

قواعد حاکم بر

# آپارتمان

در حقوق کاربردی ایران

تدوین و تألیف:

عباس بشیری، مریم پورحییم

با همکاری:

مصطفی باقری، امیر آذربایجانی، سعید باقری

کارشناسان ارشد و وکلای دادگستری - کانون مرکز

انتشارات جاودانه

سرشناسه	: بشیری، عباس، ۱۳۴۷-
عنوان قراردادی	: ایران، قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	: قواعد حاکم بر آپارتمان در حقوق کاربردی ایران / تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم؛ با همکاری: مصطفی باقری، امیر آذربایجانی، سعید باقری.
مشخصات نشر	: تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۰
مشخصات ظاهری	: ۳۴۴ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۱۵-۱
وضعیت فهرست‌نویسی	: فیبا
موضوع	: آپارتمان‌ها - - قوانین و مقررات - - ایران
شناسه افزوده	: پوررحیم، مریم، ۱۳۶۴ -
شناسه افزوده	: آذربایجانی امیر، ۱۳۶۳ -
شناسه افزوده	: باقری، مصطفی، ۱۳۴۵ -
شناسه افزوده	: باقری، سعید، ۱۳۴۹ -
رده‌بندی کنگره	: ۱۳۹۰ ش ۱۲ / ۸۸۴ / ۴ / ۸۸۴ KMHA
رده‌بندی دیویی	: ۳۴۴ / ۵۵۰ / ۴۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۲۴۷۶۷۴۱



عنوان کتاب: قواعد حاکم بر آپارتمان در حقوق کاربردی ایران

تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم

با همکاری: مصطفی باقری، امیر آذربایجانی، سعید باقری

ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل

ناظر فنی: امین لشکری

نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۰

قطع و تیراژ: وزیری، ۲۰۰۰ نسخه

قیمت: ۵۰۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۱۵-۱

[http:// www.junglepub.org](http://www.junglepub.org)  
[email:// Info@junglepub.org](mailto:Info@junglepub.org)

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۹۵۲۷۵  
۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

## فهرست مطالب

مقدمه	۱۳
فصل اول: بخش‌های اختصاصی و مشترکات عمومی آپارتمان و مباحث مرتبط	۱۵
تصرف به عنوان مالکیت	۱۹
مالکیت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان	۲۲
رسیدگی در هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص اشتباه یا از قلم افتادن توابع آپارتمان (انبیاری، پارکینگ و غیره)	۳۵
بخش‌های اشتراکی در مجتمع ساختمانی	۳۷
تعدد مالکین آپارتمان در اقامه دعوی	۴۷
حق شفعه در آپارتمان	۴۸
رفع تصرف، خلع ید در آپارتمان مشاعی	۵۲
استفاده متعارف از مشترکات و مشاعات آپارتمان در آراء و نظریات کارشناسی و عرف موجود	۵۴
فصل دوم: تقسیم، تفکیک و افراز آپارتمان	۷۱
تقسیم آپارتمان	۷۵
مبنای تقسیم آپارتمان	۷۵
منافع ملک در آپارتمان‌های مورد تقسیم	۸۳
تقسیم نامه آپارتمان	۸۳
تفکیک آپارتمان	۸۶
دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰)	۹۱
افراز آپارتمان	۱۱۱
رعایت حکم دادگاه در افراز	۱۲۱
تفکیک و افراز منوط به صدور پایان کار است	۱۲۶
روش افراز املاک در اداره ثبت اسناد و املاک محل	۱۳۲
روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضائی صالح (موضوع قانون افراز مصوب سال ۵۷)	۱۳۴

