

نظام حقوقی حاکم بر

# آپارتمان

در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضایی

تدوین و تألیف

عباس بشیری، مریم پوررحیم

وکلای دادگستری و کارشناسان ارشد

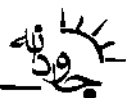
با همکاری

محمدرضا مارانی، حمید قاسمی فیض آبادی، انسیه بشیری، نادر عاشقی

سعید خمسه، امیر آذربایجانی، محبوبه احمدوند

سرشناسه  
 عنوان قراردادی  
 عنوان و نام پدیدآور  
 مشخصات نشر  
 مشخصات ظاهری  
 یادداشت  
 شابک  
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا  
 موضوع  
 شناسه افزوده  
 رده‌بندی کنگره  
 رده‌بندی دیویی  
 شماره کتابشناسی ملی : ۳۶۱۹۷۶۱

بشیری، عباس، ۱۳۴۷-گردآورنده  
 ایران. قوانین و احکام  
 نظام حقوقی حاکم بر آپارتمان در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضایی /  
 تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم.  
 تهران: جاودانه، جنگل، ۱۳۹۰.  
 ۱۰۸۰ ص.  
 مؤلفان همکار محمدرضا مارانی، حمید قاسمی فیض‌آبادی، انسیه بشیری،  
 نادر هاشمی، سعید خسته، امیر آذربایجانی، محبوبه احمدوند.  
 ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۴۸-۹



عنوان کتاب: نظام حقوقی حاکم بر آپارتمان در قوانین و مقررات موضوعه و رویه قضایی  
 تدوین و تألیف: عباس بشیری، مریم پوررحیم  
 با همکاری: محمدرضا مارانی، حمید قاسمی فیض‌آبادی، انسیه بشیری، نادر هاشمی،  
 سعید خسته، امیر آذربایجانی، محبوبه احمدوند.  
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنگل  
 ناظر فنی: امین لشکری  
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۱  
 قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه  
 قیمت: ۲۸۰۰۰۰ ریال با جلد نفیس  
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۴۸-۹

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

تلفن: ۰۲۱-۶۶۴۸۶۱۱۵-۹-۶۶۴۸۲۸۳۰  
 ۰۳۱۱-۳۲۰۵۰۶۷-۳۲۰۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

## «هو العليم»

### تقديم به حقيقت

از کجا؟! حاضر، حضور، محضر با ارادت به فاطمه (س) فرشته حقيقت، در زاويه اتاق زندگي شهري آپارتمان تمام حسن را در ۱۰ متر جا حبس کردن در مختصات خودت، مشترکات و مشاعات دل قواعد دارد، قيام رو به قبله، شادي شورانگيز رز، تمام حضورش در معنا مي درخشيد به لهجه جنوب دلم، در کدام لحظه غفلت آدم (ع) و حوا (ع) از حقيقت دور افتادند، در هبوط کویر دل را چه بکاویم لای تمام بسیم خاردارها و تله های انفجاری کدام رفیقم و داریوش ساکی (فرمانده غواص شهید)، فرشته حقيقت بر تن سیمانی دیوان عالی کشور سپید بر تن، ترازو در دست، چقدر برای عدالت هنر خرج کرده ایم، تا کجای عشق انصاف بارمان بود؟ باید نیک باشیم در درون و اجتماع نه نیک ما را بیندارند حقيقت و خودمان چون فرشته نیک باشد و هیچ جزء آینه اتاق تو (ملوسینا) مرا به حقيقتم نزدیک نمی کرد خوشم را در این سطح جیوه چه تفسیر می کردم؟

وای تو قلم را به حقيقت نور می چرخانی یا نرخ خود را در بازار محک می زنی، حقوق اقیانوس ژرفی است، انسان صدیق و راست کردار می خواهد، اهتمام همه بچه های حقوق، بیا چراغ راه باش، با هم سنگ ها، موانع بی مهری و سردی و من تمام وقتم حضور بود، شب و روز می کاویدم، تنهایی در میانه راه را در بی عاطفگی و سوز بوران لرزیدم و بعد از پیچ چندم خود را در آیه روشن تو دیدم و تمام حدیث بودنمان ساده سنجاق صفحه کتاب نور خدا شده بود. هوا سرد، دلم تو را دید کتاب در دست، ماه در صورتت تابیدن داشت، تو هذیان کوچکم تا خدا

هیچ فاصله‌ای نیس، همین جا گره در گره ما را به خودمان در تکامل می‌خوانند، هنوز نیمه وجودم جا مانده، امیدوارم به جاذبه اعتقاد راسخ دارم و قول‌های مکرر خداوند متعال در کتب مقدس رو مرور می‌کنم حتماً در قنوت فردا نسخه نور مرا می‌پیچند و من هم در صلح کل ذی‌سهم خواهم بود.

بی‌پیرایه حقیقت، در طواف حج امسال و روی پالش خیس اشک شب با کرامت آدمیت در ترازوی همت، خسارت ذره المثل را وزن می‌کردی، حدید هم لازم زمر آیه ۶۵ لئین اشرکت لیحبطنَّ عَمَلْکَ اگر شرک ورزی عملت تباه می‌شود. در ۱۳۶۲/۴/۲۸ تو مجید ... تخریبچی در پادگان ابوذر و بعد از چند سال به کلیه‌ام .... قدمت مبارک.

پس، تمکین با فرشته دوست به اسلام، ایمان و احسان روی بیاوریم تا تعابیر علم الیقین. عین الیقین و حق الیقین را بیایم باشد و تو از راه رسیدی.

