



قوانین و مقررات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته راه و ساختمان

دادگستری (کانون)
و قوه قضائیه (مرکز)



مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
پایه یک و پژوهشگر برتر نظام مهندسی



سرشناسه:	عظیمی آقداش، محمد، ۱۳۵۰ -
عنوان و نام پدیدآور:	قوانین، مقررات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته راه و ساختمان (دادگستری (کانون) و قوه قضائیه (مرکز)) / مولف محمد عظیمی آقداش.
مشخصات نشر:	تهران: نوآور، ۱۴۰۳.
مشخصات ظاهری:	ص. ۲۴۰
شابک:	۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۷۵-۴
وضعیت فهرست نویسی:	فاپا
موضوع:	ایران. قوه قضائیه -- آزمون‌ها
موضوع:	کانون کارشناسان رسمی دادگستری -- آزمون‌ها
رده بندی کنگره:	۲۶۱۳KMH
رده بندی دیویی:	۳۴۷/۵۵
شماره کتابشناسی ملی:	۹۵۳۷۱۴۰
اطلاعات رکورد کتابشناسی:	فاپا

قوانین و مقررات آزمون‌های کارشناسی رسمی رشته راه و ساختمان



نشر نوآور

مؤلف: مهندس محمد عظیمی آقداش
ناشر: نوآور
شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه
شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۶۸-۷۷۵-۴

مرکز پخش:

نوآور، تهران، خیابان انقلاب، خیابان فخر رازی، خیابان شهدای
ژاندارمیری نرسیده به خیابان دانشگاه ساختمان ایرانیان، پلاک ۵۸
طبقه اول، واحد ۳ تلفن: ۹۲ - ۶۶۴۸۴۱۹۱ www.noavarpub.com

کلیه حقوق چاپ و نشر این کتاب مطابق با قانون حقوق مؤلفان و
مصنفان مصوب سال ۱۳۴۸ برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر
نوآور می‌باشد. لذا هرگونه استفاده از کل یا قسمتی از این کتاب (از
قبیل هر نوع چاپ، فتوکپی، اسکن، عکس برداری، نشر الکترونیکی، هر
نوع انتشار به صورت اینترنتی، سی‌دی، دی‌وی‌دی، فیلم فایل صوتی یا
تصویری و غیره) بدون اجازه کتبی از نشر نوآور ممنوع بوده و شرعاً
حرام است و متخلفین تحت پیگرد قانونی قرار می‌گیرند.

@Noavarpub



صفحه رسمی انتشارات نوآور در شبکه‌های اجتماعی

قسمت اول: قوانین و مقررات ویزه آزمون کارشناسی رسمی (رشته راه و ساختمان).....	۹
قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶.....	۱۰
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸.....	۱۵
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها بخش اول: قسمت‌های مختلف ساختمان.....	۱۵
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش اول / فصل اول: قسمت‌های اختصاصی.....	۱۵
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش اول / فصل دوم: قسمت‌های مشترک.....	۱۵
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها بخش دوم: اداره امور ساختمان.....	۱۷
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش دوم/ فصل اول: مجمع عمومی.....	۱۷
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش دوم/ فصل دوم: اختیارات و وظائف مدیر یا مدیران.....	۱۹
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش دوم/ فصل سوم: هزینه‌های مشترک.....	۲۰
آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها/ بخش دوم/ فصل چهارم: حفظ و نگهداری تعمیر بنا.....	۲۱
.....	۲۱
قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲.....	۲۲
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل اول - کلیات.....	۲۲
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن.....	۲۳
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل سوم - در تنظیم اجاره‌نامه.....	۲۵
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستأجره.....	۲۷
.....	۲۷
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت.....	۳۲
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۵۶ فصل ششم - تعمیرات.....	۳۴
.....	۳۴
قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۲/۰۲/۱۳.....	۳۸
.....	۳۸
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲ فصل اول - کلیات.....	۳۸
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲ فصل دوم - اجاره بها.....	۳۹
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲ فصل سوم - در اجاره‌نامه.....	۴۰
.....	۴۰
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲ فصل چهارم - موارد فسخ.....	۴۰
.....	۴۰
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۶۲ فصل پنجم - تعمیرات.....	۴۳
.....	۴۳
قانون الحاق یک ماده به قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۶۵/۰۸/۱۵.....	۴۶
.....	۴۶
قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶.....	۴۷
.....	۴۷
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ فصل اول - روابط موجر و مستأجر.....	۴۷
.....	۴۷
قانون روابط مؤجر و مستأجر، مصوب ۱۳۷۶ فصل دوم - سرقفی.....	۴۹



