (۱) مجمع سوم: مالکین
- ۴۶ (۲) روش اتخاذ تصمیم در مجمع عمومی مالکین
- ۴۷ (۳) وظائف و اختیارات مجمع عمومی مالکین
- ۴۸ (۴) چگونگی انتخاب مدیر یا مدیران
- ۴۹ (۵) تعداد مدیران و مدت مدیریت آنها
- ۵۰ (۶) خلاصه ی وظائف و اختیارات مدیر یا مدیران
- ۵۱ (۷) ضمانت اجراء تصمیمات مدیر یا مدیران
- ۵۴ تغییر در وضعیت و نوع کاربری ساختمان
- ۵۹ بازسازی ساختمان و راهکارهای آن
- ۶۰ الف) توافق مالکین
- ۶۱ ب) حکم قضایی
- ۶۳ وضعیت اسناد مالکیت واحدهای آپارتمانی (سابق) بعد از تخریب بنا
- ۶۴ صدور اسناد برای واحدهای جدیدالاحداث
- ۶۶ ضمانت: الف) تصاویر مرتبط
- ۷۶ ب) متن قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی
- ۸۲ ج) آیین نامه اجرایی قانون تملک آپارتمانها مصوب ۱۳۴۷ هیات وزیران
- ۸۸ فهرست منابع

پیش گفتار

عوامل متعدد در دهه های اخیر دست در دست هم دادند تا گرایش افراد به آپارتمان نشینی افزایش یابد. علت یا علل گرایش افراد به این سو، را نمی توان در همه جوامع و شهرها یکسان دانست. در بین عوامل متعدد گرایش به آپارتمان نشینی می توان به برخی از آنها بعنوان عوامل موثر در همه جوامع اشاره داشت که از جمعا عبارتند از: (۱) عوامل اقتصادی، که افراد بدلیل عدم توان مالی لازم یا استفاده بهینه تر زمین در اختیار، اقدام به خرید یا احداث آپارتمان و سکونت یا اشتغال در آن می نمایند. (۲) ایجاد فضای مطمئن تر برای خود و فرزندان و اثاث، از دیگر عوامل گرایش به این سواست خصوصا در جوامعی که افراد خانواده به دلیل اشتغال به کار یا تحصیل مجبورند ساعت های زیادی از روز و ایام را در خارج از خانه باشند و لازم دارند تا آن را در محل امن ایجاد یا اختیار نمایند. امروزه و در مقایسه با خانه های غیرآپارتمانی، آپارتمانها مکانی امن تر بنظر می آیند. (۳) علاوه بر اشخاص، که گاهی به علت مشکلات اقتصادی، برای صرفه جویی در هزینه ها و... گرایش به آپارتمان سازی و آپارتمان نشینی پیدا می کنند در بسیاری از موارد نیز اساسا دولتها بنا به دلایل گوناگون از قبیل سیاست های حمایتی و تسهیل در امر مسکن، کاهش در هزینه های ساخت و ساز، تامین و ارائه خدمات متعدد اجتماعی، استفاده بهینه از اراضی، خصوصا در مکان هایی که با کمبود زمین مواجه اند یا صلاح را در این می بینند که اراضی موجود در جهات عام المنفعه دیگر بکار گرفته شوند و ... خود راسا اقدام به احداث آپارتمان ها و تشویق افراد به سکونت یا اشتغال در آن می نمایند و یا برای سازندگان و خریداران آنها تسهیلات مالی و حمایتی خاصی را در نظر می گیرند.

فارغ از اینکه علت یا علت های آپارتمان نشینی چه باشد که طرح و پرداخت آن خارج از حوزه علم حقوق بوده و باید در حوزه های مرتبط دیگر از جمله علوم اجتماعی و اقتصادی و حوزه مربوط به سیاست گذاری ها و برنامه های منطقه ای و حاکمیتی ... مورد بحث و بررسی قرار گیرد، اصل این موضوع یعنی آپارتمان نشینی از مزایا و معایبی برخوردار است:

از مزایای آپارتمان نشینی می توان به اموری هم چون صرفه جویی اقتصادی در تامین مسکن، تسهیل در صاحب خانه یا مکان تجاری یا اداری شدن، وجود فضای امن تر، استفاده هینا از فضای مخصوصا در مناطقی که زمین کافی وجود ندارد یا به علت گرانی دسترسی به آن سخت تر می باشد و ... اشاره کرد. و از معایب آن نیز می توان به مواردی اشاره کرد که به عام استلال در مالکیت، عدم تناسب فرهنگی، اجتماعی، اقتصادی و طبقاتی بین مالکین یا ساکنین و هم چنین عدم آشنایی با فرهنگ آپارتمان نشینی یا نداشتن رهنماها مناسب با آن و ... که پرداختن به هر کدام از آنها در جای خود می تواند موثر در رفع نكات مثبت و کاهش یا از بین بردن نكات و جنبه های منفی آن باشد.

آنچه در این مجموعه تقدیمی مد نظر قرار گرفته، آشنا نمودن مالکین و ساکنین مجموعه های آپارتمانی است نسبت به قانون حاکم بر این مسوء ها، حقوق و تکالیفی که متوجه آنها است. زیرا رسیدن به حق و انجام تکالیف در سایه آشنایی به قوانین و مقررات مربوط به آنها ممکن و میسر خواهد بود. و می تواند در ترغیب و تشویق افراد به رعایت آن و ایجاد محیطی امن و منظم نیز مفید و موثر باشد.