کوله-انقلاب-کتونی-امیرآباد-جولی، دانشگاه تهران-افتخار-کرنش-پاتق، شب‌های بعد از باران - توت، کت قرمز-جانباز، ارادت-سلف، ماه اول-نمازخانه، سامن-کتابخانه، پیچ پیچ - کمد، مخزن اسرار-میز پینگ‌پنگ، تبعیض جنسیتی-بوفه، طعم قهقهه-دوست، روشن‌دل-فنی، سالن چمران - مسافر، خاطره - بغض، موی سفید - ۱۵ سال، پارک لاله-پانزده بهار عاشق.

جاذبه خاطره‌ها، هلیکوپتر زمان رو به قعر آب برد!

پی قد قامت سمفونی گل شیپوری بودم که به سجده رسیدیم و بنده شدم، و تو خود مضراب عشق بودی، دیدم رفتی بالا و خدا شدی!

پرچین مشکی مزگانم، پشت غربت همسفرِ خاطرات رو گرفت، دوشلوش رفتیم ستاره‌چینی خاطرات بی‌تقاطع! اون ثریا می‌چید، من خوشه‌های پروین، رمز شب، انکور سرخ آبان!

رو کمرِ «د» ال داسِ مه نو خزیدیم و از ته دل خندیدیم!

من (یک برگ آدم) طلایه‌دار ۳۵ شمع تو شدم!

ضلع شب شراره، شمیم آل قلم، رایحه خدا، توتم کلام!

گوشواره‌ی گیلاس، پیلای گردو، اردور زنبور، مجمع عمومی مورچگان در مراقبه چکاوک

بزرگ ماندنی می‌خواند.

من و تو شاهد بودیم، نور به احترام آفرینش، ظلمت را به همسری پذیرفت!  
آسمان در بعثت قلم چادر از سر کشید، شبنم به غسل گل رفت و هر دو در ضیافت عشق،  
بوی گندم بخشش کردند.

کتاب را تقدیم می‌کنم به ثانیه ثانیه خاطره در دانشگاه تهران

به «انسانیت» دایه عزیزم محمد

به «بزرگی» پدر شریفم محسن رحمان سرشت

بامداد ۱۳ مهرماه ۱۳۹۰

[www.pourrahimlawyer.ir](http://www.pourrahimlawyer.ir)

[www.VakilBashiri.com](http://www.VakilBashiri.com)

www.ketab.ir

## تقدیر و تشکر

از بزرگان، دوستان و کلا، آقایان و خانمها: امیر آذرباد، بهروز حسینزاده، وحید زینلی، الهام عباسی، علیرضا شریفی، گلرخ افقهی، شاپور محمد حسینی، صفورا مهدوی نژاد ارشلو، شاپور خسروی پور، احسان زرخ، زهرا مستوفی، مجید واحدی، سید حامد هاشمیان، کاظم لاله، فریبا آذربایجانی و مدیریت محترم انتشارات جنگل و دیگر دوستان.

جا دارد برای تهیه عمده نظریات کارشناسی رسمی دادگستری در زمینه مباحث اختلافی آپارتمان از آقای حامد ارزانی (کارشناس محترم رسمی دادگستری) تشکر ویژه گردد.

www.kelab.ir

## فهرست مطالب

مقدمه

### فصل اول: بخش‌های اختصاصی و مشترکات عمومی آپارتمان و مباحث مرتبط

۴	تصرف به عنوان مالکیت
۸	مالکیت قسمت‌های اختصاصی آپارتمان
۵۲	رسیدگی در هیأت نظارت ثبت اسناد و املاک کشور در خصوص اشتباه یا از قلم افتادن توابع آپارتمان (انبیاری، پارکینگ و غیره)
۵۴	بخش‌های اشتراکی در مجتمع ساختمانی
۶۵	تعدد مالکین آپارتمان در اقامه دعوی
۶۶	حق شفعه در آپارتمان
۷۰	رفع تصرف، خلع ید در آپارتمان مشاعی
۷۲	استفاده متعارف از مشترکات و مشاعات آپارتمان در آراء و نظریات کارشناسی و عرف موجود

### فصل دوم: تقسیم، تفکیک و افراز آپارتمان

۹۳	تقسیم آپارتمان
۹۳	مبنای تقسیم آپارتمان
۱۰۱	منافع ملک در آپارتمان‌های مورد تقسیم
۱۰۲	تقسیم‌نامه آپارتمان
۱۰۵	تفکیک آپارتمان
۱۱۱	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها (مصوب ۱۳۸۲/۵/۲۰)
۱۳۵	افراز آپارتمان
۱۴۶	رعایت حکم دادگاه در افراز
۱۵۱	تفکیک و افراز منوط به صدور پایان کار است
۱۵۲	نکاتی پیرامون مبحث
۱۵۷	روش افراز املاک در اداره ثبت اسناد و املاک محل

۱۶۰	روش اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضایی صالح (موضوع قانون افراز مصوب سال ۵۷)
۱۶۱	روش تفکیک املاک
۱۶۲	روش تبدیل اسناد مالکیت مشاعی به یک جلد
۱۶۳	روش تجمیع حدود املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند
۱۶۴	روش اصلاح حد به کوچه
۱۶۵	روش اجرای ماده ۱۲۹ الحاقی قانون ثبت نسبت به املاکی که دارای سند مالکیت می‌باشند
۱۶۶	روش صدور سند مالکیت به نام وارث
۱۶۸	روش تعیین تکلیف سهم الارث زوجه
۱۶۸	روش صدور اسناد مالکیت امینی (موضوع ماده ۱۰۴ مکرر آیین‌نامه قانون ثبت)
۱۶۹	روش ثبت و صدور اسناد مالکیت املاک ثبت شده (ماده ۲۲ قانون ثبت)
۱۷۰	روش صدور سند مالکیت امینی
۱۷۱	روش ابطال سند مالکیت امینی
۱۷۲	روش ضمیمه نمودن دفترچه اتصالات (سند مضم)
۱۷۳	روش ثبت خلاصه معاملات و فسخ‌نامه‌های املاک ثبت شده در دفتر املاک