- ۵۱.....آیین‌نامه اجرایی قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۸/۰۲/۱۹
- ۵۶.....موادى از قانون مدنى(مرتبط با موضوع مالك، مالكيت، اجاره، مؤجر و مستأجر).....
- ۸۷.....موادى از قانون مجازات اسلامى.....
- ۸۸.....موادى از قانون شهردارى‌ها مصوب ۱۳۳۴/۰۴/۱۱.....
- ۱۱۹.....موادى از قانون زمين شهرى مصوب ۱۳۶۶/۰۶/۲۲.....
- ۱۲۸.....آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری مصوب ۱۳۷۱/۰۳/۲۴.....
- آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری فصل اول: تعاریف و مقررات مربوط به عمران زمین‌ها
- ۱۲۸.....
- آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری فصل دوم: مقررات تشخیص زمین‌ها..... ۱۲۹
- آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری فصل سوم: نحوه خرید و تملک زمین‌ها..... ۱۳۱
- آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری فصل چهارم: نحوه آماده‌سازی و عمران و واگذاری زمین‌ها
- ۱۴۰.....
- آیین‌نامه اجرایی قانون زمین شهری فصل پنجم: مقررات متفرقه..... ۱۴۵
- لایحه قانون نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت، مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷..... ۱۴۶
- لایحه قانونی راجع به جلوگیری از تصرف و تملک اراضی متعلق به دولت مصوب ۱۳۵۹/۰۲/۰۶..... ۱۵۳
- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها مصوب ۱۳۷۰/۰۷/۲۸..... ۱۵۵
- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مجمع تشخیص مصلحت نظام مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵..... ۱۵۷
- قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها، مصوب ۱۳۷۳/۰۹/۰۳..... ۱۵۸

۱۵۹..... قسمت دوم: ضمام و الحاقات.....

- قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲..... ۱۶۰
- آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان..... ۱۶۷
- قانون جهش تولید مسکن، مصوب ۱۴۰۰/۰۵/۱۷..... ۱۷۲
- آیین‌نامه اجرایی ماده ۵ قانون جهش تولید مسکن، مصوب ۱۴۰۲/۰۷/۱۹..... ۱۸۴
- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری ایران..... ۱۸۸
- قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن...، مصوب ۱۳۵۳/۰۴/۰۳..... ۱۸۸
- ضوابط و مقررات شهرسازی مربوط به نحوه افراز و تفکیک باغات و مزارع واقع در محدوده شهری..... ۱۸۹
- قانون تعاریف و ضوابط تقسیمات کشوری، مصوب ۱۳۶۲/۰۴/۱۵..... ۱۹۱
- ضوابط حفظ حریم و اراضی مجاور راه‌ها در محدوده..... ۱۹۲

۱۹۳	دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها، مصوب ۱۳۸۲/۰۵/۲۰
۱۹۹	قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک
۲۰۰	آیین‌نامه استفاده از اراضی، احداث بنا و تأسیسات در خارج از حریم
۲۰۱	دستورالعمل ترویج شهرک‌سازی در کشور، مصوب ۱۳۹۹/۰۲/۰۸
۲۰۳	قانون درآمد پایدار و هزینه شهرداری‌ها و دهیاری‌ها، مصوب ۱۴۰۱/۰۴/۰۱
۲۰۵	قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها، مصوب ۱۴۰۳/۰۲/۱۰
۲۱۳	تعاریف و مفاهیم
۲۱۷	تفاوت افراز و تفکیک
۲۱۸	طبقات ارث

