

مجموعه قوانین و نکات قراردادهای ملکی

با مطالعه این کتاب با اطمینان ملک بخرید.

❖ نکات بلیدی به زبان ساده و شفاف

قابل استفاده برای

✓ مشاوران مسکن

✓ تعاونی‌های مسکن

✓ وکلای دادگستری

✓ سردفتران

✓ کارمندان بانک مسکن

و عموم علاقه‌مندان

نویسنده: فرهاد سعیدی

سرشناسه	: سعیدی، فرهاد، ۱۳۵۶ -
عنوان و نام پدیدآور	: مجموعه قوانین و نکات قراردادهای ملکی با مطالعه این کتاب با اطمینان ملک بخريد : نکات کلیدی به زبان ساده و شفاف قابل استفاده برای مشاوران ملکی، .../ نویسنده فرهاد سعیدی.
مشخصات نشر	: تهران: آریا نقش، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	: ۱۲۵ ص؛ ۱۴/۵×۲۱/۵سم.
شابک	: 978-600-8904-50-2
وضعیت فهرست نویسی	: فیا
موضوع	: بنگاه‌های معاملات املاک -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Real estate business -- Law and legislation -- Iran
موضوع	: بنگاه‌های معاملات املاک -- ایران -- شرح وظایف
موضوع	: Real estate business -- Job descriptions -- Iran
موضوع	: قراردادهای -- طرز تنظیم
موضوع	: Form of contract
موضوع	: خرید خانه
موضوع	: House buying
موضوع	: فروش خانه
موضوع	: House selling
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۷ ب ۲۱۳ KMH۶۸۱
رده بندی دیویی	: ۳۷۰۵۰۴۳۷
شماره کتابشناسی ملی	: ۵۲۸۷۳۸۳

تهران، میدان انقلاب، خیابان کاتر جنس | تلفن: ۰۲۱-۶۶۹۷۷۲۸۹
 خیابان وحید نظری، پلاک ۵۰، واحد ۱۵ | www.arianagsh20.ir



مجموعه قوانین و نکات قراردادهای ملکی

نویسنده: فرهاد سعیدی

چاپ: چاپ اول - ۱۳۹۷

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۲۰۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۸۹۰۴-۵۰-۲

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر برای نویسنده محفوظ است

فهرست مطالب

۱۳	.....	مقدمه
۱۷	.....	سخن مولف
۱۹	.....	فصل اول: کلیات
۲۰	.....	تاریخچه مسکن
۲۱	.....	آپارتمان نشینی
۲۲	.....	تاریخچه امور مشاوران ملکی
۲۳	.....	اهمیت مسکن و مالکیت در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
۲۵	.....	فصل دوم: نکات مهم در قراردادهای ملکی
۲۶	.....	اعتبار قانونی قراردادهای ملکی
۲۷	.....	حق التحریر در قراردادهای ملکی
۲۸	.....	تعریف قرارداد
۲۹	.....	طرف قرارداد
۲۹	.....	تنظیم قرارداد با اشخاص حقیقی
۳۰	.....	قصد و رضای طرفین
۳۰	.....	اهلیت طرفین
۳۱	.....	تنظیم قرارداد با اشخاص حقوقی
۳۱	.....	موضوع قرارداد
۳۲	.....	مدت قرارداد
۳۳	.....	مبلغ قرارداد
۳۳	.....	محل تنظیم قرارداد و محل انجام تعهد
۳۴	.....	اجبار و اکراه در قرارداد
۳۴	.....	حق فسخ
۳۵	.....	هزینه انجام موضوع قرارداد
۳۶	.....	چند توصیه مهم تجربی برای تنظیم قرارداد قبل از خرید ملک
۴۱	.....	تعریف اجاره و اقسام آن
		چگونگی تنظیم اجاره نامه های املاک مسکونی و تجاری برای برخورداری از مزایای
۴۵	.....	قانونی در تخلیه ملک

۴۶	نحوه تعدیل اجاره بها
۴۷	گواهی عدم حضور
۴۷	نحوه تنظیم وکالت نامه رسمی
۴۹	سند عادی
۴۹	سند رسمی
۴۹	چند نکته مهم برای داوری
۵۱	هبه
۵۲	امانت
۵۳	رجوع
۵۴	خیانت در امانت
۵۵	عرضه و اعلان
۵۵	مدارک لازم برای سند رسمی
۵۷	فصل سوم: قوانین مدنی مرتبط با املاک و اراضی
۶۳	در شرایط اساسی برای صحت معامله
۶۳	در قصد طرفین و رضای آنها
۶۷	در مورد معامله
۷۰	در الزاماتی که بدون قرارداد نوشته حاصل می شود
۷۱	در طرفین معامله
۷۲	در مبیع
۷۳	در آثار مبیع
۷۳	در اجاره
۷۴	در وکالت
۷۶	در تعهدات موکل
۷۹	فصل چهارم: مباحث و نکات قانون تجارت در معاملات
۸۰	چک
۸۱	دلالتی
۸۳	اجرت دلال و مخارج
۸۵	فصل پنجم: قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۵۶/۰۵/۰۲
۸۸	تعمیرات

