



حقوق اموال غیرمنقول

ثبت اسناد و املاک، اجاره و پیش فروش ساختمان

جواد پیری - فائزه کاوسی

www.ketab.ir

سرشناسه: پیری، جواد، ۱۳۷۱ -
 عنوان: قراردادها: ایران. قوانین و احکام. Iran. Laws, etc.
 عنوان و نام پدیدآور: حقوق اموال غیرمنقول: سند و املاک، اجاره و پیش فروش
 ساختمان / جواد پیری، فائزه کاوسی.
 مشخصات نشر: قم: مؤسسه فرهنگی راه، کتاب طه، ۱۴۰۰.
 مشخصات ثبتی: ۱۷۶ ص.
 شابک: ۹۷۸-۶۰۲-۱۷۰-۴
 وضعیت فهرست نویسی: بیا
 یادداشت: کتابنامه: ص. ۱۷۵-۱۷۶.
 موضوع: معاملات اموال غیرمنقول - ایران
 Vendors and purchasers - Iran - موضوع
 موضوع: سند مالکیت - ایران - ثبت و انتقال
 Land titles - Registration and transfer - Iran - موضوع
 موضوع: ساختمان سازی - ایران - قراردادها
 Construction contracts - Iran - موضوع
 شناسه افزوده: کاوسی، فائزه، ۱۳۷۸-
 رده بندی کنگره: KM۶۸۹
 رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۳
 شماره کتابشناسی ملی: ۸۳۰۱۲۰۲

© همه حقوق این اثر محفوظ است.

هرگونه تکثیر، انتشار، اقتباس و تلخیص یا ترجمه همه یا بخشی از این کتاب به
 هر صورت (چاپ، کپی، صوت، تصویر، انتشار در فضای مجازی) بدون اجازه
 کتبی ناشر و نویسنده ممنوع است و به موجب «قانون حمایت حقوق مؤلفان و
 مصنفان و هنرمندان» پیگرد قانونی دارد.

نقل مطلب از این کتاب در حد متعارف و با ذکر منبع مجاز است.

(این اثر با حمایت معاونت فرهنگی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی منتشر می شود).



حقوق اموال غیرمنقول

ثبت اسناد و املاک، اجاره و پیش فروش ساختمان

جواد پیری - فائزه کاوسی

ناشر: کتاب طه

(با حمایت معاونت فرهنگی وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی)

چاپ اول: تابستان ۱۴۰۰

شابک: ۹۷۸-۶۳۲-۱۳۶۰-۲۷-۴

شمارگان: ۱۰۰۰ جلد

مدیر تولید: مهدی گلزاری

صفحه آرایی: تارا رجبی

طراح جلد: محمد حسن امانی

چاپ و صحافی: بوستان کتاب

قم: بلوار معلم، مجتمع ناشران، طبقه سوم، واحد ۳۱۴، انتشارات کتاب طه

دفتر انتشارات ۰۲۵ ۳۷۷ ۴۴ ۶۲۴

دورنویس ۰۲۵ ۳۷۷ ۴۳ ۶۲۴

فروشگاه مرکزی (کتابسرای طه) ۰۲۵ ۳۷۸ ۴۸ ۳۲۶

📞 tahabooks

✉ ketabtaha@gmail.com

📷 ketabtaha

www.ketabtaha.com

کتابسرای طه: کتابفروشی آنلاین
ارسال به سراسر کشور

فهرست

پیش‌گفتار.....	۹
فصل نخست: حقوق ثبت اسناد (در معاملات مربوط به اموال غیرمنقول).....	۱۱
مبحث نخست: اقسام سند.....	۱۲
گفتار نخست: سند رسمی.....	۱۳
بند نخست: مفهوم سند رسمی.....	۱۳
بند دوم: آثار سند رسمی.....	۱۶
گفتار دوم: سند عادی.....	۱۹
بند نخست: مفهوم سند عادی.....	۱۹
بند دوم: آثار سند عادی.....	۲۰
مبحث دوم: ثبت اسناد در معاملات راجع به املاک.....	۲۲
بند نخست: لزوم یا عدم لزوم ثبت اسناد.....	۲۵
بند دوم: نقش سند رسمی در معامله املاک.....	۲۸
الف - سند رسمی به عنوان رکن قرارداد.....	۳۰
ب - سند رسمی به عنوان وسیله اثبات قرارداد.....	۳۳
فصل دوم: قرارداد اجاره (بررسی قوانین موجرو مستأجر ۱۳۵۶، ۱۳۷۶ و قانون مدنی).....	۴۱
مبحث نخست: انعقاد قرارداد اجاره.....	۴۲
گفتار نخست: قلمرو قوانین.....	۴۲
گفتار دوم: شرایط قرارداد اجاره.....	۴۸