۲۱۹	قسمت سوم: نمونه سؤالات آزمون‌های کارشناسان رسمی دادگستری
۲۲۰	نمونه سؤالات آزمون‌های کارشناس رسمی (رشته راه و ساختمان، مرکز)
۲۲۷	نمونه سؤالات آزمون‌های کارشناس رسمی (رشته راه و ساختمان، کانون)
۲۳۴	کلیدواژه
۲۴۰	منابع

مطابق با قانون حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان مصوب سال ۱۳۴۸ و آیین‌نامه اجرایی آن مصوب ۱۳۵۰، برای ناشر محفوظ و منحصراً متعلق به نشر ناوآر است. لذا هر گونه استفاده از کل یا قسمتی از مطالب، اشکال، نمودارها، جداول و تصاویر این کتاب، در دیگر کتب، مجلات، نشریات، سایت‌ها، شبکه‌های اجتماعی و موارد دیگر، و نیز هر گونه بهره‌برداری از مطالب این کتاب تحت هر عنوانی از قبیل چاپ، فتوکپی، اسکن، تایپ از آن، تهیه فایل پی دی اف و عکس‌برداری از کتاب، و همچنین هر نوع انتشار به صورت اینترنتی، الکترونیکی، سی دی، دی وی دی، فیلم، فایل صوتی یا تصویری و غیره بدون اجازه کتبی از نشر ناوآر ممنوع و غیرقانونی بوده و شرعاً نیز حرام است، و متخلفین تحت پیگرد قانونی و قضایی قرار می‌گیرند.

ماده ۲۳ قانون حمایت حقوق مؤلفان و مصنفان و هنرمندان:

هر کس تمام یا قسمتی از اثر دیگری را که مورد حمایت این قانون است بنام خود یا بنام پدیدآورنده بدون اجازه او و یا علماً و عمدتاً بنام شخص دیگری غیر از پدیدآورنده نشر یا پخش یا عرضه کند به حبس تأدیبی از ۶ ماه تا ۳ سال محکوم خواهد شد. با توجه به اینکه هیچ کتابی از کتب نشر ناوآر به صورت فایل ورد یا پی دی اف، و موارد این‌چنین، توسط این انتشارات در هیچ سایت اینترنتی و یا شبکه اجتماعی ارائه نشده است، لذا در صورتی که هر سایت، کانال و گروهی در شبکه‌های اجتماعی اقدام به تایپ، اسکن و یا موارد مشابه نماید و کل یا قسمتی از متن کتب نشر ناوآر را در رسانه‌های مذکور قرار دهد و یا اقدام به فروش آن نماید، توسط کارشناسان امور اینترنتی این انتشارات که روزانه محتوای سایت‌ها و شبکه‌های اجتماعی را پایش می‌نمایند، بررسی و در صورت مشخص شدن هرگونه تخلف، ضمن اینکه این کار از نظر قانونی غیر مجاز و از نظر شرعی نیز حرام می‌باشد، وکیل قانونی انتشارات از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، پلیس فتا (پلیس رسیدگی به جرایم رایانه‌ای و اینترنتی) و نیز سایر مراجع قانونی، اقدامات مقتضی را به‌عمل آورده و طی انجام مراحل قانونی و اقدامات قضایی، خاطیان را مورد پیگرد قانونی و قضایی قرار داده و کلیه خسارات وارده به این انتشارات و مؤلف از متخلفان اخذ خواهد شد.

همچنین در صورتی که هر یک از کتابفروشی‌ها، اقدام به تهیه کپی، جزوه، چاپ دیجیتال، چاپ اُفست و ... از کتب انتشارات ناوآر نموده و اقدام به فروش آن نمایند، ضمن اطلاع‌رسانی تخلفات کتابفروشی مزبور به سایر همکاران و موزعین محترم، از طریق وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی، اتحادیه ناشران، و انجمن ناشران دانشگاهی و نیز مراجع قانونی و قضایی اقدام به استیفای حقوق خود از متخلف می‌نماید.

