Test-4-X

www.test-4-x.com/realestate

United States • California Real Estate Salesperson License Exam

California

Study Guide

KNOWLEDGE POINTS	CHAPTERS	EDITION
1006	62	2026-10-18

© 2026 Test4X. All rights reserved.
For personal study use. Not for resale or redistribution.

Questions or corrections: support@test-4-x.com

Disclaimer

This study guide is compiled from official government handbooks and other publicly available sources, for educational purposes only. It is intended to help you study and prepare; it does not constitute legal or professional advice.

Rules and regulations change. Always refer to the official handbook published by your licensing authority for the most current and authoritative information. The publisher assumes no liability for any decision made on the basis of this material.

This publication is independent. It is not affiliated with, endorsed by, or sponsored by any licensing or examining authority. All trademarks are the property of their respective owners.

Edition 2026-10-18 • 1006 knowledge points • 62 chapters

Spotted an error, or have a question about this guide?
support@test-4-x.com

Contents

01	Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner	1
02	Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions	11
03	License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement	17
04	Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records	29
05	Trust Funds and Trust Account Reporting	37
06	Discipline, Enforcement and Penalties	42
07	License Fees and the Consumer Recovery Account	50
08	Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land	57
09	Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions	64
10	Estates and Forms of Co-Ownership	72
11	Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead	78
12	Contracts: Formation and Essential Elements	90
13	Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies	95
14	Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration	100
15	Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery	108
16	Types of Deeds; Void and Voidable Deeds	114
17	Escrow: Nature, Elements and Instructions	117
18	Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct	122
19	Agency: Concepts, Creation and Authority	133
20	Fiduciary Duties and Disclosure Obligations	140
21	Dual Agency and Subagency	148
22	Listing Agreements and Broker Compensation	152
23	Broker Supervision and Liability	160
24	Termination of Agency	161
25	Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)	162
26	Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes	167

© 2026 Test4X • www.test-4-x.com/realestate • support@test-4-x.com

Contents (cont.)

27	Value: Concepts, Principles and Definitions	171
28	The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach	177
29	The Cost Approach and Depreciation	181
30	The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers	185
31	Reconciliation and Appraising Specific Property Types	192
32	Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes	195
33	Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules	199
34	Loan Terms and Borrower Protections	207
35	Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants	223
36	Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law	231
37	Leasehold Estates and Lease Essentials	249
38	Rent, Security Deposits and Screening Fees	255
39	Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies	267
40	Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer	274
41	Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct	286
42	Property Management Practice	294
43	Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)	298
44	Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)	321
45	Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures	331
46	Other Statutory Disclosures and Notices on Sale	339
47	Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)	349
48	California Real Property Taxation	350
49	Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act	357
50	Subdivided Lands Law and Public Reports	364
51	Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA	386
52	Vacation Ownership and Time-Share Act	395

Contents (cont.)

53 Real Estate Math 407

54 Supplement: Foreclosure and Redemption 411

55 Supplement: Liens and Title 413

56 Supplement: Title and Ownership 415

57 Supplement: Landlord-Tenant 417

58 Supplement: Trust Funds 419

59 Supplement: State Property Law 421

60 Supplement: Closing Practice and Special Sales 423

61 Supplement: Mortgage Law 426

62 Supplement: License Law Gaps 430

CHAPTER 1

Real Estate Law: Definitions, the DRE and the Commissioner

1.1 مجوزدارندگان و فروش، نماینده دلال، تعریف

دریافت را بخش این اساس بر فعالیت مجوز که است فروش نماینده یا دلال شخصی، هر معنی به (اصلاح‌بدون) لاینس‌دار معنی به فروش نماینده باشد؛ کرده دریافت را دلال عنوان به فعالیت مجوز که است شخصی معنی به دلال باشدکرده. یک باید املاک صنعت در فروش نماینده باشدکرده. دریافت را فروش نماینده عنوان به فعالیت مجوز که است شخصی نیروگیری آن از بعد و § 10131 § با مطابق کارهای انجام منظور به پاداش دریافت برای دلال توسط که باشد حقیقی شخص شود. اصطلاح معنی به فروشندگی نماینده فروش‌است.

- ✓ می‌شودنیروگیری پاداش دریافت برای دلال توسط که باشد حقیقی شخص یک باید املاک صنعت در فروش نماینده
- ✓ باشدحقیقی شخص یک باید فروش نماینده اما کند، دریافت فعالیت مجوز می‌تواند شرکت یا دلال
- ✓ می‌شودشامل را فروش نماینده هم و دلال هم اصلاح بدون لاینس‌دار

1.2 کارگزارهمکار و مدیر مسئول، کارگزار

دارندهٔ یا است، § 10159.2 طبق فروش نمایندگان بر نظارت و کنترل اعمال مسئول که است کارگزاری «مسئول‌کارگزار» نظارتی خدمات ارائهٔ برای که است پروانه‌ای دارندهٔ «مدیر» است‌نظارت. عدم برای § 10177(h) طبق تأدیب تحت که پروانه‌ای خدمات ارائهٔ برای مسئول کارگزار یک توسط که است پروانه‌ای دارندهٔ کارگزار «کارگزارهمکار» است‌مجاز. مسئول کارگزار یک به است‌شده نیست مسئول کارگزار نام به مربوطه مجازشدهٔ.

