



حاشیه ای نوین بر قانون تملك آپارتمان ها



مؤلفین

مهدی زینالی - توحید زینالی

وکلای دادگستری و کارشناسان ارشد حقوق



انتشارات چراغ دانش

سرشناسه	زینالی، مهدی، ۱۳۵۸ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام
عنوان و نام پدیدآور	حاشیه‌ای نوین بر قانون تملک آپارتمان‌ها/ مولفین مهدی زینالی، توحید زینالی.
مشخصات نشر	تهران : چراغ دانش، ۱۳۹۳.
مشخصات ظاهری	۲۲۴ ص.
شابک	۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۹۷-۰۰
وضعیت فهرست نویسی	فیا
یادداشت	چاپ دوم.
یادداشت	چاپ قبلی: جنگل، ۱۳۹۱.
یادداشت	کتابنامه
موضوع	آپارتمان‌ها-- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	آپارتمان‌ها -- ایران -- آئین‌نامه‌ها
موضوع	آپارتمان‌نشینان -- ایران
شناسه افزوده	زینالی، توحید، ۱۳۴۲ -
رده بندی کنگره	۱۳۹۳ ج ۲ / ۶۸۲ / KMH
رده بندی دیویی	۲۴۶ / ۵۵۰۴۳
شماره کتابشناسی ملی	۲۴۵۶۳۹۵

شناسنامه

عنوان کتاب: حاشیه نوین بر قانون تملک آپارتمان‌ها

مؤلف: مهدی زینالی - توحید زینالی

ناشر: انتشارات چراغ دانش

ویراستار: مریم حق پرست

صفحه آراء و طراح جلد: مصطفی حسن نژاد

نوبت چاپ: اول / ۱۳۹۳

قطع و تیراژ: وزیری، ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۳۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۹۶۴-۸۳۵۵-۹۷-۰۰

دفتر مرکزی : تهران، میدان هفت تیر، ورودی مدرس، کوچه مازندرانی، پلاک ۴، طبقه‌های ۳ و ۶ واحدهای ۱۴ و ۷

تلفن پخش و فروش: ۸۸۱۴۰۶۰۱ ۰۲۱ ارتباط مستقیم: ۰۹۱۰۱۵۳۵۴۳۳

حق چاپ برای انتشارات چراغ دانش محفوظ است

مقدمه مؤلفین.....	۱۷
قانون تملک آپارتمان ها.....	۱۹
الف) تاریخچه قانون تملک آپارتمان ها.....	۱۹
۱. مقدمه.....	۱۹
۲. فلسفه وجودی قانون تملک آپارتمان ها.....	۱۹
ب) اصول حاکم بر قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۰
۱. اصل بر آمرانه بودن قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۰
۲. اصل بر ماهوی بودن قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۲
پ) اصلاحات و الحاقات قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۲
ت) قوانین و آیین نامه های مرتبط با قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۳
ماده ۱.....	۲۵
الف) آپارتمان.....	۲۵
۱. تعریف آپارتمان.....	۲۵
۲. اجزاء تشکیل دهنده تعریف حقوقی آپارتمان.....	۲۶
ب) بررسی مفاهیم حقوقی مشترک حاکم بر قانون تملک آپارتمان ها.....	۲۷
۱. فرق آپارتمان با ساختمان.....	۲۷
۲. فرق ساختمان با خانه.....	۲۷
پ) تقسیم آپارتمان ها در یک مجموعه ساختمانی.....	۲۷
۱. تعریف تقسیم.....	۲۷
۲. ماهیت تقسیم.....	۲۷
۳. مبنای تقسیم آپارتمان ها.....	۲۸
۴. موضوعات قابل تقسیم در آپارتمان ها.....	۲۸
۵. طریقه تقسیم واحدهای آپارتمانی.....	۲۸
ت) تفکیک آپارتمان ها.....	۲۹
۱. مفهوم تفکیک ملک.....	۲۹
۲. عناصر تشکیل دهنده تفکیک.....	۲۹
۳. طریقه تفکیک واحدهای آپارتمانی.....	۲۹