بعضاً مشاهده می‌شود که افراد ناآگاه بدون اطلاع از موارد و ماده قانون فوق (و حتی گاهی با نیت کمک به دیگران) اقدام به انتشار فایل کتاب ناشر در شبکه‌های اجتماعی یا فضای مجازی می‌نمایند و با اینکار علاوه به وارد نمودن خسارات جبران‌ناپذیر به ناشر و مؤلف، باعث تعطیلی و بیکاری خیل عظیمی از شاغلین در بسیاری از مشاغل مربوط به کتاب مانند ناشر، مؤلف، کتابفروش، لیتوگرافی، صحافی، چاپخانه، موزع و ... می‌گردند. و از طرف دیگر شخص خاطی با این کار مورد شکایت حقوقی و کیفری ناشر و مؤلف قرار می‌گیرد و باید علاوه بر پرداخت تمامی خسارات وارده به ناشر و مؤلف، متحمل جزای حبس تأدیبی نیز باشد. لذا خواهشمند است با آگاهی از مطالب فوق، ناشران را در ارائه خدمات هر چه بیشتر و بهتر یاری فرمایید.

خرید، فروش، تهیه، استفاده و مطالعه از روی نسخه غیراصل کتاب، از نظر قانونی غیرمجاز، و شرعاً نیز حرام است.

انتشارات ناوآر از خوانندگان گرامی خود درخواست دارد که در صورت مشاهده هر گونه تخلف از قبیل موارد فوق، مراتب را از طریق تلفن‌های انتشارات ناوآر به شماره‌های ۹۲-۰۲۱ ۶۶۴۸۴۱۹۰ و یا از طریق منوی بالای سایت نشر ناوآر، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد مدیریت ارسال نمایید، تا از تضييع حقوق ناشر، پدیدآورنده و نیز خود خوانندگان محترم جلوگیری به‌عمل آید، و در راستای انجام این امر مهم، به‌عنوان تشکر و قدردانی، از کتب انتشارات ناوآر نیز هدیه دریافت نمایند.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)
واحد مدیریت - گزارش تخلفات



بنیادِ سخن به نام حَق نه کز هر چه به است نام حَق به

اگر برای صدمین بار به ماده‌ای از قانون استناد می‌کنید، برای صدمین بار، باز هم آن را بخوانید، به اطمینان می‌گوییم که تفسیر دیگری شکل خواهد گرفت.

(دکتر امیر ناصر کاتوزیان)

خداوندگار زمین و زمان، جا و مکان، سپهر و افلاک گردون، خالق انسان و آفریننده زمین و زمان را شاکر و سپاسگزاریم که منت مضاعف نهاد و توفیق دگر عنایت فرمود تا در سایه الطاف لایزال الهی و توجهات و مدد ائمه اطهار علیهم‌السلام، در آغازین روزهای ماه مهر سال ۱۴۰۳ خورشیدی، در راستای تکمیل منابع آزمون کارشناسان رسمی دادگستری، نخستین ویرایش کتاب «**قوانین و مقررات رشته راه و ساختمان**، ویژه **آزمون‌های کارشناسی رسمی دادگستری**»، را به‌عنوان یکی از منابع آزمون کارشناسان رسمی آبان ماه سال ۱۴۰۳، رشته «**راه و ساختمان**»، جهت استفاده و بهره‌برداری داوطلبان عزیز و شرکت‌کنندگان گرامی در آزمون‌های کارشناسی رسمی، تدوین نمائیم.

امید است این اثر هم همچون سایر منابع آزمون‌های کارشناسان رسمی دادگستری، مورد توجه و اقبال مخاطبان عزیز و ارجمند، به‌ویژه داوطلبان آزمون رشته راه و ساختمان، قرار گرفته باشد.

این کتاب نیز همچون سایر کتب تألیفی مؤلف؛ بیش از هر چیز دیگری مدیون و وام‌دار هم‌راهی، هم‌دلی، هم‌آوایی، هم‌کاری و هم‌آهنگی ارزشمند و تأثیرگذار مجموعه تلاشگر و خستگی‌ناپذیر، انتشارات نوآور تهران-ایران است.