۱۳۵	روش تفکیک املاک.....
۱۳۷	روش تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد.....
۱۳۸	روش تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند.....
۱۳۹	روش اصلاح حد به کوچه.....
۱۴۰	روش اجرای ماده ۱۴۹ الحاقی قانون ثبت نسبت به املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند.....
۱۴۱	روش صدور سند مالکیت به نام وارث.....
۱۴۲	روش تعیین تکلیف سهم الارث زوجه.....
۱۴۳	روش صدور اسناد مالکیت اعیانی (موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت).....
۱۴۴	روش ثبت و صدور اسناد مالکیت املاک ثبت شده (ماده ۲۲ قانون ثبت).....
۱۴۵	روش صدور سند مالکیت المثنی.....
۱۴۶	روش ابطال سند مالکیت المثنی.....
۱۴۷	روش ضمیمه نمودن دفترچه انتقالات (سند متمام).....
۱۴۷	روش ثبت خلاصه معاملات و قسطنامه‌های املاک ثبت شده در دفتر املاک.....
۱۴۹	<b>فصل سوم: شهر، شهرداری و آپارتمان</b> .....
۱۵۳	تعریف واژه شهر.....
۱۵۳	تعاریف مختلف.....
۱۵۵	مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمانی.....
۱۵۶	مراحل صدور پروانه ساختمان.....
۱۵۷	نحوه محاسبه تراکم ساختمانی و درصد زیربنای مجاز.....
۱۵۷	حد مجاز ارتفاع ساختمان در مناطق مسکونی.....
۱۵۷	تشکیل پرونده نوسازی جهت تفکیک آپارتمان.....
۱۵۸	مدارک لازم جهت تشکیل پرونده صدور پروانه ساختمانی.....
۱۵۸	موارد قابل ذکر جهت اخذ پروانه ساختمانی.....
۱۵۹	تخریب و نوسازی.....
۱۵۹	صدور پایانکار (پیش‌نویس).....
۱۵۹	مدارک لازم جهت پایانکار برای املاک دارای پروانه ساختمانی سال ۱۳۶۶ به بعد.....
۱۶۰	تفکیک و تجمیع.....
۱۶۰	راهنمای درخواست جواز ساختمان.....
۱۶۱	راهنمای درخواست گواهی عدم خلاف ساختمان.....
۱۶۱	راهنمای درخواست گواهی پایان کار ساختمان.....

۱۶۱	مواردی که نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارند
۱۶۳	حیاط و محوطه مجتمع آپارتمانی
۱۶۸	حیاط خلوت
۱۶۹	بالکن
۱۷۰	پله فرار و آسانسور
۱۷۲	معیارهای مربوط به پارکینگ ساختمان
۱۷۴	ضوابط پارکینگ
۱۷۵	احداث پیلوت (پارکینگ) و زیرزمین
۱۷۶	معیار دارای اصلاحی یا عرض موجود کمتر از ۶ متر و اخذ عوارض پارکینگ
۱۷۶	نحوه تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز
۱۷۷	پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان
۱۷۸	پارکینگ مورد نیاز واحدها
۱۷۹	پارکینگ مورد نیاز ساختمان‌های مسکونی
۱۷۹	پارکینگ مورد نیاز مشاغل مجاور در ساختمان‌های مسکونی
۱۸۰	تأمین پارکینگ در پیلوت و زیرزمین
۱۸۲	دعوی خلع ید نسبت به پارکینگ

#### فصل چهارم: نحوه اداره، دخل، خرج، شارژ، تعمیرات، نوسازی، تغییر کاربری، انواع

۱۹۷	درخواست‌ها و دادخواست‌ها، پرسش و پاسخ و نمونه عملی اداره آپارتمان
۲۰۳	تقسیم‌بندی هزینه‌های مشترک
۲۰۴	روش‌های تعیین سهم مالکین از هزینه‌ها
۲۰۷	نحوه وصول هزینه‌های ساختمان
۲۰۹	متصدی امور دخل و خرج
۲۰۹	وظایف و اختیارات قانونی مدیر ساختمان
۲۱۰	وظایف و اختیارات مجمع عمومی مالکین عبارتند از
۲۱۱	ارائه یک روش نوین مدیریتی آپارتمان
۲۱۳	شیوه اداره آپارتمان
۲۱۴	امتناع کنندگان از پرداخت شارژ آپارتمان و راه‌حل‌ها
۲۲۰	هزینه‌های تعمیرات
۲۲۲	نوسازی آپارتمان
۲۲۲	عدم رعایت اصول ایمنی ساخت آپارتمان