### فصل سوم: شهر، شهرداری و آپارتمان

۱۷۷	تعریف واژه شهر
۱۷۷	تعاریف مختلف
۱۷۹	مدارک لازم جهت تشکیل پرونده ساختمانی
۱۸۰	مراحل صدور پروانه ساختمان
۱۸۱	نحوه محاسبه تراکم ساختمانی و درصد زیربنای مجاز
۱۸۱	حد مجاز ارتفاع ساختمان در مناطق مسکونی
۱۸۲	مدارک لازم جهت تشکیل پرونده صدور پروانه ساختمانی
۱۸۲	موارد قابل ذکر جهت اخذ پروانه ساختمانی
۱۸۲	تخریب و نوسازی
۱۸۳	صدور پایان کار (پیش‌نویس)
۱۸۳	مدارک لازم جهت پایان کار برای املاک دارای پروانه ساختمانی سال ۱۳۶۶ به بعد
۱۸۳	تفکیک و تجمیع
۱۸۴	راهنمای درخواست جواز ساختمان
۱۸۴	راهنمای درخواست گواهی عدم خلاف ساختمان



۱۸۵	..... راهنمای درخواست گواهی پایان کار ساختمان
۱۸۵	..... مواردی که نیاز به کسب مجوز از شهرداری ندارند
۱۸۸	..... حیاط و محوطه مجتمع آپارتمانی
۱۹۴	..... حیاط خلوت
۱۹۵	..... بالکن
۱۹۶	..... پله فرار و آسانسور
۱۹۹	..... معیارهای مربوط به پارکینگ ساختمان
۲۰۱	..... ضوابط پارکینگ
۲۰۲	..... احداث پیلوت (پارکینگ) و زیرزمین
۲۰۴	..... معابر دارای اصلاحی با عرض موجود کمتر از ۶ متر و اخذ عوارض پارکینگ
۲۰۴	..... نحوه تأمین پارکینگ در مازاد فضای باز
۲۰۵	..... پیش‌بینی راه ورودی پارکینگ از قسمت فضای آزاد ساختمان
۲۰۷	..... پارکینگ مورد نیاز واحدها
۲۰۷	..... پارکینگ مورد نیاز ساختمان‌های مسکونی
۲۰۸	..... پارکینگ مورد نیاز مشاغل مجاز در ساختمان‌های مسکونی
۲۰۸	..... تأمین پارکینگ در پیلوت و زیرزمین
۲۱۱	..... دعوای خلع ید نسبت به پارکینگ

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

#### انواع درخواست‌ها و دادخواست‌ها، پرسش و پاسخ و نمونه عملی اداره آپارتمان

۲۳۶	..... تقسیم‌بندی هزینه‌های مشترک
۲۳۷	..... روش‌های تعیین سهم مالکین از هزینه‌ها
۲۴۱	..... نحوه وصول هزینه‌های ساختمان
۲۴۲	..... متصدی امور دخل و خرج
۲۴۳	..... وظایف و اختیارات قانونی مدیر ساختمان
۲۴۴	..... وظایف و اختیارات مجمع عمومی مالکین
۲۴۵	..... ارائه یک روش نوین مدیریتی آپارتمان (سیستم مدیریت آپارتمان پلاک ۹۱)
۲۴۶	..... شیوه اداره آپارتمان
۲۴۸	..... امتناع‌کنندگان از پرداخت شارژ آپارتمان و راه‌حل‌ها
۲۵۶	..... هزینه‌های تعمیرات

۲۵۷	.....	نوسازی آپارتمان
۲۵۸	.....	عدم رعایت اصول ایمنی ساخت آپارتمان
۲۵۸	.....	اجرای قرار تأمین دلیل
۲۵۹	.....	پرسش و پاسخ در ارتباط با مجتمع آپارتمانی
۲۸۹	.....	تنظیم وکالتنامه در مورد نقل و انتقال آپارتمان
۲۹۵	.....	نمونه دادخواستها، اظهارنامه و درخواستها برای مطالبه وجه در مجتمع آپارتمانی
۳۰۴	.....	مجامع عمومی
۳۱۳	.....	هزینه‌های مشترک
		نمونه عملی صورتجلسات انتخاب هیأت مدیره تصویب اساسنامه، مجامع عمومی، جلسات هیأت مدیره
۳۲۹	.....	و

### فصل پنجم تکالیف قانونی پیش، حین و پس از احداث آپارتمانها

۳۸۲	.....	تکالیف قانونی پیش از احداث آپارتمان
۳۸۷	.....	ماهیت حقوقی پروانه ساختمانی
۳۸۸	.....	تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری
۳۸۹	.....	پرداخت عوارض
۳۸۹	.....	تعریف عوارض و ماهیت حقوقی آن
۳۹۱	.....	عوارض شهرداری و نحوه تعیین و تصویب آن
۳۹۳	.....	عوارض افزایش تراکم
۳۹۷	.....	حق بیمه کارگران ساختمانی
۳۹۷	.....	تکالیف قانونی احداث آپارتمان
۳۹۸	.....	نصب پروانه ساختمان در محل عملیات
۴۰۰	.....	تعهدات مهندس معمار
۴۰۰	.....	تعهدات مهندس محاسب
۴۰۱	.....	تعهدات مهندس طراح تأسیسات مکانیک و برق
۴۰۱	.....	تعهدات مهندس ناظر
۴۰۳	.....	تعهدات مهندس ناظر تأسیسات برقی و مکانیکی
۴۰۴	.....	تعهدات کارفرما
۴۱۲	.....	رعایت اصول ایمنی
۴۱۲	.....	رعایت موازین معابر و گذرگاههای عمومی