با الهام از آموزه‌های ملی و دینی بر خود فرض می‌دانیم از زحمات و تلاش‌های هدفمند همه عزیزان تلاشگران نشر نوآور، از تولید تا توزیع و پخش؛ و به‌طور خاص از مدیریت عالی و فکور آن مجموعه گرانسنگ و گراندرد، برادران ارجمند نصیرنیا، صمیمانه تقدیر و تشکر نمائیم.

مهر ماه سال ۱۴۰۳ خورشیدی / محمد عظیمی آقداش



نشر نوآور ضمن ارج نهادن و قدردانی از اعتماد شما به کتاب‌های این انتشارات، به استحضارتان می‌رساند که همکاران این انتشارات، اعم از مؤلفان و مترجمان و کارگروه‌های مختلف آماده‌سازی و نشر کتاب، تمامی سعی و همت خود را برای ارائه کتابی درخور و شایسته شما فرهیخته گرامی به کار بسته‌اند و تلاش کرده‌اند که اثری را ارائه نمایند که از حداقل‌های استاندارد یک کتاب خوب، هم از نظر محتوایی و غنای علمی و فرهنگی و هم از نظر کیفیت شکلی و ساختاری آن، برخوردار باشد.

با این وجود، علی‌رغم تمامی تلاش‌های این انتشارات برای ارائه اثری با کمترین اشکال، باز هم احتمال بروز ایراد و اشکال در کار وجود دارد و هیچ اثری را نمی‌توان الزاماً مبرا از نقص و اشکال دانست. از سوی دیگر، این انتشارات بنابه تعهدات حرفه‌ای و اخلاقی خود و نیز بنابه اعتقاد راسخ به حقوق مسلم خوانندگان گرامی، سعی دارد از هر طریق ممکن، به‌ویژه از طریق فراخوان به خوانندگان گرامی، از هرگونه اشکال احتمالی کتاب‌های منتشره خود آگاه شده و آن‌ها را در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی آن‌ها رفع نماید.

لذا در این راستا، از شما فرهیخته گرامی تقاضا داریم در صورتی که حین مطالعه کتاب، با غلط‌های محتوایی و املائی برخورد نمودید، لطفاً این موارد را در کتاب و یا برگه جداگانه‌ای یادداشت نمایید و به صورت عکس، به همراه ذکر نام و شماره تماس خود، از طریق منوی بالای سایت نوآور، قسمت پشتیبانی (تیکت) و یا اسکن کردن بارکد زیر به واحد علمی ارسال نمایید، تا این موارد بررسی شده و در چاپ‌ها و ویرایش‌های بعدی کتاب، اعمال و اصلاح گردد و باعث هرچه پربارتر شدن محتوای کتاب و ارتقاء سطح کیفی، شکلی و ساختاری آن گردد.

نشر نوآور، ضمن ابراز امتنان از این عمل متعهدانه و مسئولانه شما خواننده فرهیخته و گرانقدر، به منظور تقدیر و تشکر از این همدلی و همکاری علمی و فرهنگی، پس از بررسی کارشناسان نوآور، در صورتی که اصلاحات درست و بجا باشد، متناسب با میزان موارد ارسال شده، به رسم ادب و قدرشناسی، کد تخفیفی جهت خرید کتاب‌های نشر نوآور به شما ارائه می‌شود.

همچنین نشر نوآور و پدیدآورندگان کتاب، از هرگونه پیشنهادهای، نظرات، انتقادات و راه کارهای شما عزیزان در راستای بهبود کتاب، و هرچه بهتر شدن سطح کیفی و علمی آن صمیمانه و مشتاقانه استقبال می‌نمایند.

در همین راستا از طریق پشتیبانی سایت (تیکت) با ما در ارتباط باشید.

