

دلایلی حرفه‌ای املاک

(جلد هشتم)

اولین و جامع‌ترین کتاب آموزش مشاوره و دلایلی املاک

نویسنده:

امیرهمایون کاشانی کیا

سرشناسه	کاشانی کیا، امیرهمایون، ۱۳۴۸ -
عنوان و نام پدیدآور	دایره‌المعارف دلالی حرفه‌ای املاک / نویسنده امیرهمایون کاشانی کیا.
مشخصات نشر	تهران: آفتاب گیتی، ۱۳۹۷ -
مشخصات ظاهری	شماره: ۱۳۹۸-۰۱-۰۱؛ ۹۵۰۰۰۰ ریال؛ ج ۱؛ ۹۷۸-۶۰۰-۹۸۹۱-۹۱-۷-۲؛ ۹۷۸-۶۲۲-۲۰۰-۵
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۲۰۰-۵؛ ۹۷۸-۶۰۰-۹۸۹۱-۸۴-۹-۳؛ ۶۱۵۵-۲۵-۰؛ ۹۷۸-۶۲۲-۶۱۵۵-۸۸-۵-۳؛ ۹۷۸-۶۲۲-۶۱۵۵-۸۸-۵-۳
وضعیت فهرست نویسی	فایا
یادداشت	ج ۱ چاپ اول: ۱۳۹۸.
موضوع	پست املاک و مستغلات -- ایران
موضوع	Real estate management -- Iran
موضوع	معاملات املاک -- ایران
موضوع	Real estate business -- Iran
موضوع	تأمین و غیرتأمین -- ایران
موضوع	Vendors and purchasers -- Iran
رده بندی کنگره	۳۳۷/۳۳۰/۵۸۴/۱۳۹۷
رده بندی دیویی	۳۳۷/۳۳۰/۵۸۴
شماره کتابشناسی ملی	۵۱۶۶۶۸۸



میدان انقلاب بازار بزرگ کتاب واحد ۲۲ نشر و پخش: ۰۹۱۲۳۳۴۴۳۶

عنوان: دایره‌المعارف دلالی حرفه‌ای املاک جلد هشتم

نویسنده: امیر همایون کاشانی کیا

صفحه آرای و تنظیم: نوژن گرافیک

ویرایش: شورای بررسی موسسه انتشاراتی آفتاب گیتی

نوبت چاپ: اول، ۱۳۹۸

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

چاپ: پاسارگاد

طراح جلد: مجید اورعی

قیمت: ۸۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۲۴۵-۰۳-۰۰

کلیه حقوق برای ناشر و نویسنده محفوظ است

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
اطلاعیه رابت مسکن درباره زمین‌های حریم شهرها.....	۱۲
آیا بعد از تخلیه موقت آپارتمان، فرد ملزم به پرداخت شارژ ماهیانه است؟.....	۱۳
آهنربای مستر یا املاک، سید.....	۱۴
تفاوت‌های مشاوران معماری و مشاوران عالی.....	۱۶
مسئولیت مباشر در امضای قرارداد.....	۱۸
تراکم چیست؟.....	۲۰
تراکم ناخالص مسکونی چیست؟.....	۲۱
ضریب سطح اشغال:.....	۲۲
ضریب سطح زیر بنا (تراکم ساختمانی):.....	۲۲
۸ نکته اصلی برای فروش آسان و سریع املاک.....	۲۳
هشدار حقوقی به مالکان مسکن.....	۲۷
نکاتی در مورد خرید املاک تعاونی.....	۲۸
نکاتی در مورد خرید املاک قول نامه ای.....	۲۸
مسکن مهر.....	۲۸
کلاهبرداری در فروش مسکن مهر.....	۳۰
از وضعیت مالکیت واحد مطلع شوید.....	۳۰
اسناد ۱۴۷ و ۱۴۸.....	۳۱
تحلیل مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت و آثار اجرایی آن.....	۳۱
مبحث اول: تاریخچه تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۳۳