۲۲۲	..... اجرای قرار تأمین دلیل
۲۲۳	..... پرسش و پاسخ در ارتباط با مجتمع آپارتمانی
۲۵۳	..... تنظیم وکالتنامه در مورد نقل و انتقال آپارتمان
۲۵۹	..... نمونه دادخواست‌ها، اظهارنامه و درخواست‌ها برای مطالبه در مجتمع آپارتمانی نمونه عملی صورت‌مجلس انتخاب هیأت مدیره تصویب اساسنامه، مجامع عمومی، جلسات
۲۸۸	..... هیأت مدیره و ...
۳۳۷	..... منابع و مأخذ

www.ketab.ir

## «هو الاحرار»

تقدیم به اسراء (آزادگان) ۱۳۶۸/۵/۲۶

ملوسینا دردهایم در باور بوته وحشی آلاله‌های کردستان هنوز (بوی تند گاز خردل و خون) بشر چاره و دوایی پیدا نکرده، بین ماوراء و خودم آنچه ادراک باشد، بکاوید، تلاش، استقامت و کار کنیم، نق نزنیم، فس (فس را کنار بگذاریم؛ خسرو شکیبایی) و بر سبیل، طریق، صراط و «صراط المستقیم» هرچه داشتیم هبه (روح زیبا و قشنگ شماها). دانش چراغ راه است و اعتبار، اقتدار و قدرت قلم از صاحب و مالک اصیلش خدا (ارث دوست شهیدم - محمد عاشوری) است.

روی خط سرمه‌ای پلک شب، سربی گلوله، خشاب را آرام و آهسته درآوردی و در محاصره کامل تمام شلیک شده بودند، به تسلیم و رضایتمندی، شاد، شکر نعمت اسارت، چشم و دست بسته زینب (س) اسوه مقاومت تو را سیلی، لگد به زنجیر و در شهرها گرداندند، یا امام کامل کاظم (ع) چند سال در گوشه زندان (روضه تو را حاج احمد کافی) پرستو خود را در میان پره پره‌های پنکه سقفی تکه تکه و چکه چکه خونش یادگار دیوار اتاق اردوگاه (موصل) پیام آزادی و حال برزخ آخرین نماز، سجده چقدر از حسرت بچه‌ها اشک غریب و آنهایی که تن را به خاک شهید و جان باختند سراسر خاک، پاک تو را می‌بویم، سرمه چشمم (دوست ملوسینا در کتاب فروشی انقلاب معلم فراری کیه (ابراهیم همت) حرمان هور «احمد رضا احدی») و یاد احمد رضا (دانشگاه بهشتی) به خیر، مگذارید حرف امام (ره) زمین بماند و جمشید (دانشگاه علامه شهید) با پدر احمد فراهانی پرتره یادگاری تو خاک مقدس (ملایر) وقتی احمد از اسارت آمد این عکس را به او بدهید و مادرم (آسیه) قاصد و پیک عکس امانتی را بعد از مدت‌ها به پدر احمد سپرد و جاویدالاثر حاج احمد باقری زمزمه آدمیت را تذکر و ذکر ... آدمی را آدمیت لازم است، چوب صندل بو ندارد، هیزم است و جمشید مهربان در خیابان ایران، میدان امام حسین (ع) از خواب پرید:

(بزرگترین عامل در مدرسه مهربانیست)

عصاره‌ها و افتخار زمین و تاج بندگی بر سرتان، الفبای ادب و اسارت، بند تلخ شکنجه، تازیانه‌های جهل و خرابه شام و رأیت جمیل بانوی اسارت و آزادگی جهان که همه چیز را زیبا و قشنگ نگاه می‌کند ما خود کاهلیم پروانه افتاد. (یادت نره نوکری در خونه مادر، {حضرت فاطمه (س)} امام حسن و حسین (ع)، مادرم گفته غلامت باشم، خادم درگه مامت باشم ... یا فاطمه (س)) شمع شهید و قلم ادب و حرمت تمام آزادگان، بچه‌های شرکت احرار:

۱- نجف (علی) شهبازی ۲- علی مزیدی ۳- حاج حسین امیری فر ۴- حاج آقا طاهروردی ۵- احمد فراهانی ۶- حمید خرسندی ۷- نادر رضایی ۸- شعبان اسدی ۹- آقای صراطی و بقیه آزادگان.

