



مجموعه

تملك آپارتمان‌ها

(چاپ چهارم - ویرایش سوم)

مشمول بر:

- قانون تملك آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛
قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛
قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶؛
آیین‌نامه اجرایی قانون تملك آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۷/۲/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی؛
آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۳/۳/۷؛
دستورالعمل‌ها و بخشنامه‌های مربوط؛
آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری؛
نظرات مشورتی قوه قضاییه؛

و

معاونت حقوقی ریاست جمهوری

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

آذر ماه ۱۴۰۳

شناسنامه کتاب

عنوان کتاب: مجموعه تملک آپارتمان‌ها

تیمه و تنظیم: امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

ناشر: معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی

ریاست جمهوری

لیتوگرافی و چاپ: اداره چاپ و انتشار

چاپ اول: مهرماه ۱۳۹۱

چاپ چهارم (ویرایش سوم): آذر ماه ۱۴۰۳

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۶۰۰/۰۰۰ ریال

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۷۸۴۶-۴۳-۰

همکاران

تدوین و تنقیح	نادیا ملانسیب محمدآبادی - سیدرهمان سلامت
آماده‌سازی	آریتا فورشیدی
لیتوگرافی و چاپ	علی ابراهیمی دهشیری - مسین تلمیک - امسان گیلک‌مسینی
زیر نظر	مهدی مهدی‌زاده - سید رهمان سلامت

معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات مراتب تقدیر و سپاس خود را از خانم‌ها فاطمه متعصراسدی، لایلا لولاجی و لایلا صمدی که در تدوین و تنقیح و آماده‌سازی چاپ‌های پیشین این اثر همکاری کرده‌اند اعلام می‌دارد.

تمامی حقوق مادی و معنوی این اثر برای معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری محفوظ است.

فیفا

سازمان اسناد و کتابخانه ملی جمهوری اسلامی ایران

عنوان قرارداد: ایران، قوانین و احکام

Iran. Laws. etc

عنوان و نام پدیدآور: مجموعه تملک آپارتمان‌ها؛ مشتمل بر قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳ با اصلاحات بعدی، ... / معاونت حقوقی ریاست جمهوری، معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، تدوین و تنقیح: نادیا ملانسیب محمدآبادی، سیدرهمان سلامت، زیرنظر: مهدی مهدی‌زاده، سید رحمان سلامت
مشخصات نشر: تهران: ریاست جمهوری، معاونت حقوقی، معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، اداره چاپ و انتشار، ۱۴۰۳.

مشخصات ظاهری: ۱۲۰ صفحه.

شابک: ۹۷۸-۶۲۲-۷۸۴۶-۴۳-۰

وضعیت فهرست‌نویسی: فیا

موضوع: مالک و مستأجر- ایران

موضوع: Landlord and tenant - Iran

موضوع: آپارتمان‌ها - قوانین و مقررات - ایران

موضوع: Apartments - Law and legislation - Iran

شناسه افزوده: ایران. ریاست جمهوری. معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات. اداره چاپ و انتشار

رده بندی کنگره: الف ۸۸۰/۱۶۸۱۴۰۳ KMH

رده بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۴

شماره کتاب‌شناسی ملی: ۹۸۵۷۹۵۷

%% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %% %%

اداره چاپ و انتشار معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات

نشانی: تهران- خیابان ولی‌عصر (عج) - قبل از چهارراه جمهوری اسلامی شماره ۱۱۵۸

دورنگار: ۶۶۴۹۲۷۰۷ - ۹۸۳۱ + تلفن: ۶۶۴۹۲۷۰۸ - ۹۸۳۱

کدپستی: ۱۳۱۶۷۴۷۴۵۱ پست الکترونیک: law@iripo.ir پایگاه اینترنتی: www.dotic.ir

پیشگفتار

با توجه به نیاز عموم مردم در مراجعه به برخی از قوانین و مقررات و استفاده از متون آن بدون ورود در مباحث پیچیده و بعضاً محتاج به تخصص و این که اطلاع از اصول و کلیات قانونی می‌تواند باعث پیشگیری از برخی جرایم و یا مانع تضییع حقوق افراد گردد و آگاهی عموم مردم از قوانین و مقررات می‌تواند باعث اجرای بهتر و سریع‌تر هنجارهای حقوقی شود، معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات معاونت حقوقی ریاست جمهوری مصمم بر انتشار مجموعه‌هایی تحت عنوان «سری اطلاع‌رسانی عمومی قوانین» (سارغ) شد. این دسته از آثار به آرایه متون برخی قوانین و مقررات مهم اختصاص یافته و همانند دیگر آثار منتشره، دارای وصف «تنقیحی» می‌باشد. مجموعه حاضر که تا آبان‌ماه ۱۴۰۳ بروزرسانی شده است، یکصد و هشتاد و یکمین کتاب از این نوع است که تقدیم یکایک علاقه‌مندان می‌گردد.