۳۰	 (ث) مراحل عملی تفکیک آپارتمان‌ها
۳۱	 (ج) افراز واحدهای آپارتمانی در یک مجموعه ساختمانی
۳۱	 ۱. مفهوم افراز ملک
۳۲	 ۲. عناصر تشکیل دهنده افراز
۳۲	 ۳. طریقه افراز واحدهای آپارتمانی
۳۴	 ۴. مرجع درخواست افراز ملک
۳۴	 (چ) مراحل عملی افراز املاک (آپارتمان‌ها)
۳۷	 (ح) مراحل عملی اجرای احکام افراز صادره از مراجع قضایی
۳۸	 (خ) مقایسه «تفکیک» و «افراز» و «تقسیم»
۳۸	 ۱. مقایسه «تفکیک» با «افراز»
۳۸	 (د) قوانین و مقررات مرتبط
۳۸	 ۱. قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۷/۸/۲۲
۳۹	 ۲. آیین‌نامه قانون افراز و فروش املاک مشاع مصوب ۱۳۵۸
۴۱	 ۳. بخشنامه راجع به نحوه اجراء دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۴۲	 ۴. دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها
۴۹	 ۵. ماده ۱۰۱ قانون شهرداری
۴۹	 (ذ) نظریات مشورتی اداره حقوقی قوه قضاییه
۵۱	 ماده ۲
۵۱	 (الف) مالکیت در آپارتمان‌ها
۵۱	 ۱. تعریف مال
۵۲	 ۲. انواع مال
۵۲	 ۳. مالکیت
۵۲	 (ب) مالکیت قسمت‌های مشترک آپارتمان
۵۳	 ۱. تعریف شرکت
۵۳	 ۲. تقسیم اموال مشترک
۵۳	 ۳. شیوه رسیدگی به تقسیم اموال غیر منقول مشترک
۵۴	 ۴. مراجع صالح برای درخواست تقسیم مال غیر منقول مشترک
۵۵	 ۵. شیوه رسیدگی به تقسیم اموال منقول مشترک

