

فهرست مطالب

۱۳	..... مقدمه
۱۷	..... بخش نخست: کلیات
۱۷	..... فصل نخست: مفهوم تملک و مقایسه آن با مفاهیم مشابه
۱۷	..... مبحث نخست: مفهوم تملک و ماهیت آن
۱۸	..... گفتار نخست: مفهوم لغوی
۱۸	..... گفتار دوم: مفهوم اصطلاحی
۲۱	..... گفتار سوم: ماهیت حقوقی تملک به معنای خاص
۲۳	..... مبحث دوم: مفاهیم مشابه با تملک
۲۵	..... گفتار نخست: مصادره اموال
۲۸	..... گفتار دوم: ملی کردن
۳۱	..... فصل دوم: مفهوم طرح عمومی و عمرانی
۳۲	..... مبحث نخست: طرح و انواع آن
۳۳	..... مبحث دوم: طرح عمومی
۳۶	..... مبحث سوم: طرح عمرانی
۳۷	..... فصل سوم: مفاهیم و اصطلاحات ویژه بافت فرسوده
۳۷	..... مبحث نخست: احیا
۳۸	..... مبحث دوم: بهسازی
۳۹	..... مبحث سوم: نوسازی
۴۰	..... مبحث چهارم: بافت و انواع آن
۴۰	..... گفتار نخست: بافت تاریخی
۴۱	..... گفتار دوم: بافت قدیم
۴۱	..... گفتار سوم: بافت فرسوده
۴۱	..... بند نخست: بافت های دارای میراث فرهنگی
۴۲	..... بند دوم: بافت های شهری (فاقد میراث فرهنگی)
۴۲	..... بند سوم: بافت های حاشیه ای (سکونتگاه های غیررسمی)
۴۴	..... مبحث پنجم: طرح احیا، بهسازی و نوسازی
۴۶	..... مبحث ششم: مجریان طرح
۴۶	..... مبحث هفتم: وجه ملزم شرعی
۴۶	..... مبحث هشتم: هیات حل اختلافات ثبتی و حقوقی
۴۷	..... مبحث نهم: سند ملی راهبردی حمایت از احیا
۴۷	..... مبحث دهم: تجمیع املاک واقع در پروژه های بافت فرسوده

۴۹	..... مبحث یازدهم: طرق تأمین منابع مالی
۵۰	..... گفتار نخست: شرکت تأمین سرمایه
۵۱	..... گفتار دوم: اوراق مشارکت
۵۲	..... گفتار سوم: صندوق سرمایه گذاری
۵۴	..... گفتار چهارم: سهام پروژه
۵۵	..... گفتار پنجم: سایر روش های تأمین منابع مالی
۵۷	..... نتیجه
۵۹	..... بخش دوم: مبانی فقهی و حقوقی تملک املاک
۶۰	..... فصل نخست: مبانی فقهی تملک املاک
۶۴	..... مبحث نخست: قاعده لاضرر
۶۴	..... گفتار نخست: مفهوم قاعده لاضرر
۶۵	..... بند نخست: نظریه نفی حکم ضرری
۶۵	..... بند دوم: نظریه نفی حکم به لسان نفی موضوع
۶۶	..... بند سوم: نظریه نفی اضرار
۶۶	..... بند چهارم: نظریه نفی ضرر غیر متدارک
۶۷	..... بند پنجم: نظریه نفی سلطانی
۶۸	..... گفتار دوم: مستندات قاعده لاضرر
۶۸	..... بند نخست: عقل
۶۹	..... بند دوم: کتاب
۷۰	..... بند سوم: روایات
۷۱	..... بند چهارم: اجماع
۷۱	..... گفتار سوم: دلالت قاعده لاضرر بر جواز تصرف
۷۳	..... مبحث دوم: قاعده اهم و مهم
۷۳	..... گفتار نخست: مفهوم قاعده اهم و مهم
۷۵	..... گفتار دوم: مستندات قاعده اهم و مهم
۷۵	..... بند نخست: کتاب
۷۶	..... بند دوم: سنت
۷۶	..... بند سوم: عقل
۷۷	..... بند چهارم: اجماع
۷۷	..... بند پنجم: سیره و بنای عقلا
۷۷	..... گفتار سوم: دلالت قاعده اهم و مهم بر جواز تصرف
۷۸	..... مبحث سوم: قاعده ولایت حاکم
۷۹	..... گفتار نخست: مفهوم قاعده ولایت حاکم