در این اثر، علاوه بر قانون تملک آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن، بعضی قوانین و مقررات مرتبط، آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری، نظرات مشورتی قوه قضاییه و زیرنویس‌های توضیحی و تنقیحی معاونت^(۱) نیز درج گردیده است.

همچنین با لحاظ رویکرد کاربردی مجموعه و با توجه به تصویب قانون پیش فروش آپارتمان‌ها و آیین‌نامه اجرایی آن و دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان، نسبت به درج این موارد اقدام شده است.

علاوه بر این، با توجه به اهمیت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶ و آثار تنقیحی آن بر قوانین و مقررات مجموعه حاضر، نسبت به درج آن اقدام شده است تا خوانندگان محترم از جدیدترین تحولات عرصه تملک آپارتمان‌ها آگاه گردند.

امید است یکایک عزیزان و خوانندگان با ارایه و اعلام نظرات^(۱)، انتقادات و پیشنهادهای خویش ما را در ادامه راه یاری فرمایند.^(۲)

مجید انصاری

معاون حقوقی رییس جمهور

۱- نظر، انتقاد و پیشنهاد خود را به نشانی: تهران - خیابان باستور - نهاد ریاست جمهوری - معاونت تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات - کدپستی ۱۳۱۶۸۴۳۳۱۱ یا نشانی اینترنتی law@iripo.ir ارسال فرمایید در ضمن دورنگار ۰۷-۶۶۴۹۲۷۰۲-۲۱-۰۰۹۸ و تلفن ۰۶۴۴۵۵۵۱۱-۲۱-۰۰۹۸ نیز آماده دریافت و استماع نظر حقوقدانان و صاحب نظران می‌باشد.

۲- سامانه ملی قوانین و مقررات جمهوری اسلامی ایران علاوه بر سایت اینترنتی دولت برای دستگاه‌های اجرایی، از طریق نشانی ذیل قابل دسترسی برای عموم مردم و علاقه‌مندان می‌باشد:

www.qavqnin.ir

www.ketab.ir

فهرست مندرجات

ردیف	عنوان	صفحه
۱	پیشگفتار	۴
۲	فهرست تاریخی	۷
۳	قانون تملک آپارتمان‌ها مصوب ۱۳۴۳/۱۲/۱۶	۱۱
۴	قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲	۳۳
۵	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۱/۹/۶	۴۶
۶	آیین‌نامه‌ها، بخشنامه‌ها و دستورالعمل‌های مربوط	۷۵



فهرست تاریخی

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	صفحه
۷-۵۳	قوانین		
۱.	از قانون مدنی (زیرنویس)	۱۳۰۷/۲/۱۸	۳۳
۲.	از قانون ثبت اسناد و املاک (زیرنویس)	۱۳۱۰/۱۲/۲۶	۸۷-۱۰۳
۳.	از قانون تجارت (زیرنویس)	۱۳۱۱/۲/۱۳	۱۸
۴.	از قانون شهرداری (زیرنویس)	۱۳۳۴/۴/۱۱	۶۳-۶۶
۵.	قانون تملک آپارتمان ها	۱۳۴۳/۱۲/۱۶	۱۱
۶.	از قانون تأمین اجتماعی (زیرنویس)	۱۳۵۴/۴/۳	۵۶
۷.	از قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران (زیرنویس)	۱۳۵۸/۹/۱۲	۶۸
۸.	از قانون مالیات های مستقیم (زیرنویس)	۱۳۶۶/۱۲/۳	۵۲-۵۳
۹.	از قانون رسیدگی به تخلفات اداری (زیرنویس)	۱۳۷۲/۹/۷	۵۷
۱۰.	از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (زیرنویس)	۱۳۷۴/۱۲/۲۲	۸۹
۱۱.	از قانون آیین دادرسی دادگاه های عمومی و انقلاب در امور مدنی (زیرنویس)	۱۳۷۹/۱/۲۱	۹۲
۱۲.	از قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی، اقتصادی (زیرنویس)	۱۳۸۳/۱/۲۵	۶۹
۱۳.	از قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی (زیرنویس)	۱۳۸۵/۵/۲۴	۶۶
۱۴.	از قانون مبارزه با پولشویی (زیرنویس)	۱۳۸۶/۱۱/۲	۹۰