۳۸	مبحث دوم: مبانی و اهداف تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت
۴۱	مبحث سوم: مراجع رسیدگی‌کننده
۴۲	گفتار اول: رئیس ثبت
۴۴	گفتار دوم: هیئت حل اختلاف
۴۴	بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف
۴۶	بند دوم: مراجع هیئت حل اختلاف
۴۸	بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت حل اختلاف
۵۱	مبحث چهارم: مواد و نحوه رسیدگی مراجع
۵۲	به‌طور کلی، ماده مذکور معاینه به دور فراز است
۵۵	گفتار اول: توافق بین مالک و تصرف
۵۶	گفتار دوم: انتقال به نحو مشاع و تصرف به‌دورت مفروز
۵۷	پنجم - عدم وصول اعتراض به تصرفات
	گفتار سوم: مالک عرصه و اعیان از هم جداست و مورد معامله، اعیان املاک است (مانند
۵۹	مازندران)
۶۰	گفتار چهارم: اعیان احدائی در اراضی موقوفه
۶۱	گفتار پنجم: اعیانی احدائی در اراضی دولت و شهرداری
	مبحث پنجم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای
۶۳	شهرداری‌ها
۶۷	مبحث ششم: باغات
۶۸	گفتار اول: تغییر کاربری باغ‌ها
۷۰	گفتار دوم: ضوابط تفکیک باغ‌ها در اسناد صادره از طریق همین مواد
۷۱	مبحث هفتم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی، برای املاک مشاعی
۷۲	اما مواد مزبور، برای املاک

مبحث هشتم: دولت.....	۷۲
گفتار اول: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۷۲
گفتار دوم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت.....	۷۵
گفتار سوم: موارد و نحوه اقدام اخذ سند مالکیت املاک موقوفه.....	۷۸
مبحث اول: تاریخچه تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۷۹
مبحث دوم: مانی و اهداف تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۸۵
مبحث سوم: مراجعه، سیدگی کننده.....	۸۸
بند دوم: صلاحات هیئت حل اختلاف.....	۹۰
مبحث چهارم: موارد و نحوه رسیدگی مراجع.....	۹۲
مبحث پنجم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها.....	۹۵
گفتار اول: رئیس ثبت.....	۹۸
گفتار دوم: هیئت حل اختلاف.....	۱۰۰
بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف.....	۱۰۰
بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت حل اختلاف.....	۱۰۱
گفتار اول: توافق بین مالک و متصرف.....	۱۰۵
گفتار دوم: انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز.....	۱۰۶
سوم - احراز تصرف بلامنازع.....	۱۰۷
پنجم - عدم وصول اعتراض به تصرفات افزای متقاضی.....	۱۰۷
گفتار سوم: مالک عرصه و اعیان از هم جداست و مورد معامله، اعیان املاک است (مانند مازندران).....	۱۰۹
گفتار چهارم: اعیان احدثی در اراضی موقوفه.....	۱۱۰
گفتار پنجم: اعیانی احدثی در اراضی دولت و شهرداری.....	۱۱۱
مبحث ششم: باغات.....	۱۱۴

- گفتار اول: تغییر کاربری باغ‌ها ۱۱۵
- گفتار دوم: ضوابط تفکیک باغ‌ها در اسناد صادره از طریق همین مواد ۱۱۶
- مبحث هفتم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی، برای املاک مشاعی ... ۱۱۸
- مبحث هشتم: دولت ۱۱۹
- گفتار اول: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۱۹
- گفتار دوم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت ... ۱۲۲
- گفتار سوم: وارد و نحوه اقدام اخذ سند مالکیت املاک موقوفه ۱۲۵
- مبحث اول: تاریخچه تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۲۶
- مبحث دوم: مبانی و اهداف تصویب مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت ۱۳۲
- مبحث سوم: مراجع رسیدگی کننده ۱۳۴
- گفتار اول: رئیس ثبت ۱۳۶
- گفتار دوم: هیئت حل اختلاف ۱۳۷
- بند اول: ترکیب هیئت حل اختلاف ۱۳۸
- بند دوم: صلاحیت هیئت حل اختلاف ۱۴۰
- بند سوم: نحوه صدور، ابلاغ و اجرای رأی هیئت حل اختلاف ۱۴۱
- مبحث چهارم: موارد و نحوه رسیدگی مراجع ۱۴۵
- گفتار اول: توافق بین مالک و متصرف ۱۴۸
- گفتار دوم: انتقال به نحو مشاع و تصرف به صورت مفروز ۱۵۰
- پنجم - عدم وصول اعتراض به تصرفات ۱۵۱
- گفتار سوم: مالک عرصه و اعیان از هم جداست و مورد معامله، اعیان املاک است (مانند مازندران) ۱۵۳
- گفتار چهارم: اعیان احدثی در اراضی موقوفه ۱۵۴
- گفتار پنجم: اعیانی احدثی در اراضی دولت و شهرداری ۱۵۵