۵۶..... (پ) قسمت‌های مشترک ساختمان

۵۶..... ۱. تعریف قسمت‌های مشترک

۵۶..... ۲. مقایسه مالکیت مشاعی و مالکیت مشترک

۵۷..... ۳. شخصیت‌های حقوقی قسمت‌های مشترک

۵۹..... (ت) ماهیت حقوقی قسمت‌های مشترک ساختمان

۵۹..... ۱. قسمت‌های مشترک دارای «شخصیت حقوقی» مستقل می‌باشند

۵۹..... ۲. قسمت‌های مشترک دارای «شخصیت حقوقی» مستقل نمی‌باشد

۶۰..... ۳. جایگاه قسمت‌های مشترک در تقسیم‌بندی اشخاص حقوقی

۶۲..... (ث) ویژگی‌های قسمت‌های مشترک ساختمان

۶۲..... ۱. عدم استفاده انحصاری

۶۲..... ۲. عدم شناسایی به‌عنوان قسمت اختصاصی

۶۲..... ۳. انتقال قهری

۶۲..... ۴. تقسیم‌ناپذیری

۶۳..... ۵. وابستگی انتقال

۶۳..... ۶. وابستگی حصة‌ای

۶۳..... (ج) ممنوعیت‌های حاکم بر قسمت‌های مشترک ساختمان

۶۳..... ۱. ممنوعیت گذاشتن اشیاء

۶۳..... ۲. ممنوعیت نگهداری حیوانات

۶۳..... ۳. ممنوعیت استفاده انحصاری

۶۴..... (چ) مصادیق قسمت‌های مشترک ساختمان

۶۴..... ۱. زمین زیربنا

۶۴..... ۲. تأسیسات قسمت‌های مشترک

۶۷..... ۳. اسکلت ساختمان

۶۷..... ۴. تأسیسات مربوط به راه‌پله

۶۷..... ۵. بام

۶۸..... ۶. نمای خارجی ساختمان

۶۸..... ۷. محوطه ساختمان

۶۹..... (ح) قوانین و مقررات مرتبط

۶۹	۱. قانون امور حسبی
۷۰	۲. قانون مدنی
۷۷	ماده ۳
۷۷	الف) مالکیت‌های قسمت‌های اختصاصی
۷۷	۱. تعریف قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان
۷۷	ب) ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی
۷۸	۱. قابلیت انتقال ارادی (اختیاری)
۷۹	۲. استفاده انحصاری
۷۹	۳. قابلیت تقسیم
۸۰	۴. داشتن سند رسمی
۸۲	ب) اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اشتراکی و اختصاصی ساختمان
۸۲	۱. اصل وابستگی انتقال
۸۲	۲. نتیجه اصل وابستگی انتقال
۸۳	ت) مصادیق قسمت‌های اختصاصی
۸۳	۱. لواحق و متعلقات تبعی
۸۴	۲. لواحق و متعلقات ذاتی
۸۵	ث) نظرات قضات محترم دادگستری
۸۷	ج) نظریات علمای حقوق
۸۹	چ) قوانین و مقررات مرتبط
۸۹	۱. قانون مدنی
۹۱	ح) نظریات مشورتی اداره حقوقی
۹۵	ماده ۴
۹۵	الف) اصول حاکم بر روابط قسمت‌های اختصاصی و اشتراکی
۹۶	۱. اصل وابستگی انتقال
۹۶	۲. اصل وابستگی حقوق
۹۶	۳. نتایج اصل وابستگی حقوق
۹۶	۴. اصل وابستگی تعهدات
۹۷	۵. نتایج اصل وابستگی تعهدات

۶	استثنائات اصل وابستگی تعهدات	۹۷
ب)	هزینه‌های مشترک یک مجتمع	۱۰۲
۱.	تعریف هزینه‌های مشترک	۱۰۲
۲.	انواع هزینه‌های مشترک	۱۰۲
پ)	قواعد حاکم بر «هزینه‌های اشتراکی» یک مجموعه ساختمانی	۱۰۴
۱.	قاعده الزامی بودن پرداخت	۱۰۴
ت)	آیین دادرسی حاکم بر «هزینه‌های اشتراکی» ساختمان	۱۰۵
۱.	مسئولیت تعیین سهم مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترک	۱۰۵
۲.	ضابطه تعیین سهم هر یک از مالکین یا استفاده‌کنندگان از هزینه‌های مشترک	۱۰۵
ماده ۵		۱۰۹
الف)	تجار	۱۰۹
۱.	تعریف تاجر	۱۰۹
۲.	شرایط تاجر بودن	۱۰۹
۳.	مقایسه تاجر با مفاهیم مشترک	۱۰۹
ب)	شرکت تجاری	۱۱۰
۱.	تعریف شرکت مدنی	۱۱۰
۲.	تعریف شرکت تجاری	۱۱۰
۳.	انواع شرکت‌های تجاری	۱۱۱
پ)	معاملات تجاری ذاتی	۱۱۵
۱.	معاملات تجاری ذاتی	۱۱۵
۲.	معاملات تجاری تبعی	۱۱۵
ت)	شرکت ساختمان‌سازی	۱۱۶
۱.	قالب شرکت ساختمان‌سازی	۱۱۶
۲.	قلمرو موضوعی شرکت ساختمان‌سازی	۱۱۶
ث)	قوانین و مقررات مرتبط	۱۱۷
۱.	قانون تجارت	۱۱۷
ماده ۶		۱۲۱
الف)	آیین دادرسی حاکم بر اداره مجتمع آپارتمانی	۱۲۱