فهرست مطالب □ ۷

- گفتار دوم: مستندات قاعده ولایت حاکم ۸۰
- بند نخست: سنت (روایات) ۸۱
- بند دوم: بنای عقلا ۸۲
- بند سوم: اجماع ۸۳
- گفتار سوم: دلالت قاعده ولایت حاکم بر جواز تصرف ۸۴
- مبحث چهارم: قاعده ضرورت ۸۶
- گفتار نخست: مفهوم قاعده ضرورت ۸۷
- گفتار دوم: مستندات قاعده ضرورت ۸۹
- بند نخست: کتاب ۸۹
- بند دوم: روایات ۹۰
- بند سوم: اجماع ۹۱
- بند چهارم: عقل ۹۲
- گفتار سوم: دلالت قاعده بر جواز تملک ۹۲
- فصل دوم: مبانی حقوقی تملک املاک ۹۴
- مبحث نخست: اصول حقوقی حاکم بر تملک املاک ۹۵
- گفتار نخست: اصل تقدم منافع عمومی بر منافع خصوصی ۹۵
- گفتار دوم: نظریه حاکمیت ماورایی - الهی ۹۹
- مبحث دوم: مبانی قانونی تملک املاک ۱۰۱
- گفتار نخست: قوانین ناظر به تملک مصوب قبل از انقلاب ۱۰۱
- بند نخست: قانون بلدیه مصوب سال ۱۲۸۶ شمسی ۱۰۳
- بند دوم: قانون اصلاح قانون توسعه معابر مصوب ۱۳۲۰/۴/۱ ۱۰۴
- بند سوم: ماده ۵۵ قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات بعدی آن ۱۰۴
- بند چهارم: قانون برنامه هفت ساله دوم عمرانی کشور مصوب ۱۳۳۴/۱۲/۸ ۱۰۵
- بند پنجم: قانون مربوط به تملک زمین‌ها برای اجرای برنامه های شهرسازی مصوب ۱۳۳۹/۳/۱۷ ۱۰۸
- بند ششم: قانون برنامه عمرانی سوم کشور مصوب ۱۳۴۱/۶/۱۸ هیات وزیران ۱۰۹
- بند هفتم: قانون طرز تقویم و تملک اراضی مورد نیاز سد فرخاناز پهلوی (لتیان) مصوب ۱۳۴۵/۳/۱۷ ۱۱۰
- بند هشتم: قانون سازمان برق ایران مصوب ۱۳۴۶/۴/۱۹ ۱۱۰
- بند نهم: قانون آب و نحوه ملی شدن آن مصوب ۱۳۴۷/۴/۲۷ ۱۱۱
- بند دهم: قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ ۱۱۲

- بند یازدهم: قانون خرید اراضی و ابنیه و تأسیسات برای حفظ آثار تاریخی و باستانی مصوب ۱۳۴۷/۹/۲۶ ۱۱۵
- بند دوازدهم: قانون پیشگیری و مبارزه با خطرات سیل مصوب ۱۳۴۸/۳/۵ ۱۱۵
- بند سیزدهم: قانون اجرای برنامه نوسازی عباس آباد مصوب ۱۳۵۰/۳/۱۵ ۱۱۶
- بند چهاردهم: ماده ۵۰ قانون برنامه و بودجه مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۰ ۱۲۰
- بند پانزدهم: قانون حفاظت و بهسازی محیط زیست مصوب ۱۳۵۳/۳/۲۸ ۱۲۳
- بند شانزدهم: از اساسنامه شرکت ملی نفت ایران مصوب ۱۳۵۳/۵/۲۰
- مجلس شورای ملی ۱۲۳
- گفتار دوم: قوانین ناظر به تملک مصوب بعد از انقلاب ۱۲۸
- بند نخست: قانون لغو مالکیت اراضی موات شهری و کیفیت عمران آن مصوب ۱۳۵۸/۴/۵ شورای انقلاب ۱۲۹
- بند دوم: لایحه قانونی خرید اراضی و املاک مورد احتیاج دولت و شهرداری ها مصوب ۱۳۵۸/۹/۳ ۱۳۰
- بند سوم: لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای اجرای برنامه های عمومی، عمرانی و نظامی دولت مصوب ۱۳۵۸/۱۱/۱۷ ۱۳۴
- بند چهارم: قانون اراضی شهری مصوب ۱۳۶۰/۱۲/۲۷ ۱۳۸
- بند پنجم: قانون توزیع عادلانه آب مصوب ۱۳۶۱/۱۱/۱۶ ۱۴۱
- بند ششم: قانون زمین شهری مصوب ۱۳۶۶/۶/۲۲ ۱۴۲
- بند هفتم: قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرحهای دولتی و شهرداری-ها مصوب ۱۳۶۷/۸/۲۹ ۱۴۵
- بند هشتم: قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب ۱۳۷۰/۸/۲۸ ۱۵۲
- بند نهم: قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها مصوب ۱۳۷۰/۱۲/۱۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام ۱۶۳
- بند دهم: قوانین برنامه توسعه ۱۶۵
- بند یازدهم: قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ۱۶۶
- نتیجه ۱۶۸
- بخش سوم: نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح های عمومی و عمرانی** ۱۷۱
- فصل نخست: شرایط مقدماتی تملک ۱۷۱
- مبحث نخست: قرار داشتن سازمان تملک کننده در فهرست دستگاه های اجرایی مجاز به تملک ۱۷۲
- گفتار نخست: وزارتخانه ها ۱۷۴