مبحث پنجم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای شهرداری‌ها.....	۱۵۷
مبحث ششم: باغات.....	۱۶۱
گفتار اول: تغییر کاربری باغ‌ها.....	۱۶۱
گفتار دوم: ضوابط تفکیک باغ‌ها در اسناد صادره از طریق همین مواد.....	۱۶۳
مبحث هفتم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی، برای املاک مشاعی...۱۶۵	۱۶۵
اما مواد مزبور، برای املاک.....	۱۶۵
مبحث هشتم: دولت.....	۱۶۶
گفتار اول: رابطه میان دولت و مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۶۶
گفتار دوم: بررسی معایب و مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای دولت...۱۶۹	۱۶۹
گفتار سوم: موارد و نحوه اقدام اخذ سند مالکیت املاک موقوفه از طریق مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت.....	۱۷۲
تبصره ۲ ماده ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت نیز در همین راستا مقرر می‌دارد که:.....	۱۷۳
گفتار چهارم: بررسی مزایای مواد ۱۴۷ و ۱۴۸ اصلاحی قانون ثبت برای املاک موقوفه: ۱۷۴	۱۷۴
نتیجه و پیشنهاد:.....	۱۷۸
آیا خرید و فروش ملکی که در طرح تملک شهرداری است، مجاز است؟.....	۱۸۱
نکات معامله با وکیل مالک ملک.....	۱۸۱
داور در قرارداد مشارکت در ساخت.....	۱۸۲
اجرت داوری در قراردادهای مشارکت در ساخت.....	۱۸۴
مدت داوری در قراردادهای مشارکت در ساخت.....	۱۸۵
مرجع صالح صدور اجرائیه رأی داوری.....	۱۸۵
نحوه اعتراض به رأی داوری.....	۱۸۵
ابلاغ رأی داوری.....	۱۸۵
تعیین داوری در قرارداد مشارکت در ساخت.....	۱۸۶

۱۸۶	انصراف از داوری در قرارداد مشارکت
۱۸۶	رجوع به دادگاه با وجود قرارداد داوری
۱۸۷	مهلت انصراف از داوری
۱۸۷	شرایط تعیین داور
۱۸۹	روش تعیین داور
۱۸۹	موارد ارجاع دادگاه
۱۹۰	عوامل از بین رفتن شرط داوری
۱۹۰	اتحلال شخص حقوقی
۱۹۰	محرومیت از داوری و جبران خسارت
۱۹۰	استعفا بدون عذر موجه
۱۹۰	امتناع از دادن رای
۱۹۰	موضوع: تفاوت بطلان و ابطال
۱۹۱	دادگاه صالح
۱۹۱	خوانندگان چه کسانی هستند؟
۱۹۱	مالی بودن خواسته
۱۹۲	مدافعات خواننده
۱۹۳	عقد بیع
۱۹۳	ارکان عقد بیع
۱۹۶	شرایط صحت عقد بیع
۱۹۸	۲. اهلیت طرفین معامله
۱۹۸	۳. مورد معامله
۱۹۹	۴. جهت معامله
۱۹۹	آثار بیع

۲۰۰	 اوصاف عقد بیع
۲۰۱	 پنج نکته در مورد اجاره نامه
۲۰۴	 رابرت چالدینی و متقاعد سازی
۲۰۴	 کتاب‌های متقاعد سازی
۲۱۱	 متقاعد سازی چیست ؟
۲۱۲	 چند مثال از متقاعد سازی
۲۱۳	 آیا من متقاعد کننده خوبی هستم؟
۲۱۴	 مهم‌ترین اصل متقاعد سازی
۲۱۴	 آیا انسان‌ها منطقی متقاعد می‌شوند؟
۲۱۴	 رابرت چالدینی و متقاعد سازی
۲۱۴	 کتاب‌های متقاعد سازی
۲۱۵	 چگونه دیگران را متقاعد کنیم؟
۲۱۵	 "با احتیاط رانندگی کنید"
۲۱۷	 EQ چیست؟ - EQ چه تفاوتی با IQ دارد؟
۲۱۹	 بررسی موردی یک متقاعد سازی
۲۲۳	 شرایط داوری:
۲۳۲	 بند دوم - اقامه دعوا در دادگاه پس از مراجعه به داوری:
۲۸۳	 دخالت دادگاه‌ها در رسیدگی‌های داوری در حقوق ایران

اطلاعیه وزارت مسکن درباره زمین‌های حریم شهرها

قبل از معامله زمین استعلام بگیرید.

