

# آموزش احراز مالکیت و چگونگی تنظیم قراردادها

مبیاعه‌نامه، پیش‌فروش آپارتمان، اجاره‌نامه، سرقفلی

کمیسیون آموزش اتحادیه صنف

مشاورین املاک شیراز

با همکاری مؤسسه مطالعات حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران عالی املاک

تألیف: غلام مهدی بیرقدار

|                     |   |  |
|---------------------|---|--|
| سرشناسه             | : | بیرقدار، غلاممهدی، ۱۳۳۱ -  |
| عنوان و نام پدیدآور | : | آموزش احراز مالکیت و چگونگی تنظیم قراردادها: مباحثه نامه، پیش فروش آپارتمان، اجاره نامه، سرقتی/ تالیف غلاممهدی بیرقدار؛ کمیسیون آموزش اتحادیه صنف مشاورین املاک شیراز؛ با همکاری مؤسسه مطالعات حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران عالی املاک. |
| مشخصات نشر          | : | تهران: انتشارات آبخست، ۱۳۹۳.   |
| مشخصات ظاهری        | : | ۱۶۸ص.  |
| شابک                | : | ۱۲۰۰۰۰ ریال 9-2-93063-600-978 :  |
| وضعیت فهرست نویسی   | : | فیبا   |
| موضوع               | : | معاملات اموال غیرمنقول -- دستنامه‌ها   |
| موضوع               | : | معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران   |
| موضوع               | : | قراردادها -- ایران -- دستنامه‌ها   |
| موضوع               | : | اجاره‌نامه‌ها -- طرز تنظیم   |
| موضوع               | : | بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران   |
| شناسه افزوده        | : | مؤسسه مطالعات حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران عالی املاک   |
| شناسه افزوده        | : | اتحادیه صنف مشاورین املاک شیراز، کمیسیون آموزش   |
| رده بندی کنگره      | : | ۷۴۷ک/ب/۸۱۹ ۱۳۹۳  |
| رده بندی دیویی      | : | ۳۴۶۰۴۳   |
| شماره کتابشناسی ملی | : | ۳۶۱۸۷۱۱  |

نام کتاب: آموزش احراز مالکیت و چگونگی تنظیم قراردادها

مؤلف: غلاممهدی بیرقدار

ناشر: آبخست

حروف‌نگاری: گروه هنری رز

لیتوگرافی و چاپ: طه

چاپ اول: ۱۳۹۳

تیراژ: ۲۰۰۰ نسخه

شابک: ۹-۲-۹۳۰۶۳-۶۰۰-۹۷۸

قیمت: ۱۲۰۰۰۰ ریال

مؤسسه مطالعات حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران عالی املاک

infoyousefi@niRles.ir

تلفن: ۶۶۹۰۳۲۵۷ فکس: ۶۶۴۳۵۹۷۰ همراه: ۰۹۳۵۱۰۴۱۳۱۳ - ۰۹۱۲۳۴۹۲۱۸۷

## فهرست

|    |  |
|----|--|
| ۷  | مقدمه  |
| ۱۱ | جهل به قانون رافع مسئولیت نیست؟                |
| ۹  | پیشگفتار                                       |
| ۱۵ | فصل اول - احراز مالکیت                         |
| ۱۶ | احراز چیست؟ و احراز مالکیت چگونه انجام می‌شود؟ |
| ۲۱ | فصل دوم - عقود و ایقاعات                       |
| ۲۲ | بخش اول - عقود                                 |
| ۲۲ | الف- عقود معین                                 |
| ۲۳ | ب- عقود غیر معین                               |
| ۲۳ | انواع عقد:                                     |
| ۲۳ | ۱- عقد لازم                                    |
| ۲۴ | ۲- عقد جایز                                    |
| ۲۵ | ۳- عقد خیارى                                   |
| ۲۶ | ۴- عقد منجز                                    |
| ۲۶ | ۵- عقد معلق                                    |
| ۲۸ | بخش دوم - ایقاعات                              |
| ۲۸ | خلاصه بخش عقود و ایقاعات                       |
| ۲۹ | بخش سوم: شرایط اساسی صحت معاملات (عقود)        |

- ۳۰ ..... مبحث اول - قصد و رضایت طرفین معامله
- ۳۰ ..... ضرورت عمل دلالت کننده بر قصد و رضا
- ۳۱ ..... الف- هم جهت بودن قصد طرفین
- ۳۱ ..... ب- تقدم ايجاب بر قبول
- ۳۲ ..... ج- توالی بین ايجاب و قبول
- ۳۳ ..... مخدوش بودن قصد و رضایت
- ۳۳ ..... الف: اکراه
- ۳۴ ..... ب- اضطرار
- ۳۵ ..... تفاوت اضطرار و اکراه
- ۳۵ ..... ج- معامله فاقد قصد و رضا
- ۳۶ ..... د- اشتباه
- ۳۶ ..... ۱- اشتباه در شخص طرف معامله
- ۳۷ ..... ۲- اشتباه در ماهیت مورد معامله
- ۳۷ ..... مبحث دوم - اهلیت طرفین معامله
- ۳۸ ..... عقل
- ۳۹ ..... مجنون دائمی
- ۳۹ ..... مجنون ادواری
- ۴۰ ..... رشد
- ۴۰ ..... مبحث سوم - مورد معامله
- ۴۰ ..... مبحث چهارم - مشروعیت جهت معامله
- ۴۱ ..... خلاصه بخش شرایط اساسی صحت معاملات
- ۴۱ ..... عوامل مخدوش کننده قصد و رضایت
- ۴۲ ..... بخش چهارم - بیع (تجارت)
- ۴۲ ..... مبحث اول - طرفین معامله
- ۴۴ ..... مبحث دوم - مبیع (مال مورد معامله)
- ۴۴ ..... الف- شرایط مبیع
- ۴۵ ..... مبحث سوم - آثار بیع
- ۴۶ ..... مبحث چهارم - نکاتی در خصوص تسلیم و قبض
- ۴۸ ..... مبحث پنجم - ضمان دَرک (ضامن شدن غرامت)