QR Code Scan

دسترسی سریع به پشتیبانی (تیکت)

واحد علمی - گزارش اصلاحات



- مواد ۷ و ۱۴ قانون زمین شهری
- ماده ۲۹۵ قانون مجازات اسلامی
- مواد ۹۹، ۱۰۰ و ۱۰۱ قانون شهرداری‌ها
- مواد مرتبط با حقوق مالکیت در قانون مدنی
- قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن
- قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶
- قانون نحوه تملک املاک مورد نیاز طرح‌های عمرانی دولت

قسمت اول

قوانین و مقررات ویژه آزمون کارشناسی رسمی
(رشته راه و ساختمان)

قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶

ماده ۱ (قانون تملک آپارتمان‌ها): مالکیت در آپارتمان‌های مختلف و محل‌های پیشه و سکناى یک ساختمان شامل دو قسمت است:

۱) مالکیت قسمت‌های اختصاصی

۲) مالکیت قسمت‌های مشترک

ماده ۲ (قانون تملک آپارتمان‌ها): قسمت‌های مشترک مذکور در این قانون عبارت از قسمت‌هایی از ساختمان است که حق استفاده از آن منحصر به یک یا چند آپارتمان یا محل پیشه مخصوص نبوده و به کلیه مالکین به نسبت قسمت اختصاصی آنها تعلق می‌گیرد. به طور کلی قسمت‌هایی که برای استفاده اختصاصی تشخیص داده نشده است یا در اسناد مالکیت ملک اختصاصی یک یا چند نفر از مالکین تلقی نشده از قسمت‌های مشترک محسوب می‌شود مگر آنکه تعلق آن به قسمت معینی بر طبق عرف و عادت محل مورد تردید نباشد.

ماده ۳ (قانون تملک آپارتمان‌ها): حقوق هر مالک در قسمت اختصاصی و حصه او در قسمت‌های مشترک غیرقابل تفکیک بوده و در صورت انتقال قسمت اختصاصی به هر صورتی که باشد انتقال قسمت مشترک قهری خواهد بود.

ماده ۴ (قانون تملک آپارتمان‌ها): حقوق و تعهدات و همچنین سهم هر یک از مالکان قسمت‌های اختصاصی از مخارج قسمت‌های مشترک متناسب است با نسبت مساحت قسمت اختصاصی به مجموع مساحت قسمت‌های اختصاصی تمام ساختمان به جز هزینه‌هایی که به دلیل عدم ارتباط با مساحت زیربنا به نحو مساوی تقسیم خواهد شد و یا این‌که مالکان ترتیب دیگری را برای تقسیم حقوق و تعهدات و مخارج پیش‌بینی کرده باشند. پرداخت هزینه‌های مشترک اعم از این‌که ملک مورد استفاده قرار گیرد یا نگیرد الزامی است.

تبصره ۱: مدیران مجموعه با رعایت مفاد این قانون، میزان سهم هر یک از مالکان یا استفاده کنندگان را تعیین می‌کنند.

تبصره ۲: در صورت موافقت مالکانی که دارای اکثریت مساحت زیربنای اختصاصی ساختمان می‌باشند هزینه‌های مشترک براساس نرخ معینی که به تصویب مجمع عمومی ساختمان می‌رسد، حسب زیربنای اختصاصی هر واحد محاسبه می‌شود.

تبصره ۳: چنانچه چگونگی استقرار حیاط ساختمان یا بالکن یا تراس مجموعه به گونه‌ای باشد که تنها از یک یا چند واحد مسکونی، امکان دسترسی به آن باشد، هزینه حفظ و نگهداری آن قسمت به عهده استفاده‌کننده یا استفاده‌کنندگان است.

ماده ۵ (قانون تملک آپارتمان‌ها): انواع شرکت‌های موضوع ماده ۲۰ قانون تجارت که به قصد ساختمان خانه و آپارتمان و محل کسب به منظور سکونت یا پیشه یا اجاره یا فروش تشکیل می‌شود از انجام سایر معاملات بازرگانی غیر مربوط به کارهای ساختمانی ممنوع‌اند.

ماده ۶ (قانون تملک آپارتمان‌ها): چنانچه قراردادی بین مالکین یک ساختمان وجود نداشته‌باشد کلیه تصمیمات مربوط به اداره و امور مربوط به قسمت‌های مشترک به اکثریت آراء مالکینی است که بیش از نصف مساحت تمام قسمت‌های اختصاصی را مالک باشند.