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	صفحه
۱۵.	از قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (زیرنویس)	۱۳۸۸/۱۲/۲	۶۱
۱۶.	قانون پیش فروش ساختمان	۱۳۸۹/۱۰/۱۲	۳۳
۱۷.	از قانون مجازات اسلامی (زیرنویس)	۱۳۹۲/۲/۱	۴۴-۴۵- ۵۸
۱۸.	از قانون آیین دادرسی کیفری (زیرنویس)	۱۳۹۲/۱۲/۴	۴۵-۷۸
۱۹.	از قانون جامع حدنگار (کاداستر) کشور (زیرنویس)	۱۳۹۳/۱۱/۱۲	۵۷
۲۰.	از قانون حمایت از آمران به معروف و ناهیان از منکر (زیرنویس)	۱۳۹۴/۱/۲۳	۱۲
۲۱.	از قانون برنامه پنج ساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران (زیرنویس)	۱۳۹۵/۱۲/۱۴	۴۷
۲۲.	از قانون جهش تولید مسکن (زیرنویس)	۱۴۰۰/۵/۱۷	۳۶
۲۳.	قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول	۱۴۰۱/۹/۶	۴۶
۲۴.	از قانون شوراهای حل اختلاف (زیرنویس)	۱۴۰۲/۶/۲۲	۲۵
۲۵.	از قانون بودجه سال ۱۴۰۳ کل کشور (بخش اول) «سقف منابع عمومی دولت و مفروضات منابع و مصارف» (زیرنویس)	۱۴۰۲/۱۲/۲۱	۳۳
آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل			
۲۶.	آیین‌نامه اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها	۱۳۴۷/۲/۸	۷۵
۲۷.	از آیین‌نامه اجرایی تبصره ماده یک لایحه قانونی تجدید قرارداد و اجاره املاک و اموال موقوفه و تجدید انتخاب متولیان و اماناء و نظار اماکن متبرکه	۱۳۵۸/۲/۱۷	۳۰

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	صفحه
	مذهبی و مساجد (زیرنویس)		
۲۸.	از آیین نامه مربوط به شرایط و طرز استفاده از خانه های سازمانی (زیرنویس)	۱۳۶۳/۱۰/۱۹	۲۹
۲۹.	دستور العمل تفکیک آپارتمان ها	۱۳۸۲/۵/۲۰	۹۸
۳۰.	از آیین نامه اجرایی ماده ۳۳ قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (زیرنویس)	۱۳۸۳/۴/۱۷	۸۹
۳۱.	از دستور العمل ترویج شهرک سازی در کشور و نحوه صدور پروانه تأسیس شهرک (زیرنویس)	۱۳۸۶/۱۲/۲۷	۲۸
۳۲.	از آیین نامه اجرای مفاد اسناد رسمی لازم الاجراء و طرز رسیدگی به شکایت از عملیات اجرایی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور (زیرنویس)	۱۳۸۷/۶/۱۱	۲۷
۳۳.	آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	۱۳۹۳/۳/۷	۸۷
۳۴.	از آیین نامه اجرایی قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات (زیرنویس)	۱۳۹۳/۸/۲۱	۱۲
۳۵.	دستور العمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان	۱۳۹۴/۱/۳۰	۱۰۸
۳۶.	دستور العمل صدور شناسنامه فنی ساختمان	۱۳۹۵/۶/۲۱	۱۱۷
۳۷.	از مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران پیرامون بازنگری دستور العمل ترویج شهرک سازی (زیرنویس)	۱۳۹۹/۲/۸	۲۹
	مصوبه شورای عالی اداری (زیرنویس)		
۳۸.	تعیین وظایف واحدهای استانی و وزارتخانه های جهاد کشاورزی و مسکن و شهرسازی	۱۳۸۱/۱۰/۷	۱۱

ردیف	عنوان	تاریخ تصویب	صفحه
	اساسنامه		
۳۹.	از اساسنامه صندوق ملی مسکن (زیرنویس)	۱۴۰۱/۷/۲۵	۳۳
	سایر مصوبات		
۴۰.	بخشنامه رییس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با موضوع ابلاغ دستورالعمل تفکیک آپارتمان‌ها با اصلاحات بعدی	۱۳۸۲/۵/۲۰	۹۵
۴۱.	از سند تحول و تعالی قوه قضاییه (زیرنویس)	۱۴۰۳/۱/۷	۵۰
	آرای هیأت عمومی دیوان عدالت اداری		
۴۲.	۱۳۶۸/۹/۱۶ - ۸۳		۸۳
۴۳.	۱۳۸۳/۲/۲۰ - ۵۴		۷۹
۴۴.	۱۳۸۶/۵/۷ - ۳۱۸		۱۰۳
۴۵.	۱۳۸۶/۱۰/۲۳ - ۱۲۳۱		۲۱
۴۶.	۱۳۸۷/۳/۱۲ - ۱۴۷		۸۴
۴۷.	۱۳۸۷/۳/۲۰ - ۱۶۹		۱۰۱
۴۸.	۱۳۸۸/۲/۶ - ۴۲		۱۲
۴۹.	۱۳۹۲/۷/۲۹ - ۴۸۹ - ۴۹۰		۱۳
۵۰.	۱۴۰۳/۶/۲۰ - ۸۵۲		۴۹