۴۲۰	مالکیت گذرگاه‌های عمومی
۴۲۱	اجرای طرح‌های گذربندی
۴۲۲	مبحث اول: نیازهای دستگاه‌های تملک‌کننده
۴۲۴	مبحث دوم: مجوز مقام اجرایی
۴۲۴	مبحث سوم: طرح مصوب
۴۲۴	مبحث چهارم: نامین اعتبار خرید
۴۲۴	مبحث پنجم: عدم امکان تهیه زمین از اراضی متعلق به دولت
۴۲۵	مبحث ششم: کارهای زمین
۴۲۵	مبحث هفتم: رعایت تشریفات تملک
۴۲۶	تقاضای تعیین تکلیف وضعیت ثبتی
۴۳۰	تشخیص نوع زمین
۴۳۱	اعلام قصد تملک
۴۳۳	انعقاد عقد
۴۴۲	رعایت بر اصلاحی
۴۴۲	حق مرغوبیت
۴۴۶	تکالیف قانونی پس از احداث آپارتمان
۴۴۶	رعایت کاربری
۴۴۸	گواهی پایان کار
۴۴۹	ساختمان‌های مزاحم
۴۵۰	استفاده‌های مزاحم
۴۵۳	از قواعد امره شهرسازی
۴۶۱	نکات لازم پیش از تنظیم مبایعه‌نامه

### فصل ششم: تصرف عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت در آپارتمان

۴۷۳	دعوای تصرف در حقوق ایران
	چگونگی قطع خدمات عمومی مشترکات در قانون آپارتمان‌ها از قبیل آب، برق، شوقاژ، استفاده از آسانسور و غیره؟
۴۹۶	عدم نسخ قانون تصرف عدوانی سال ۱۳۵۲
۴۹۸	دعوای ممانعت از حق
۵۰۰	دعوای مزاحمت از حق
۵۰۱	دعوای مزاحمت از حق

۵۰۱	پرونده اول: ادعای تصرف عدوانی و مزاحمت
۵۰۴	پرونده دوم: دعوای مزاحمت همسایه مجتمع آپارتمان
۵۰۷	قرار تأمین دلیل جلب نظر کارشناس
۵۰۹	وضعیت ساختمان در زمان بازدید
۵۰۹	مطالعات انجام شده بر روی عرصه ملک
۵۱۷	طرح‌های تأمین و توزیع آب شهری
۵۱۹	پرونده سوم: مزاحمت و ایجاد خسارت ضرر و زیان ساخت غیراصولی مجتمع آپارتمان
۵۱۹	تأمین دلیل
۵۲۲	ارجاع کارشناس در تجدیدنظر
۵۲۶	پرونده چهارم: ممانعت از حق در استفاده از مشترکات مجتمع آپارتمان
۵۲۷	پرونده پنجم: خلع ید از آپارتمان
۵۲۹	پرونده ششم: تصرف عدوانی در قسمت‌های مشاعی
۵۳۳	پرونده هفتم: تصرف عدوانی، ممانعت از حق، مزاحمت، تخریب و تجاوز به آپارتمان
۵۴۱	پروانه بهره‌برداری
۵۵۰	مصادیق تجاوز در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی
۵۵۰	میزان مجازات مندرج در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی

### فصل هفتم: اجاره آپارتمان‌های مسکونی، اداری، تجاری

۵۵۹	ماهیت عقد اجاره آپارتمان‌ها
۵۵۹	لازم یا جایز بودن عقد اجاره
۵۶۵	قرارداد اجاره به شرط تملیک آپارتمان احدائی موجر
۵۶۶	شرط تملیک مورد اجاره
۵۶۹	قرارداد اجاره آپارتمان‌های اداری برای شرکت‌ها
۵۷۱	قرارداد رهن و اجاره آپارتمان
۵۷۳	سیر تاریخی تصویب قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر
۵۷۶	پرداخت اجور معوقه و تخلیه آپارتمان تجاری مورد اجاره
۵۸۵	تخلیه آپارتمان تجاری به دلیل تغییر شغل مستأجر
۵۸۸	جایگاه سرقفلی در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۵۹۲	واگذاری ملکیت و سرقفلی در آپارتمان تجاری
۶۰۲	آراء صادره از شعب دیوان عدالت اداری

۶۰۷.....	بررسی دعاوی تخلیه آپارتمان در قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۶۱۰.....	تخلیه به موجب سند رسمی اجاره
۶۱۴.....	تعیین تکلیف مبلغ ودیعه هنگام تنظیم اجاره آپارتمان
۶۱۵.....	تخلیه آپارتمان به دلیل انقضاء مدت اجاره در شورای حل اختلاف
۶۲۰.....	قانون حاکم در اجاره مسکونی، اداری، تجاری آپارتمان بعد از سال ۱۳۷۶
۶۲۰.....	موارد تحت شمول قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶
۶۲۲.....	تخلیه آپارتمان تجاری
۶۳۴.....	تخلیه و تنظیم سند رسمی اجاره آپارتمان
۶۳۵.....	محل کار دندانپزشک تجریمی مشمول کلمه مطب نیست