تبصره: نشانی مالکین برای ارسال کلیه دعوت‌نامه‌ها و اعلام تصمیمات مذکور در این قانون همان محل اختصاصی آنها در ساختمان است مگر اینکه مالک نشانی دیگری را در همان شهر برای این امر تعیین کرده‌باشند.

ماده ۷ (قانون تملک آپارتمان‌ها): هرگاه یک آپارتمان یا یک محل کسب دارای مالکین متعدد باشد مالکین یا قائم مقام قانونی آنها مکلفند یک نفر نماینده از طرف خود برای اجرای مقررات این قانون و پرداخت حصه مخارج مشترک تعیین و معرفی نمایند در صورتی که اشخاص مزبور به تکلیف فوق عمل نکنند رأی اکثریت بقیه مالکین نسبت به تمام معتبر خواهد بود مگر اینکه عده حاضر کمتر از ثلث مالکین باشد که در این صورت برای یک دفعه تجدید دعوت خواهد شد.

ماده ۸ (قانون تملک آپارتمان‌ها): در هر ساختمان مشمول مقررات این قانون در صورتی که عده مالکین بیش از سه نفر باشد مجمع عمومی مالکین مکلفند مدیر یا مدیرانی از بین خود یا از خارج انتخاب نمایند. طرز انتخاب مدیر از

طرف مالکین و وظایف و تعهدات مدیر و امور مربوط به مدت مدیریت و سایر موضوعات مربوطه در آیین‌نامه این قانون تعیین خواهد شد.

ماده ۹ (قانون تملک آپارتمان‌ها): هر یک از مالکین می‌توانند با رعایت مقررات این قانون و سایر مقررات ساختمانی، عملیاتی را که برای استفاده بهتر از قسمت اختصاصی خود مفید می‌دانند انجام دهند. هیچ یک از مالکین حق ندارند بدون موافقت اکثریت سایر مالکین تغییراتی در محل یا شکل در، یا سر در، یا نمای خارجی در قسمت اختصاصی خود که در مرئی و منظر باشد، بدهند.

ماده ۱۰ (قانون تملک آپارتمان‌ها): هر کس آپارتمانی را خریداری می‌نماید به نسبت مساحت قسمت اختصاصی خریداری خود در زمینی که ساختمان روی آن بنا شده یا اختصاص به ساختمان دارد مشاعاً سهم می‌گردد مگر آنکه مالکیت زمین مزبور به علت وقف یا خالصه بودن یا علل دیگر متعلق به غیر باشد که در این صورت باید اجور آن را به همان نسبت بپردازد. مخارج مربوط به محافظت ملک و جلوگیری از انهدام و اداره و استفاده از اموال و قسمت‌های مشترک و به طور کلی مخارجی که جنبه مشترک دارد و یا به علت طَبَع ساختمان یا تأسیسات آن اقتضاء دارد یکجا انجام شود نیز باید به تناسب حصه هر مالک به ترتیبی که در آیین‌نامه ذکر خواهد شد پرداخت شود هر چند آن مالک از استفاده از آنچه که مخارج برای آن است صرف‌نظر نماید.

ماده ۱۰ مکرر (قانون تملک آپارتمان‌ها): در صورت امتناع مالک یا استفاده‌کننده از پرداخت سهم خود از هزینه‌های مشترک، از طرف مدیر یا هیأت مدیران وسیله اظهارنامه با ذکر مبلغ بدهی و صورت ریز آن مطالبه می‌شود.

هرگاه مالک یا استفاده‌کننده ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ اظهارنامه سهم بدهی خود را نپردازد مدیر یا هیأت مدیران می‌توانند به تشخیص خود و با توجه به امکانات از دادن خدمات مشترک از قبیل شوفاژ- تهویه مطبوع- آب گرم- برق- گاز و غیره به او خودداری کنند و در صورتی که مالک و یا استفاده‌کننده همچنان اقدام به تصفیه حساب ننماید اداره ثبت محل وقوع آپارتمان به تقاضای مدیر یا هیأت مدیران برای وصول وجه مزبور بر طبق اظهارنامه ابلاغ شده، اجرائیه صادر خواهد کرد. عملیات اجرایی وفق مقررات اجرای اسناد رسمی صورت خواهد گرفت و در هر حال مدیر یا هیأت مدیران موظف می‌باشند که به محض وصول وجوه مورد مطالبه با ارائه دستور موقت دادگاه نسبت به برقراری مجدد خدمات مشترک فوراً اقدام نمایند.