۹۱	فصل ششم: قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶/۰۵/۲۶
۹۲	قانون تملک آپارتمان‌ها
۹۴	قسمت‌های مشترک
۹۶	هزینه‌های مشترک
۹۹	فصل هفتم: ۲۰ نکته از قوانین پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲
۱۰۹	ضمیمه: نکات اخلاقی در معاملات از دیدگاه بزرگان دین و تاریخ
۱۲۱	۱۱ نکته برای آسایش زندگی
۱۲۵	منابع

مقدمه

آیا می‌دانید میزان منازعه و اختلافات ملکی در کشور ما بالا است؟ تعداد اختلافات ملکی که در مراجع قضایی و شبه‌قضایی در طول سال مطرح می‌شود، قابل‌بررسی است؛ و دو برابر شدن پرونده‌های مطرح شده در سال‌های اخیر امری قابل تأمل است. همچنین نرخ رشد پرونده‌ها با هیچ یک از شاخص‌های اجتماعی و اقتصادی کشور هماهنگ نیست، به عبارت دیگر نه تعداد جمعیت کشور، نه درآمد سرانه و نه تولید ناخالص داخلی و حتی نرخ تورم هم با این منازعه (ملکی) موضوعات مرتبط) سازگاری ندارد و بخش بزرگی از تولید این منازعه ناشی از سردارد آبل باشد:

۱. عدم آگاهی و اطلاعات بهره‌برداران از قوانین حقوقی و ضوابط قراردادهای ملکی.
 ۲. منطبق نبودن قراردادهای مالی و ملکی با قوانین جاری کشور و تنظیم ناقص آن و عدم توضیحات کامل در متن توسط تنظیم‌کننده قرارداد.
 ۳. نداشتن تجربه و علم حقوقی کافی مشارکان مالی و ملکی، در تنظیم قراردادها.
- حال آموزش و افزایش سطح آگاهی و توانمندسازی بهره‌برداران جامعه می‌تواند موجب کاهش تولید منازعه، (اختلافات ملکی) شود. بطوریکه بهره‌برداران قرارداد و جامعه به طور مستقیم و غیرمستقیم از آن بهره خواهند برد. امید است نشر این کتاب خدمتی در این راستا باشد.

نکات ذیل در این زمینه قابل تأمل است:

- ✓ در هر منازعه حداقل دو طرف قرارداد درگیر می‌شوند (روحی و برخی مواقع حتی فیزیکی) و اعضای خانواده نیز تحت شعاع آنان قرار می‌گیرند.

- ✓ برای حل این اختلاف عوامل و سیستم‌های اجتماعی متعددی من جمله: شورای حل اختلاف، مراجع قضایی، مراجع صنفی، پلیس، کارشناسان، مراجع مورد استعلام، وکلا و غیره درگیر می‌شوند که بخش بزرگی از هزینه‌های موارد فوق مستقیم و غیرمستقیم بر دوش طرفین و تک‌تک افراد جامعه می‌باشد.
- ✓ افراد درگیر در منازعه از انجام کار تولیدی و یا خدماتی خود بازمانده و متحمل ضررهای ناشی از عدم نفع می‌شوند و شاید شغل اصلی خود را نیز از دست بدهند.
- ✓ هزینه‌های من جمله زمان، انرژی، مالی و فرصت‌های از دست رفته بر طرفین منازعه تحمیل می‌شود.
- ✓ منازعات و اقدامات تلافی‌جویانه تشدید و شعله‌ور می‌شود.
- ✓ فضای اخلاقی و فرهنگی جامعه تهدید می‌شود و عبور از مرزهای اخلاقی، هزینه‌های خود را بر فرد و اجتماع تحمیل می‌کند.
- ✓ بهداشت روانی افراد به خطر می‌افتد، استرس‌های محیطی افزایش می‌یابد، در نتیجه هزینه‌های پزشکی و دارویی بر فرد تحمیل می‌شود.
- ✓ هریک از موارد فوق به علاوه بسیاری از موارد دیگر در پی می‌شود که هزینه‌های تولید منازعه در سطح خرد و کلان بالا رفته و بر مردم و ترفیع منافع تحمیل شود و انرژی موجود را جذب کرده و مانع توسعه و رشد کشور شود.
- ✓ از این رو در راستای ارتقاء سطح بینش و آگاهی بخشیدن به افراد جامعه و جلوگیری از هدر رفت وقت و انرژی و سرمایه مردم عزیزمان مرا بر آن داشت تا حسب تجربه و علم نکاتی در خصوص موضوعات ملکی و قوانین جاری مرتبط با این موضوع را تدوین و در اختیار علاقه‌مندان قرار دهم.

امید است با انتشار این کتاب شاهد کاهش منازعه و اختلافات ملکی در سطح جامعه باشیم و راهنمای عملی بر همگان باشد تا بتوانیم باری از مشکلات قضایی و حقوقی و اقتصادی جامعه برداشته تا اثرات خیری برای دنیا و آخرت خویش فراهم کنیم. به امید روزی که ساختار و قوانین معاملات ملکی و تنظیم قرارداد ای آن اصلاح و ساماندهی شده و از این حالت فعلی و سنتی خارج و به صورت - حوقی و کارشناسی درآید که دیگر مردم عزیزمان تاوان آن را پرداخت نکنند. به امید آن روز...