### فصل هشتم: پیش فروش آپارتمان

۶۳۹.....	تعریف قرارداد پیش فروش
۶۵۴.....	ماهیت قرارداد
۶۶۳.....	چگونه قرارداد پیش فروش آپارتمان را منعقد کنیم؟
۶۷۴.....	تعهدات طرفین قرارداد
۶۸۰.....	تخلف از شرایط قرارداد ضمانت اجرای آن
۶۸۹.....	انتقال موضوع قرارداد

### فصل نهم: تایم شیرینگ مالکیت زمانی آپارتمانی

۷۰۵.....	تایم شیرینگ مالکیت زمانی آپارتمان
۷۰۶.....	تعریف واژه تایم شیرینگ
۷۰۷.....	ماهیت تایم شیرینگ
۷۱۱.....	عقد صلح
۷۱۲.....	بررسی بر مبنای فقهی
۷۱۳.....	دلایل مخالفین مالکیت زمانی
۷۱۶.....	قرارداد موافقین مالکیت زمانی
۷۱۷.....	قرارداد تایم شیرینگ و عقود نامعین
۷۱۸.....	مشخصات قرارداد تایم شیرینگ
۷۱۹.....	آثار قرارداد تایم شیرینگ
۷۲۰.....	نمونه‌ای از قراردادهای تایم شیرینگ

۷۲۱ ..... نظریه اداره کل حقوقی و تدوین قوانین قوه قضائیه

۷۲۸ ..... نمونه قرارداد احداث و واگذاری مجتمع هتل آپارتمان با مالکیت ادواری تایم‌شیرینگ

### فصل دهم: مشارکت در ساخت مجتمع آپارتمانی

۷۲۷ ..... موضوع و ترکیب مشارکت

۷۲۸ ..... امور مالی و تعهدات طرفین

۷۴۰ ..... پیش‌فروش و فروش واحدهای آپارتمانی

۷۴۱ ..... اسناد و مدارک مشارکت

۷۴۲ ..... جزئیات روش تهیه برآیه زمانی تفصیلی در مشارکت احداث مجتمع آپارتمانی

۷۴۴ ..... فسخ قرارداد مشارکت

۷۴۵ ..... حل اختلاف قرارداد مشارکت

۷۴۶ ..... قرارداد مشارکت در ساخت

۷۵۷ ..... پیوست یک: آورده طرفین در مشارکت پروژه

۷۵۸ ..... پیوست دو: مشخصات فنی و خصوصی پروژه

۷۵۹ ..... مشخصات فنی و خصوصی پروژه

۷۶۰ ..... مشخصات فنی و خصوصی تأسیسات مکانیکی

۷۶۳ ..... مشخصات تأسیسات برقی پروژه

۷۶۳ ..... تجهیزات فشار ضعیف

۷۷۱ ..... پیوست سه

۷۷۷ ..... پیوست چهار: تحویل موقت

۷۸۰ ..... چک لیست قراردادهای مشارکتی مجتمع آپارتمانی

۷۸۵ ..... منابع و مآخذ

ضمائم

۷۹۳	.....	فهرست ضمائ
۷۹۵	.....	۱- انواع اساسنامه‌های آپارتمان‌های مسکونی - تجاری - اداری
۷۹۵	.....	بخش اول- کلیات
۷۹۶	.....	بخش دوم- ارکان مجتمع
۷۹۸	.....	بخش سوم- اختیارات مجمع عمومی و وظایف آن
۷۹۹	.....	بخش چهارم- هیات مدیره
۸۰۲	.....	بخش پنجم- متفرقه
۸۱۷	.....	۲- نظریه کارشناسی در ارتباط با موارد اختلافی آپارتمان
۸۱۷	.....	۲-۱ موضوع: تعیین سهم عرصه حصه اختصاصی
۸۱۷	.....	۲-۲ موضوع: عرصه و اعیانی در پلاک
۸۱۸	.....	۲-۳ موضوع: ارزیابی یک واحد آپارتمان
۸۲۰	.....	۲-۴ موضوع: تأخیر در اجرای قرارداد پیمانکاری مجتمع آپارتمانی
۸۲۲	.....	۲-۵ موضوع: نشست گاز در آپارتمان و انفجار
۸۲۳	.....	۲-۶ موضوع: نواقص بخش‌های مشاع و اختصاصی آپارتمان
۸۲۴	.....	۲-۷ موضوع: تصرف غیرمجاز در مشاعات
۸۲۵	.....	۲-۸ موضوع: موانع و مزاحمت در مشاعات آپارتمان
۸۲۶	.....	۲-۹ موضوع: تشریح مشاعات در آپارتمان
۸۲۸	.....	۲-۱۰ موضوع: خسارات وارده به دلیل انجام عملیات ساختمانی
۸۲۹	.....	۲-۱۱ موضوع: عیب و نقص موجود در آپارتمان‌های نوساز
۸۳۱	.....	۲-۱۲ موضوع: تخریب ملک و ایجاد ترک در املاک مجاور
۸۳۲	.....	۲-۱۳ موضوع: حق پارک هشت خودرو در پارکینگ
۸۳۳	.....	۲-۱۴ موضوع: کسری هفت متر به صورت راهرو
۸۴۲	.....	۲-۱۵ موضوع: تأمین مالی وجه تعمیر بام مشترک از شارژ ساختمان
۸۴۴	.....	۲-۱۶ موضوع: عدم تحویل آپارتمان در سر موعد تعیین شده
۸۴۶	.....	۲-۱۷ موضوع: اظهارنظر کارشناسی برای نوسازی آپارتمان فرسوده
۸۳۷	.....	۲-۱۸ موضوع: اشکال و اختلاف در چگونگی عملیات بازسازی آپارتمان
۸۴۸	.....	۲-۱۹ موضوع: نصب تابلو تبلیغاتی در آپارتمان
۸۳۹	.....	۲-۲۰ موضوع: تأخیر در بازسازی آپارتمان
۸۴۱	.....	۲-۲۱ موضوع: تصرف غیر مجاز در مشاعات (نورگیر حمام) آپارتمان