۱. ساختمان‌های «بیش از سه نفر مالک» ۱۲۱
۲. ساختمان‌های «تا سه نفر مالک» ۱۲۱
- ب) تصمیم‌گیری بعضی از مالکان راجع به یک قسمت بنا ۱۲۲
- پ) نظریه مشورتی ۱۲۳
- ماده ۷ ۱۲۵
- الف) مالکین آپارتمان‌ها ۱۲۵
۱. آپارتمان‌های با مالکیت واحد ۱۲۵
۲. آپارتمان‌های با مالکیت متعدد ۱۲۵
- ب) قوانین و مقررات مرتبط ۱۲۵
- ماده ۸ ۱۲۷
- الف) مجامع عمومی ۱۲۷
۱. تعریف مجمع عمومی ۱۲۷
۲. شرایط تشکیل مجمع عمومی شرکاء ۱۲۷
۳. انواع مجمع عمومی ۱۲۸
- ب) وظایف و اختیارات مجامع عمومی ۱۳۰
۱. وظایف و اختیارات مجمع عمومی نخستین ۱۳۰
۲. مجمع عمومی عادی سالانه ۱۳۱
۳. مجمع عمومی فوق‌العاده ۱۳۲
- پ) زمان و نحوه تشکیل و رسمیت مجامع عمومی ۱۳۳
۱. زمان تشکیل ۱۳۳
۲. رسمیت جلسه مجمع ۱۳۳
۳. نحوه تشکیل ۱۳۴
۴. تصمیمات مجمع ۱۳۴
- ت) مدیر یا مدیران ساختمان ۱۳۴
۱. نحوه انتخاب مدیران ۱۳۴
۲. تعداد و مدت مدیریت مدیران ۱۳۴
۳. تصمیمات مدیران ۱۳۵
۴. مسئولیت مدیران ۱۳۵

۱۳۵.....	۵. وظایف و اختیارات مدیران.....
۱۳۷.....	ماده ۹.....
۱۳۷.....	الف) ویژگی‌های قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان.....
۱۳۷.....	ب) تغییرات در قسمت‌های اختصاصی ساختمان.....
۱۳۷.....	۱. بررسی اصل تسلیط و قاعده لاضرر.....
۱۳۷.....	۲. تعارض اصل تسلیط و قاعده لاضرر.....
۱۳۸.....	۳. تغییرات در قسمت‌های اختصاصی یک ساختمان.....
۱۴۱.....	ماده ۱۰.....
۱۴۱.....	الف) زمین زیربنا ساختمان.....
۱۴۱.....	۱. مالکیت زمین زیربنا.....
۱۴۲.....	۲. هزینه‌های زمین زیربنا.....
۱۴۳.....	۳. الزام به پرداخت هزینه.....
۱۴۳.....	ب) پرداخت هزینه‌های مشترک.....
۱۴۳.....	۱. انواع هزینه‌های مشترک.....
۱۴۴.....	۲. مسئولان پرداخت هزینه‌های مشترک.....
۱۴۴.....	پ) نظرات مشورتی.....
۱۴۷.....	ماده ۱۰ مکرر.....
۱۴۸.....	الف) تشریفات لازم برای وصول هزینه‌ها.....
۱۴۸.....	۱. درخواست هزینه‌های مشترک مطابق اساسنامه یا توافق‌نامه.....
۱۴۹.....	۲. درخواست هزینه‌های مشترک مطابق اظهارنامه.....
۱۴۹.....	۳. شرایط اظهارنامه در خصوص درخواست هزینه‌های مشترک.....
۱۵۰.....	ب) آثار اظهارنامه درخواست هزینه‌های مشترک.....
۱۵۰.....	۱. پرداخت بدهی.....
۱۵۰.....	۲. عدم پرداخت بدهی.....
۱۵۲.....	۳. تقاضای صدور اجرائیه.....
۱۵۲.....	۴. مراجعه به مراجع قضایی.....
۱۵۵.....	پ) تکرار عدم پرداخت هزینه‌های مشترک.....
۱۵۶.....	۱. تعریف تکرار جرم.....

۱۵۶	۲. تکرار عدم پرداخت هزینه‌های مشترک
۱۵۶	(ت) قانون حاکم بر شهرک‌های فاقد شهرداری
۱۵۶	(ث) اعتراضات
۱۵۶	۱. اعتراض نسبت به سهمیه یا میزان هزینه‌های مشترک
۱۵۶	۲. اعتراض نسبت به قطع خدمات مشترک
۱۵۷	۳. اعتراض به قطع خدمات دولتی
۱۵۷	(ج) نظریات مشورتی
۱۵۸	(چ) نظریه قضات محترم دادگستری
۱۶۱	ماده ۱۱
۱۶۱	الف) آیین‌نامه
۱۶۱	ب) آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها
۱۶۱	بخش اول: قسمت‌های مختلف ساختمان
۱۶۱	فصل اول - قسمت‌های اختصاصی
۱۶۲	فصل دوم - قسمت‌های مشترک
۱۶۳	(چ) نمای خارجی ساختمان
۱۶۳	بخش دوم: اداره امور ساختمان
۱۶۳	فصل اول - مجمع عمومی
۱۶۴	فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران
۱۶۵	فصل سوم - هزینه‌های مشترک
۱۶۶	فصل چهارم - حفظ و نگهداری و تعمیر بنا
۱۶۷	ماده ۱۲
۱۶۷	الف) تنظیم سند رسمی انتقال
۱۶۷	۱. صدور گواهی‌نامه
۱۶۸	۲. اعلام موافقت مدیر
۱۶۸	ب) تنظیم سند عادی انتقال
۱۶۸	پ) عدم انجام وظیفه قانونی توسط دفاتر اسناد رسمی
۱۷۱	ماده ۱۳