هر نوع نقل و انتقال اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها حتی با ارائه اسناد رسمی ممنوع و به لحاظ قانونی بدون توجیه است.

وزارت مسکن در این اطلاعیه هشدار داده است:

هر گونه نقل و انتقال و واگذاری زمین به شرکت‌های تعاونی مسکن و همچنین اشخاص حقیقی و حقوقی برائین ساخت‌وساز در خارج از محدوده شهرها ممنوع است.

در بخشی از اطلاعیه این دستگاه دولتی آمده با عوامل تغییر کاربری زمین‌های زراعی برخورد شدید می‌شود. بنا به این حدیث آمده روی این زمین‌ها نیز قلع و قمع خواهد شد.

متن کامل اطلاعیه وزارت مسکن را در زیر بخوانید:

طبق مقررات، ضروری است مردم قبل از هرگونه معامله زمین و یا خرید امتیازات و سهام اعضای تعاونی‌های مسکن و شهرسازی استان و شهرداری محل، حتماً از وقوع زمین در داخل محدوده شهر و کاربری مسکونی آن اطمینان حاصل کنند.

همچنین هر نوع نقل و انتقال اعم از رسمی، عادی، تفکیک، افاق، صدور سند و تغییر کاربری اراضی خارج از محدوده قانونی شهرها ممنوع است.

علاوه بر این، اقداماتی از قبیل فروش اراضی در قالب سهام، فیش و غیره تحت عنوانی از قبیل باغ شهر، گلخانه و غیره که با هدف گریز از قانون صورت می‌گیرد حتی اگر با ارائه

اسناد رسمی باشد، اعمال مزبور را از لحاظ قانونی بودن توجیه نمی‌کند.

شرکت‌های تعاونی مسکن و اعضای آن و مشاوران املاک باید از انجام معاملات مذکور خودداری کنند و کلیه سازمان‌ها، موسسات و شرکت‌های تامین‌کننده خدمات آب، برق،

گاز، تلفن و نظایر آن از واگذاری خطوط، انشعاب و ارائه هرگونه خدمات به ساختمان‌های فاقد پروانه معتبر منع می‌باشند.

متخلفانی هم که بدون اخذ مجوز از مراجع قانونی مبادرت به تغییر کاربری در باغ یا زمین زراعی می‌کنند و نیز کارکنان دولت و شهرداری که بدون رعایت قانون در اراضی فوق مبادرت به صدور هرگونه مجوز و پروانه یا ارائه خدمات نمایند، علاوه بر ابطال مجوز صادره رقب و قمع بنا، به مجازات‌های سنگین در قانون محکوم خواهند شد.

این ابلاغیه را واکس به گزارشات رسیده اخیر از برخی مناطق کشور صادر شده که حاکی از آن است تعدادی از شرکت‌های تعاونی مسکن و اعضای آنها در اراضی خارج از محدوده و حریم شهرها مبادرت به خرید و فروش اراضی به صورت سهام، فیش و غیره تحت عناوینی از قبیل باغ شهر و ... می‌نمایند و بدین وسیله مشکلاتی را در آینده برای اقشار آسیب‌پذیر و دستگاه‌های اجرایی دولت به وجود می‌آورند.

آیا بعد از تخلیه موقت آپارتمان، فرد ملزم به پرداخت شارژ ماهیانه است؟

فردی حدود ۱ سال است که آپارتمان خود را موقت تخلیه کرده و هیچ گونه مصرفی از قبیل آسانسور برق و آب و... نداشته است. سوال اینجا است که آیا در این مدت که این فرد در آن واحد نبوده و آنجا خالی بوده است شارژ ماهیانه به وی تعلق می‌گیرد یا خیر؟

در قسمت آخر ماده ۴ قانون تملک آپارتمان‌ها می‌گوید: پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از اینکه ملک مورد نظر مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

بدیهی است هزینه‌هایی که به عنوان هزینه‌های جاری معروف هستند؛ مانند برق و آب نباید از جانب فرد پرداخت شود. ولی هزینه‌های مشترک که به اورشارژ (شارژ مالکین) معروف هستند باید پرداخت شوند.