- ۲۲-۲ موضوع: رفع خلاف انبار تجاری..... ۸۴۳
- ۲۲-۳ موضوع: تصرف غیرمجاز در مشاعات از طریق لوله کشی گاز ..... ۸۴۴
- ۲-۲۴ موضوع: وجود دیوار مشترک بین دو ملک ..... ۸۴۵
- ۲-۲۵ موضوع: لزوم بازسازی ملک فرسوده از طرف اداره بهداشت ..... ۸۴۷
- ۲-۲۶ موضوع: ارزشیابی ملک و عمر ساختمان ..... ۸۵۰
- ۲-۲۷ موضوع: تخریب مشاعات و اختصاصی آپارتمان ..... ۸۵۱
- ۳- نمونه اطلاعیه دعوت به مجمع عمومی عادی (بطور فوق العاده) ..... ۸۵۵
- ۴- نمونه گزارش هیأت مدیره به ساکنین مجتمع ..... ۸۵۵
- ۵- نمونه اطلاعیه مهم به پیرد مجتمع ساختمانی ..... ۸۵۶
- ۶- اطلاعیه حمل بار با آسانسور ممنوع است. .... ۸۵۶
- قسمت اول: مهم ترین مشترکات در آپارتمان** ..... ۸۵۹
- ۱- زیرزمین ..... ۸۵۹
- ۲- راه پله ..... ۸۶۵
- ۳- پشت بام ..... ۸۷۵
- ۴- آرد و آز ..... ۸۷۶
- ۵- ماسه سیمان زیر قیروگونی ..... ۸۸۰
- ۶- قیروگونی ..... ۸۸۰
- ۷- قشر محافظ روی قیروگونی ..... ۸۸۲
- ۸- کف خواب ..... ۸۸۴
- ۹- آسانسور ..... ۸۸۵
- قسمت دوم: کنتور آب آپارتمان** ..... ۸۹۰
- ۱- گزیده‌ای از قانون هدفمند کردن یارانه‌ها ..... ۸۹۰
- ۲- استفاده بهینه از آب ..... ۸۹۱
- ۳- نحوه محاسبه قبض ..... ۸۹۲
- ۴- نحوه محاسبه قبوض آب کنتورهای مشترک ..... ۸۹۳
- ۵- نحوه تفکیک کنتور آب در ساختمان‌های مسکونی ..... ۸۹۵
- ۶- تفکیک کنتور در مجتمع‌های شلوغ ساده است؟ ..... ۸۹۶
- ۷- جداسازی کنتورهای مشترک، دغدغه آپارتمان‌نشین‌ها ..... ۸۹۷



- ۸- جداسازی کنتور آب..... ۸۹۹
- ۹- تهرانی‌ها برای درخواست جداسازی کنتور آب اینترنتی اقدام کنند ..... ۹۰۴
- ۱۰- کنتورهای آب خانگی و آپارتمانی ..... ۹۰۵
- ۱۱- جلسه توجیهی مأموران قرائت کنتور آب قم برگزار شد ..... ۹۰۶
- قسمت سوم: کنتور گاز آپارتمان..... ۹۰۸**
- ۱- کنتور گاز آپارتمان‌ها تفکیک می‌شود ..... ۹۰۹
- ۲- شرکت گاز گلستان آماده تفکیک کنتورها..... ۹۱۰
- ۳- نصب ۴۸ ساعته کنتور گاز انشعابی برای منازل..... ۹۱۱
- ۴- تسهیلات ویژه برای تفکیک کنتورهای مشترک گاز ..... ۹۱۲
- ۵- افزایش قیمت گاز در هدفمند کردن یارانه‌ها پلکانی است ..... ۹۱۷
- ۶- تفکیک ۶۰ هزار کنتور گاز در تهران ..... ۹۱۸
- ۷- لزوم توجه شهروندان برای تفکیک کنتور گاز ..... ۹۲۰
- ۸- طرح جدید دولت برای تفکیک هزینه گاز خانوارها رونمایی نسل جدید کنتور گاز ..... ۹۲۱
- ۹- ویژگی‌های کنتورهای جدید حرارتی گاز ..... ۹۲۳
- ۱۰- برای تفکیک کنتور گاز به ادارات گاز مناطق مراجعه کنید ..... ۹۲۳
- ۱۱- مجتمع‌های مسکونی برای نصب کنتور انشعابی نیازی به رضایت‌نامه ندارند ..... ۹۲۴
- ۱۲- ۸-۴۸ ساعته کنتور گاز مجزا برای مشترکان نصب می‌شود ..... ۹۲۵
- ۱۳- هزینه نصب کنتور گاز برای واحدهای آپارتمانی ۲۸ تا ۴۳ هزار تومان است ..... ۹۲۶
- ۱۴- نصب کنتور گاز جداگانه ظرف ۴۸ ساعت ..... ۹۲۶
- ۱۵- اگر امکان جداسازی کنتور فراهم نبود ..... ۹۲۷
- ۱۶- نصب کنتورهای مجزا در ورودی‌های هر واحد آپارتمان ..... ۹۲۸
- قسمت چهارم: مهم‌ترین قوانین و صورت‌جلسات در خصوص مجتمع‌های آپارتمانی..... ۹۲۹**
- ۱- متن کامل قانون هدفمند کردن یارانه‌ها ..... ۹۲۹
- ۲- پایگاه اطلاع‌رسانی شورای منتخب مالکین مجتمع مسکونی سرو (جلسات هیأت مدیره) ..... ۹۳۶
- ۳- پایگاه اطلاع‌رسانی شورای منتخب ساکنین مجتمع مسکونی سرو (تعیین مدیر اجرایی مجتمع) ..... ۹۷۳
- ۴- پل ارتباطی مجتمع مسکونی حافظ (بلوک D<sub>2</sub>) ..... ۹۷۹
- ۵- پایگاه اینترنتی شهرک اکباتان ..... ۹۸۲
- ۶- برج‌های مسکونی - تجاری آتی‌ساز ۲ ..... ۹۸۳