|    |  |
|----|--|
| ۴۹ | مبحث ششم - اقاله (فسخ معامله از جانب طرفین معامله) |
| ۴۹ | خلاصه بخش بیع (تجارت)                              |
| ۵۲ | بخش پنجم - خيارات                                  |
| ۵۳ | مبحث اول - خيارات مختص بیع                         |
| ۵۳ | الف- خيار مجلس                                     |
| ۵۳ | ب- خيار حیوان                                      |
| ۵۴ | ج- خيار تاخیر ثمن                                  |
| ۵۵ | مبحث دوم - خيارات مشترک                            |
| ۵۶ | الف- خيار شرط                                      |
| ۵۷ | ب- خيار رؤیت و تخلف از وصف                         |
| ۵۸ | ج- خيار غبن  |
| ۵۹ | د- خيار عیب  |
| ۶۲ | ه- خيار تدلیس                                      |
| ۶۳ | و- خيار تبعض صَفَقَه                               |
| ۶۴ | ز- خيار تخلف شرط                                   |
| ۶۶ | اقسام شروط ضمن عقد:                                |
| ۷۰ | شروط صفت   |
| ۷۳ | ح- خيار تفلیس                                      |
| ۷۴ | خلاصه بخش خيارات                                   |
| ۷۵ | نکاتی در خيارات                                    |
| ۷۵ | بخش ششم: بیع شرط                                   |
| ۷۶ | تذکراتی پیرامون بیع شرط                            |
| ۷۹ | <b>فصل سوم - اجاره نامه</b>                        |
| ۸۰ | از کان اجاره                                       |
| ۸۱ | نکاتی دیگر در خصوص اجاره نامه                      |
| ۸۳ | تعریف تهاتر  |
| ۸۵ | موارد فسخ اجاره نامه                               |

|          |   |
|----------|---|
| ۸۹.....  | فصل چهارم - سر قفلی                         |
| ۹۶.....  | نکات مهم جهت تنظیم قرار داد                 |
| ۱۰۱..... | فصل پنجم - مبیعه نامه                       |
| ۱۰۲..... | چگونگی تنظیم مبیعه نامه                     |
| ۱۰۹..... | قرارداد پیش فروش                            |
| ۱۱۵..... | فصل ششم - متن قانون پیش فروش ساختمان        |
| ۱۱۵..... | و آپارتمان                                  |
| ۱۲۴..... | آیین نامه اجرای قانون پیش فروش ساختمان      |
| ۱۳۱..... | فصل هفتم - پیش فروش                         |
| ۱۳۷..... | نکات قابل توجه در پیش فروش آپارتمان         |
| ۱۴۲..... | قرار داد مشارکت                             |
| ۱۴۸..... | نکته‌های مهم در قرار دادهای مشارکت در ساخت  |
| ۱۵۶..... | چگونگی تنظیم مشارکت نامه                    |
| ۱۵۷..... | روشهای مشارکت در ساخت                       |
| ۱۶۰..... | چگونگی محاسبه قدرالسهم طرفین                |
| ۱۶۷..... | دریافت پایانکار و صورتجلسه تفکیکی اداره ثبت |

## مقدمه

از آنجا که در سند چشم‌انداز بیست‌ساله جمهوری اسلامی بر اقتصاد دانش‌بنیان تأکید شد و همچنین تأمین نیازهای تخصصی برنامه چهارم توسعه کشور ایجاب می‌نماید، در تحکیم همکاری‌ها و فعالیت‌های علمی و ایجاد تعامل با کمیسیون تخصصی مشاوران املاک ایران و اتحادیه مشاوران املاک سراسر کشور از یکسو و «مؤسسه مطالعات حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران عالی املاک» از سوی دیگر در جهت توانمندسازی زیرساخت‌ها در توسعه مدیریت حرفه‌ای کسب و کار با گرایش املاک و مستغلات در زمینه‌های علمی و آموزشی و برگزاری همایش و سمینارهای تخصصی بسیار راهگشا خواهد بود.

کتاب حاضر مجموعه‌ای از قوانین علمی و شیوه‌های عملی و حاصل سال‌ها تجربه و مطالعه آقای غلام‌مهدی بیرق‌دار که با مساعدت و همکاری مؤسسه مطالعاتی حقوقی و توسعه اقتصادی مشاوران املاک به ریاست آقای مرتضی یوسفی تهیه و تنظیم گردیده است که مطالعه آن به منظور استفاده مشاورین املاک و کارآموزان دفاتر مشاورین املاک توصیه می‌شود.

در پایان توفیق تمام عزیزانی که در مسیر پیشبرد و اهداف عالی و رشد و تعالی هر چه بیشتر میهن اسلامی در سال اقتصاد و فرهنگ با عزم ملی و مدیریت جهادی در پرتوی عنایات حق تعالی و تحت توجهات حضرت ولی عصر (عج) و با الهام از رهنمودهای مقام معظم رهبری مد ظله العالی از خداوند متعال خواهانم.