فهرست مطالب □ ۹

گفتار دوم: موسسات و شرکتهای دولتی یا وابسته به دولت	۱۷۵
بند نخست: موسسات دولتی	۱۷۶
بند دوم: شرکتهای دولتی	۱۷۷
بند سوم: شرکتهای وابسته به دولت	۱۷۸
بند چهارم: موسسات وابسته به دولت	۱۷۹
گفتار سوم: شهرداری ها	۱۷۹
گفتار چهارم: بانکها	۱۸۰
گفتار پنجم: دانشگاههای دولتی	۱۸۱
گفتار ششم: موسساتی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر نام باشد	۱۸۲
مبحث دوم: وجود برنامه عمومی، عمرانی یا نظامی	۱۸۵
مبحث سوم: وجود نیاز دستگاه اجرایی	۱۸۷
مبحث چهارم: تأیید ضرورت اجرای طرح	۱۸۹
مبحث پنجم: تأمین اعتبار اجرای طرح	۱۸۹
مبحث ششم: نبودن اراضی ملی و دولتی	۱۹۱
فصل دوم: ساز و کار تملک بر اساس قانون تملک ۵۸	۱۹۲
مبحث نخست: تملک عادی املاک	۱۹۳
گفتار نخست: تعیین آخرین وضعیت ثبتی ملک	۱۹۳
گفتار دوم: ابلاغ به مالک	۱۹۴
گفتار سوم: قیمت گذاری املاک و حقوق واقع در طرح	۲۰۰
بند نخست: تعریف بهای عادلانه و قیمت روز	۲۰۱
بند دوم: نحوه توافق در مورد بهای عادلانه	۲۰۴
بند سوم: عوامل موثر در قیمت گذاری	۲۰۸
بند چهارم: امتیاز محل سکونت یا ممر اعاشه بودن ملک	۲۲۹
بند پنجم: املاک و حقوق قابل قیمت گذاری	۲۳۵
گفتار چهارم: نحوه تعیین کارشناس و الزامات کارشناسی	۲۳۸
بند نخست: مراجع صدور پروانه کارشناسی	۲۳۹
بند دوم: نحوه انتخاب هیات کارشناسی	۲۴۱
بند سوم: نحوه انجام کارشناسی و مهلت اعلام نظر	۲۴۱
بند چهارم: مدت اعتبار نظریه کارشناسی	۲۴۳
بند پنجم: قطعی یا قابل اعتراض بودن نظریه کارشناسی	۲۴۳
گفتار پنجم: پرداخت وجه به مالک یا تودیع وجه در صندوق ثبت	۲۴۴
گفتار ششم: انتقال سند ملک توسط دادستان	۲۴۹
گفتار هفتم: خلع ید مالک	۲۵۷
مبحث دوم: تملک فوری املاک بر اساس ماده ۹	۲۶۱

۲۶۳.....	گفتار نخست: تعریف.....
۲۶۴.....	گفتار دوم: مرجع تشخیص فوریت.....
۲۶۵.....	گفتار سوم: چگونگی اعمال ماده ۹.....
۲۷۳.....	نتیجه.....

بخش چهارم: بررسی نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح‌های بافت

۲۷۵.....	فرسوده.....
۲۷۶.....	فصل نخست: کلیات و تاریخچه.....
۲۷۷.....	مبحث نخست: سیر تاریخی و اهداف تصویب قوانین بافت های فرسوده.....
۲۷۷.....	گفتار نخست: سیر تاریخی قانون گذاری بافت فرسوده.....
۲۷۹.....	گفتار دوم: اهداف تصویب قانون حمایت از احیا.....
۲۸۱.....	مبحث دوم: ارکان طرح های بافت فرسوده.....
۲۸۱.....	گفتار نخست: مرجع تهیه طرح.....
۲۸۱.....	گفتار دوم: مرجع تصویب طرح.....
۲۸۲.....	گفتار سوم: مجریان طرح.....
۲۸۵.....	فصل دوم: بررسی نحوه خرید و تملک املاک واقع در طرح های بافت فرسوده.....
۲۸۵.....	مبحث نخست: مشارکت.....
۲۸۵.....	گفتار نخست: مشارکت مالک.....
۲۸۷.....	گفتار دوم: مشارکت خریدار مزایده‌های ملک.....
۲۹۱.....	مبحث دوم: خرید توافقی ملک.....
۲۹۱.....	گفتار نخست: خرید از مالک.....
۲۹۲.....	گفتار دوم: خرید از خریدار مزایده‌های ملک.....
۲۹۲.....	مبحث سوم: تملک قانونی ملک.....
۲۹۲.....	گفتار نخست: قوانین حاکم بر تملک.....
۲۹۵.....	گفتار دوم: شرایط مقدماتی و مراحل تملک.....
۲۹۶.....	مبحث چهارم: مقررات ویژه بافت فرسوده.....
۲۹۶.....	گفتار نخست: نحوه حل اختلافات ثبتی و حقوقی.....
۲۹۸.....	گفتار دوم: نحوه مواجهه با نفایس ملی.....
۲۹۹.....	گفتار سوم: نحوه مواجهه با موقوفات.....
۲۹۹.....	نتیجه.....
۳۰۱.....	جمع بندی نهایی و آرایه راهکار.....
۳۰۳.....	منابع و ماخذ.....