- ۷- آیین‌نامه داخلی مجتمع مسکونی مهنا ..... ۹۸۵
- ۸- صورت جلسه هیأت مدیره بلوک A پروژه سرو ..... ۹۸۸
- ۹- مجتمع مسکونی سینا - خانه اصفهان (جلسات هیأت مدیره مجتمع) ..... ۹۹۰
- ۱۰- هیأت مدیره آپارتمان باید ساختمان را در مقابل آتش سوزی بیمه کند ..... ۹۹۳
- ۱۱- وظایف مدیر یا هیأت مدیره در اداره امور مجتمع‌های ساختمانی (آپارتمان‌ها) ..... ۹۹۵
- حفظ و اداره ساختمان و اجرای تصمیمات مجمع عمومی مالکین ..... ۹۹۶
- عدم تفویض مدیریت به اشخاص غیر ..... ۹۹۷
- بیمه کردن تمام بنا در مقابل آتش سوزی ..... ۹۹۷
- نحوه تعیین سهم هزینه‌های مشترک هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان ..... ۹۹۷
- رسیدگی به اعتراض هر یک از شرکاء ..... ۹۹۸
- رویت و بررسی و کالتنامه نماینده شرکاء ..... ۹۹۸
- نگهداری صورت جلسات مجمع عمومی ساختمان ..... ۹۹۸
- اطلاع‌رسانی تصمیمات متخذه مجمع عمومی به شرکاء غایب و وزارت مسکن و شهرسازی ..... ۹۹۹
- ارسال اظهارنامه به مالکین با استفاده‌کنندگان بدهکار ..... ۹۹۹
- خودداری از دادن خدمات مشترک به مالکین با استفاده‌کنندگان بدهکار ..... ۹۹۹
- تقاضای صدور اجرائیه برای وصول مطالبات ساختمان ..... ۱۰۰۰
- طرح دعوی در مراجع قضایی جهت وصول مطالبات ساختمان ..... ۱۰۰۰
- درخواست تخلیه واحدهای خودداری کننده از همکاری در امر آسازی ساختمان ..... ۱۰۰۱
- قسمت پنجم: بخشنامه ثبتی سال ۱۳۹۰ سند مالکیت سند تک برگ و تفکیک آپارتمان ... ۱۰۰۲
- مراحل تفکیک و صدور سند آپارتمان ..... ۱۰۰۲
- مراحل صدور سند تک برگ برای عرصه ..... ۱۰۰۷
- شرح وظایف ..... ۱۰۰۸
- قسمت ششم: نمونه قراردادهای مرتبط با آپارتمان ..... ۱۰۱۲
- ۱- قرارداد انجام نظافت برج‌ها، آپارتمان‌ها، کارخانه‌ها، ادارات، شرکت‌ها، هتل‌ها و ... ۱۰۱۲
- ۲- قرارداد تعمیر و نگهداری تابلو برق برج‌های مسکونی و مجتمع‌های آپارتمانی و ... ۱۰۱۴
- ۳- قرارداد تعمیر و نگهداری چیلر (مجتمع‌های آپارتمانی، برج‌ها و ...) ۱۰۱۶
- ۴- قرارداد سرویس و نگهداری آسانسور (برج‌ها، آپارتمان‌ها) ..... ۱۰۱۸
- ۵- قرارداد سرویس و نگهداری سیستم مخابراتی (شرکت‌ها، برج‌ها، مجتمع‌های آپارتمانی و ...) ..... ۱۰۲۰

قسمت هفتم: فرم درخواست صدور اسناد مالکیت تک برگی (قطعات تفکیکی

آپارتمان) (۱۳۹۰)..... ۱۰۲۳

فرم درخواست صدور اسناد مالکیت تک برگی (قطعات تفکیکی آپارتمان)..... ۱۰۲۴

قسمت هشتم: نحوه دعوت مالکین مجتمع آپارتمانی و نحوه محاسبه واحد شارژ در برج

بین المللی تهران..... ۱۰۲۶

قسمت نهم: صورت مجلس تفکیکی آپارتمانها..... ۱۰۳۶

حدود و مشخصات پارکینگها واقع در طبقه همکف و زیرزمین..... ۱۰۴۲

انباریها..... ۱۰۴۵

پارکینگها..... ۱۰۴۹

www.ketaboo.ir

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، تبیین بخش‌های اشترایی، 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 شوه نوبت مدیریتی، شیوه اداری آپارتمان، اخذ وکالتنامه از مالکین، امتناع‌کنندگان 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.