الف) لزوم بازسازی ساختمان	۱۷۱
۱. پایان یافتن عمر مفید ساختمان	۱۷۱
۲. فرسودگی کلی ساختمان	۱۷۲
ب) مراحل بازسازی ساختمان	۱۷۳
۱. تصویب مجمع عمومی عادی	۱۷۳
۲. اظهار نظر کارشناسان	۱۷۴
۳. انتخاب کارشناسان	۱۷۵
۴. حکم دادگاه	۱۷۶
پ) مخالفین تجدیدنظر بنای ساختمان	۱۷۷
۱. مسئولیت کیفری مالکین مخالف	۱۷۷
۲. مسئولیت مدنی مالکین مخالف	۱۷۸
ت) هزینه‌های بازسازی ساختمان	۱۷۸
۱. هزینه مربوط به احداث ساختمان	۱۷۸
۲. هزینه‌های متفرقه	۱۷۸
۳. نحوه وصول هزینه‌های پرداختی	۱۷۸
ث) نظریات مشورتی	۱۷۸
ج) نشست‌های قضایی	۱۷۹
ماده ۱۴	۱۸۱
الف) بیمه	۱۸۱
۱. تعریف بیمه	۱۸۱
۲. عناصر تشکیل دهنده بیمه	۱۸۲
۳. انواع بیمه	۱۸۳
ب) شرایط بیمه ساختمان	۱۸۴
۱. شرایط مربوطه به خود بیمه	۱۸۴
۲. شرایط مربوط به بیمه کننده	۱۸۴
پ) سهم مالکان از هزینه بیمه	۱۸۵
۱. هزینه‌های مشترک	۱۸۵
۲. هزینه‌های مساوی	۱۸۵

۱۸۶	۳. هزینه‌های اختصاصی
۱۸۷	ماده ۱۵
۱۸۷	الف) اساسنامه
۱۸۷	۱. تعریف اساسنامه و چگونگی تنظیم آن
۱۸۸	۲. ثبت اساسنامه
۱۸۸	۳. موضوعات اساسنامه
۱۸۹	ب) قوانین و مقررات مرتبط
۱۸۹	۱. قانون تجارت
۱۹۱	ضمائم
۱۹۳	* قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
۱۹۳	* آیین‌نامه قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
۱۹۳	* قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
۱۹۳	* قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰
۱۹۳	* قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۱۹۳	* آیین‌نامه اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۲/۱۹
۱۹۳	* قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷
۱۹۳	* آیین‌نامه قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری
۱۹۵	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶
۱۹۵	فصل اول - کلیات
۱۹۶	فصل دوم - میزان اجاره‌بها و ترتیب پرداخت آن
۱۹۷	فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه
۱۹۹	فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره
۲۰۳	فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت
۲۰۴	فصل ششم - تعمیرات
۲۰۸	قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۸/۱۵
۲۰۸	قانون محل مطب پزشکان مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰
۲۰۸	مصوب مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»
۲۰۹	قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۵/۲۶
۲۰۹	فصل اول - روابط مؤجر و مستأجر

۲۱۰	فصل دوم - سرقتی
۲۱۲	آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۲/۱۹
۲۱۶	قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷
۲۲۰	آیین‌نامه قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری
۲۲۳	منابع و مأخذ
۲۲۳	الف) قوانین
۲۲۳	ب) کتاب‌ها

www.ketab.ir