ملوسینا! آدم باید واقعاً نیک باشد نه فقط در چشم حاضر دیگران خود را جایزند. هرچه که در روز ۱۳۹۰/۵/۹ با تحکم و اشک و خون گلویت اظهار نمودی، هستم، ولی خاک پای تمام بچه‌های خوب ایرانم، خصوصاً بچه‌های جنگ، بی‌ادعاهای تاریخ زنده ایران، علیرضا مطلبی (وکیل ۹۰ درصد مجروح)؛ نظام رنجبر یک تکه ناب آدمیت (وکیل ... درصد مجروح) من مدیون به این دوستانم؛ ولی در حد و اندازه آنها نبوده و نیستم، هرگز چنین ادعای نداشته و ندارم، امیدوارم مرا عفو کنید، سرباز بی‌پلاک کشور، ایران عزیز زنده باد.

عباس بشیری

www.VakilBashiri.com



خدا

جادوی قلم را سپردم به حافظ، وقتی حجم چشمانم تنگ‌تر و تنگ‌تر می‌شد و ابعاد تنم گمشده می‌جُست.

اوقات خوش آن بود که با دوست بسر رفت

باقی همه بی‌حاصلی و بی‌خبری بود

در سکوت شب‌های دراز و قلندرِ بیدار، دلم حیات نه، حیاط بهانه می‌کرد، بالکن چشمانم وسیع بود اما دور، آنقدر دور که برای برق اختصاصی نگاهت آسانسور درِست می‌گرفتم و تو ...

و تو در پله فرار بالا - پائین، پائین - بالا، حساب و کتاب می‌کردی مشاعات دلت را،

از اول هم از این انباری‌ها بدم می‌آمد، یاد کارتنهای خیس‌خرده خاطره می‌افتم!

قلب موتورخانه تند تند می‌زد که گرممان کند، اما چه می‌دانست نبض تپنده‌ی ما زیر زمین بود، فراخ و بی‌رحمت!

هرچه مشاعات را بیشتر کردی، استخر ساختی و لابی مجلل، فایده نداشت، چیزی از اختصاصات من کم نشد! این را همه می‌دانند حتی سرایدار؛ سال‌هاست در پارکینگ اختصاصی دلم پارک کردی، با تابلوی خروج الی‌الابد ممنوع!

آپارتمان کوچک خرد و خانه بزرگ دلم را تقدیم می‌کنم به:

معبودم

سعادت‌م

فرشته‌ام

اشرف‌م

خدایچه‌ام

عزتم

و تمام عشق‌های آشکار و نهان

هر گنج سعادت که خدا داد به حافظ

از یمن دعای شب و ورد سحری بود

مریم پور رحیم

www.pourrahimlawyer.ir

## تقدیر و تشکر

از بزرگان، دوستان و کلاء، آقایان و خانم‌ها: امیر آذرباد، بهروز حسین‌زاده، وحید زینلی، الهام عباسی، علیرضا شریفی، گلرخ افقی، شاپور محمد حسینی، صفورا مهدوی‌نژاد ارشلو، شاپور خسروی‌پور، انسیه بشیری، محبوبه احمدوند، احسان زرخ، علیرضا یعقوبی، مجتبی افشار، زهرا مستوفی، سعید خمسه، و کارشناسان رسمی آقایان سعید نیلی، حامد ارزانی، نادر هاشمی، علی صالحی، داوود گودرزی، رضا موسایی، مهران جاسم‌پور.