فصل پنجم با عنوان تکالیف قانونی، پیش، حین و پس از احداث آپارتمان به مباحث طرح جامع، طرح تفصیلی، طرح هادی، ماهیت حقوقی پروانه ساختمانی، تبصره ۹ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری، پرداخت عوارض، تعریف عوارض و ماهیت حقوقی آن، عوارض شهرداری و نحوه تعیین و تصویب آن، عوارض افزایش تراکم، حق بیمه کارگران ساختمان، رعایت اصول ایمنی نصب پروانه ساختمان در محل عملیات، رعایت موازین معابر و گذرگاه‌های عمومی، مالکیت گذرگاه‌های عمومی، اجرای طرح‌های گذراندی،

رعایت بر اصلاحی، حق مرغوبیت و رعایت کاربردی، گواهی پایان کار، ساختمان‌های مزاحم، استفاده‌های مزاحم، مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و ضمانت، اجرای تخلف از قواعد آمره شهرسازی، نکات لازم پیش از تنظیم مبایعه‌نامه پرداخته است.

فصل ششم به تصرف در حقوق ایران، دعاوی موضوع جلوگیری از مزاحمت و ممانعت مربوط به قلع خدمات عمومی، تشریح عدم نسخ قانون تصرف عدوانی سال ۱۳۵۲، دعاوی ممانعت از حق، دعاوی مزاحمت از حق، بررسی ۷ پرونده مختلف، مصادیق تجاوز در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی، میزان مجازات مندرج در ماده ۶۹۰ قانون مجازات اسلامی، آیا مال مشاع می‌تواند موضوع تصرف عدوانی قرار گیرد؟ آیا تصرف عدوانی جرم مستمر است؟ تصرف عدوانی قابل گذشت است یا خیر؟ دعاوی تصرف و بررسی اقسام این قبیل از دعاوی در قوانین مختلف ایران در محدوده اموال غیرمنقول به خصوص آپارتمان‌ها اختصاص داده شده است.

فصل هفتم با عنوان اجاره آپارتمان‌های مسکونی، اداری، تجاری شامل بخش‌های ماهیت عقد اجاره آپارتمان‌ها، سیر تاریخی تصویب قوانین حاکم بر روابط موجر و مستأجر، پرداخت اجور معوقه و تخلیه آپارتمان تجاری، صرف دریافت اجاره‌بها توسط موجر به معنی پذیرش سمت مستأجر برای پرداخت کننده نیست، درخواست تخلیه آپارتمان از سوی مالکی که سمت او مستند به سند عادی است مسموع نمی‌باشد. هزینه و تعمیراتی که بدون اذن یا اجازه موجر در آپارتمان مورد اجاره انجام شد موجب اشتغال ذمه موجر نمی‌شود، پرداخت اجاره‌بها توسط شخص به تنهایی مثبت وجود رابطه استیجاری نمی‌باشد. مفاد سند رسمی تا زمانی که دلیل قطعی بر تغییر اراده طرفین اقامه نشود حاکم و معتبر است، تخلیه آپارتمان، جایگاه سرقفلی، بررسی دعاوی تخلیه آپارتمان، واگذاری مالکیت و سرقفلی در آپارتمان، اجاره آپارتمان مسکونی، تعیین تکلیف مبلغ ودیعه هنگام تنظیم اجاره، تخلیه آپارتمان به دلیل انعقاد مدت اجاره، قانون حاکم در اجاره مسکونی اداری و تجاری، تخلیه آپارتمان تجاری، عدم تعرض

موجر به نوع استفاده از مورد اجاره، مقررات قانونی روابط موجر و مستأجر، دعوی تنظیم سند رسمی اجاره، محل کار دندانپزشک تجربی شمول حکم مطب نیست می‌شود.

فصل هشتم دربرگیرنده تعریف قرارداد، ماهیت قرارداد، چگونه قرارداد پیش‌فروش آپارتمان را منعقد کنیم؟ تعهدات طرفین قرارداد، تخلف از شرایط قرارداد و ضمانت اجرای آن، انتقال موضوع قرارداد، انتقال غیر ارادی می‌باشد.

عنوان فصل نهم تایم‌شیرینگ یا مالکیت زمانی آپارتمان می‌باشد. تعریف واژه تایم‌شیرینگ ماهیت، مشخصات قرارداد، آثار قرارداد و نمونه‌ای از قرارداد تایم‌شیرینگ گزارش یک پرونده و نمونه قرارداد احداث و واگذاری مجتمع هتل آپارتمان در این فصل مورد بررسی قرار گرفته است.

فصل دهم به موضوع و ترتیب مشارکت، امور مالی و تعهدات طرفین، پیش‌فروش و فروش واحدهای آپارتمانی، اسناد و مدارک مشارکت، فسخ قرارداد مشارکت، حل اختلاف قرارداد مشارکت اختصاص داده شده است.

و در آخر هم نمونه اساسنامه‌های آپارتمان‌های مسکونی، تجاری، اداری و نظریات کارشناسی، نمونه گزارش‌های هیأت مدیره، نمونه اطلاعیه‌ها و مهم‌ترین مشترکات آپارتمان در قسمت ضمایم جمع‌آوری شده است.

در ضمن لازم به یادآوری است که چهار فصل ابتدایی کتاب فوق با کتاب حقوق حاکم بر قواعد کاربردی آپارتمان چاپ همین انتشارات یکی می‌باشد که علت این امر این است که وکلا و جامعه حقوقدانان کتاب جامع و کامل‌تری در این زمینه در اختیار داشته باشند.