- مبحث دوم: تعهدات طرفین قرارداد و ضمانت اجرای آن ۵۳
- گفتار نخست: تعهدات موجر ۵۳
- بند نخست: تعهد به تسلیم مال مورد اجاره ۵۳
- بند دوم: تعمیرات ساختمان ۵۴
- بند سوم: عدم تغییر عین ۵۷
- گفتار دوم: تعهدات مستأجر ۵۷
- بند نخست: پرداخت اجاره بها ۵۷
- بند دوم: عدم انتقال عین مستأجره به دیگری ۶۱
- بند سوم: عدم تغییر شغل ۶۱
- بند چهارم: عدم تعدی و تفریط ۶۲
- مبحث سوم: حق کسب (پیشه و تجارت) و حق سرقفلی ۶۳
- گفتار نخست: مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت و حق سرقفلی ۶۴
- بند نخست: مفهوم حق کسب و پیشه و تجارت ۶۴
- بند دوم: مفهوم حق سرقفلی ۶۶
- بند سوم: ارتباط حق کسب و پیشه و تجارت با حق سرقفلی ۶۷
- گفتار دوم: وضعیت حق کسب و پیشه و تجارت و سرقفلی در قوانین ۷۴
- بند نخست: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۷۴
- بند دوم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ۷۶
- مبحث چهارم: خاتمه قرارداد اجاره ۸۲
- گفتار نخست: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ ۸۳
- بند نخست: قسّخ و تخلیه قبل از اتمام مدت قرارداد ۸۴
- بند دوم: تخلیه بعد از اتمام مدت قرارداد ۸۹
- گفتار دوم: تخلیه در قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ۹۶
- بند نخست: قسّخ و تخلیه قبل از اتمام مدت قرارداد ۹۶
- بند دوم: تخلیه بعد از اتمام مدت قرارداد ۱۰۳
- فصل سوم: قرارداد پیش فروش ساختمان** ۱۰۹
- مبحث نخست: طرفین قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۱۰
- مبحث دوم: تشریفات تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۱۳
- مبحث سوم: تعهدات طرفین قرارداد پیش فروش ساختمان و انتقال آن ۱۲۵
- گفتار نخست: تعهدات طرفین قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۲۵

پیش‌گفتار

اهمیت حوزه اموال غیرمنقول بر هیچ کسی پوشیده نیست. از میان انواع اموال غیرمنقول نیز املاک نسبت به باقی آنها از اهمیت بیشتری برخوردار است. بر همین اساس در تمام نظام‌های حقوقی، قانون‌گذاران همواره تلاش کرده‌اند برای این حوزه مقرراتی را تصویب کنند. با توجه به اینکه اشخاص می‌توانند در قالب قراردادهای مختلف، املاک را معامله کنند، نوع قراردادها و احکام آنها متفاوت خواهد بود. بدیهی است بررسی تمام انواع قراردادها در یک نوشتار مختصر ممکن نیست؛ بنابراین ناگزیر باید از میان انواع قراردادهایی که ممکن است املاک در قالب آنها معامله شود، دست به انتخاب زد. در این راستا منطقی است قراردادهای و مباحثی انتخاب شود که مردم جامعه بیشتر با آنها سرو کار دارند؛ زیرا هدف نهایی حقوق نیز نظم دادن به روابط اشخاص است. با این معیار به نظر می‌رسد بتوان سه بحث را از میان سایر مباحث انتخاب کرد. به عنوان اولین بحث لازم است مشخص شود که معاملات مربوط به املاک به چه نحوی باید منعقد شود و نقش سند رسمی در آن معاملات چیست؟ بر همین اساس فصل نخست از این نوشتار به بحث ثبت اسناد اختصاص یافته است. قرارداد دیگری که در حال حاضر مورد توجه مردم است و لازم است احکام آن بیان شود، قرارداد پیش‌فروش

ساختمان است. قانون‌گذار به موجب قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ تلاش کرده است احکام پیش‌فروش ساختمان را مشخص کند تا اینگونه معاملات با نظم بیشتری محقق شود. با توجه به اینکه پیش‌فروش ساختمان نیز از اهمیت به سزایی برخوردار است، در فصل دوم این قرارداد را بررسی خواهیم کرد و تلاش می‌کنیم مطالبی را که لازم است عموم مردم از آن اطلاع داشته باشند. توضیح دهیم. از دیگر قراردادهای حائز اهمیت در خصوص املاک، قرارداد اجاره است. بر همین اساس در فصل سوم نیز اجاره املاک مورد بحث خواهد بود. در این راستا توجه به قوانین روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶، ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ و نیز قانون مدنی ضروری است. بنابراین تلاش می‌شود احکام هریک از آنها به حد ضرورت بیان شود.