و انتشارات جنگل جناب آقای سجاد، لشکری، ابراهیمی، خانم جلالی، عرفان شیرخانی، مرتضی جازگر، محمدرضا رینال‌زاده، احسان پورشمسایی و دیگر دوستان.

کتاب حاضر به صورت عملی و کاربردی، مجموعه جمع‌آوری و تألیف در مورد مشترکات، مشاعات و قسمت‌های اختصاصی آپارتمانی می‌باشد.

موضوعاتی از قبیل تصرف به عنوان مالکیت، مالکیت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان، رسیدگی در هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص اشتباه یا از قلم افتادن توابع آپارتمان، تعیین بخش‌های اشتراکی، عرصه آپارتمان اگر موقوفه باشد، حق شفعه در آپارتمان، عدم رعایت اصول ایمنی ساخت، تعدد مالکین آپارتمان در اقامه دعوی، رفع تصرف از آپارتمان مشاعی، تشریح استفاده متعارف از مشترکات و مشاعات آپارتمان مورد بررسی قرار می‌گیرد.

در فصل دوم تقسیم مجتمع آپارتمانی، مبنای تقسیم، سند تقسیم‌نامه آپارتمان، دستورالعمل تفکیک آپارتمان، تعیین قدرالسهم از عرصه و مشاعات، رعایت حکم دادگاه در افراز، نقش پایان کار در تفکیک و افراز، درخواست فروش آپارتمان مشاعی، گواهی غیر قابل افراز بودن آپارتمان، روش افراز املاک، تفکیک، تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد، تجمیع حدود املاک، اصلاح حد به کوچه، اجرای ماده ۱۴۹ قانون ثبت، صدور سند مالکیت به نام وارث، صدور سند مالکیت اعیانی، صدور سند مالکیت المثنی، ضمیمه نمودن دفترچه انتقالات و ثبت خلاصه معاملات و فسخ‌نامه‌های املاک ثبت شده در دفتر املاک مورد بحث قرار خواهد گرفت.

فصل سوم؛ مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمانی، مراحل صدور پروانه ساختمان، نحوه محاسبه تراکم ساختمان و درصد زیربنای مجاز، حد مجاز ارتفاع ساختمان در مناطق مسکونی، تشکیل پرونده نوسازی جهت تفکیک آپارتمان، مدارک لازم جهت تشکیل پروانه صدور، تخریب و نوسازی، صدور پایان کار، راهنمایی درخواست جواز ساختمانی، گواهی عدم خلاف اقداماتی که احتیاج به کسب مجوز از شهرداری ندارد، حیاط و محوطه مجتمع آپارتمانی، حیاط خلوت، بالکن‌ها، پله فرار و آسانسور، معیارهای پارکینگ ساختمان، ضوابط پارکینگ دعوی و خلع ید پارکینگ را شامل می‌شود.

فصل چهارم به هزینه‌های نسبی، ثابت، اختصاصی مجتمع آپارتمانی، روش‌های تعیین سهم مالکین از هزینه‌ها، تعیین سهم به طریق قانونی، قراردادی، توافقی، نحوه وصول هزینه‌ها، متصدی امور دخل و خرج، وظایف و اختیارات مجمع عمومی مالکین، هیأت مدیره، مدیرعامل، ارائه شیوه نوین مدیریتی، شیوه اداری آپارتمان، اخذ وکالتنامه از مالکین، امتناع کنندگان از پرداخت حق شارژ، نحوه اعتراض اشخاص به نحوه عملکرد مدیر ساختمان، هزینه تعمیر و نوسازی آپارتمان، نمونه درخواست‌ها، دادخواست و اظهارنامه، اداره آپارتمان به صورت عملی در یک مجتمع تجاری، اداری، مسکونی اختصاص داده می‌شود و برای بالا بردن اطلاعات خوانندگان محترم، نظریات مشورتی، نظریات کارشناسی صادره و آرای متعدد محاکم در این زمینه و دیدگاه‌ها و دکترین حقوقدانان و نیز پرسش‌ها و پاسخ‌های کاربردی و ضروری گنجانده می‌گردد.