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها

مصوب ۱۳۴۷/۰۲/۰۸

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها بخش اول: قسمت‌های مختلف ساختمان

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها / بخش اول / فصل اول: قسمت‌های اختصاصی

ماده ۱) آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌هایی از بنا اختصاصی تلقی می‌شود که عرفاً برای استفاده انحصاری شریک ملک تعیین یا قائم مقام او تخصیص یافته باشد.

ماده ۲) آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: علاوه بر ثبت اراضی زیربنا و محوطه باغ‌ها و پارک‌ها متعلقه برای مالکیت قسمت‌های اختصاصی نیز باید به طور مجزا سند مالکیت صادر شود، مشخصات کامل قسمت اختصاصی از لحاظ حدود و طبقه، شماره، مساحت قسمت‌های وابسته، ارزش و غیره باید در سند قید گردد.

آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها / بخش اول / فصل دوم: قسمت‌های مشترک

ماده ۳) آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها: قسمت‌هایی از ساختمان و اراضی و متعلقات آنها که به طور مستقیم و یا غیر مستقیم مورد استفاده تمام شرکاء می‌باشد قسمت‌های مشترک محسوب می‌گردد و نمی‌توان حق انحصاری بر آنها قائل شد.

تبصره: گذاردن میز و صندلی و هر نوع اشیاء دیگر و همچنین نگهداری حیوانات در قسمت‌های مشترک ممنوع است. قسمت‌های مشترک در مالکیت مشاع تمام شرکاء ملک است هر چند که در قسمت‌های اختصاصی واقع شده باشد و یا از آن قسمت‌ها عبور نماید.

ماده ۴ (آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها): قسمت‌های مشترک مذکور در ماده ۲ قانون تملک آپارتمان‌ها عبارت است از:

الف) زمین زیربنا خواه متصل به بنا باشد یا بنا به وسیله پایه روی آن قرار گرفته باشد.

ب) تأسیسات قسمت‌های مشترک از قبیل چاه آب و پمپ، منبع آب، مرکز حرارت و تهویه، رختشویخانه، تابلوهای برق، کنتور، تلفن مرکزی، انبار عمومی، ساختمان، اطاق سرایدار در هر قسمت بنا که واقع باشد، دستگاه آسانسور و محل آن، چاه‌های فاضلاب، لوله‌ها از قبیل (لوله‌های فاضلاب، برق، تلفن، حرارت مرکزی، تهویه مطبوع، گاز، نفت، هواکش‌ها، لوله‌های بخاری) گذرگاه‌های زباله و محل جمع‌آوری آن و غیره.

پ) اسکلت ساختمان.

تبصره: جدارهای فاصل بین قسمت‌های اختصاصی، مشترک بین آن قسمت‌ها است مشروط بر این‌که جز اسکلت ساختمان نباشد.

ت) درها و پنجره‌ها، راهروها، پله‌ها، پاگردها که خارج از قسمت‌های اختصاصی قرار گرفته‌اند.

ث) تأسیسات مربوط به راه پله از قبیل وسائل تأمین‌کننده روشنایی، تلفن و وسائل اخبار و همچنین تأسیسات مربوط به آنها به استثنای تلفن‌های اختصاصی، شیرهای آتش‌نشانی، آسانسور و محل آن، محل اختتام پله و ورود به بام و پله‌های ایمنی.

ج) بام و کلیه تأسیساتی که برای استفاده عموم شرکاء و یا حفظ بنا، در آن احداث گردیده‌است.

ح) نمای خارجی ساختمان.

خ) محوطه ساختمان، باغ‌ها و پارک‌ها که جنبه استفاده عمومی دارد و در سند قسمت اختصاصی نیز ثبت نشده‌باشد.