- ✓ کنداعمال را وابسته کارگزار همکاران و فروش نمایندگان بر نظارت و کنترل باید مسئول کارگزار
- ✓ است‌مصرف‌کننده حمایت و نظارتی انطباق به محدود نظارت
- ✓ می‌کندکار دیگر مسئول کارگزار یک کنترل تحت که است پروانه‌ای دارندهٔ کارگزار کارگزار همکار

1.3 محفوظ دلال نظارتی و امانت‌داری وظایف (§ 10010.5)

افشای وظایف امانت‌داری، وظایف نماینده، به‌عنوان را دلال عمومی حقوق /قانونی‌موجود وظایف AB 2884 و AB 1289 دارد، وابسته دلال همکار و کارفروش هر بر نظارت وظیفه مسئول دلال ·ندادندتغییر را مسئول دلال نظارت وظیفه یا اطلاعات، بی‌احتیاطی یا اقدامات برای و باشد، نامیده اشتغال رابطه یا مستقل پیمانکار قرارداد را آن نگهداری قرارداد اینکه از صرف‌نظر است‌مسئول آنها·

- ✓ کارمندمقابل در پیمانکار برچسب از صرف‌نظر کند، نظارت وابسته دلال همکار و کارفروش هر مجاز اقدامات بر باید مسئول دلال
- ✓ است‌مسئول نگهداری‌شده دلال همکاران و کارفروشان بی‌احتیاطی یا اقدامات برای مسئول دلال
- ✓ است‌معتبر همچنان موجود قانون تحت دلال اطلاعات افشای و امانت‌داری وظایف

1.4 فهرست‌توافق‌نامه انواع و فهرست تعریف

و احتمالی خریداران لیست‌های مبادله، /اجاره‌نامه/اجاره/فروش‌برای عرضه‌شده ملک /مالکان‌لیست‌های شامل «فهرست» که است دلال و فروشنده بین کتبی قرارداد «فهرست‌توافق‌نامه » ·است‌اجاره یا فروش تسهیل برای خدماتی توافق‌نامه‌های انواع· می‌کندمجاز خریدار یافتن یا فروش برای را دلال :انواع حق انحصاری فروش)پاداش نظر‌ف□□ص چه اینکه از کسی‌فروخت)، پیشنهاد نماینده آن اگر تنها پاداش)بازمنصفانه و ،(نیست‌پاداشی فروخت مستقیم مالک اگر)فروشنده برای شده رزرو آوردبدست) اول را پذیرفته‌شده·،

- ✓ باشددلال و فروشنده بین کتبی قرارداد باید فهرست توافق‌نامه
- ✓ توافق مدت طول در دهد انجام را فروش کسی چه اینکه از صرف‌نظر که می‌کند مجاز را نماینده فروش انحصاری حق فهرست کنددریافت پاداش
- ✓ از قبل را پذیرفته‌شده پیشنهاد نماینده آن که صورتی در تنها نماینده و نمی‌شود اعطا انحصاری حق هیچ بازمنصفانه، فهرست در می‌کنددریافت مزدی آورد بدست شود فروخته دیگری نحو به ملک اینکه
- ✓ نمی‌گیردتعلق پاداشی هیچ فروخت دیگری دلال طریق از نه و مستقیم مالک اگر فروشنده، برای شده رزرو فهرست در

1.5 کمیسرنقش و ثروت و ملک بخش

و ملک کمیسر آن اصلی مسئول دارد؛ قرار مسکن و مصرف‌کنندگان خدمات کار، و کسب آژانس داخل در ثروت و ملک بخش خریداران حفاظت حداکثر برای تقسیم‌شده اراضی قانون و ثروت و ملک قانون اجرای کمیسر، اصلی مسئولیت ۰است‌ثروت ۰می‌کنندمعامله ثروت و ملک پروانه دارندگان با که است اشخاصی و ملک

- ✓ می‌کنندمعامله پروانه دارندگان با که است اشخاصی و خریداران حفاظت حداکثر برای قانون اجرای کمیسر اصلی مسئولیت
- ✓ است‌ثروت و ملک بخش اصلی مسئول ثروت و ملک کمیسر

1.6 است بالاترین اولویت مردم عموم از حفاظت (§ 10050.1)

که هنگامی ۰است‌خود انضباطی و نظارتی مجوز، صدور کارکردهای اجرای در بخش برای بالاترین اولویت مردم عموم از حفاظت ۰داردغلبه دیگری چیز هر بر مردم عموم از حفاظت گیرد، قرار تعارض در دیگر منافع با مردم عموم از حفاظت

- ✓ است‌بخش بالاترین اولویت مردم عموم از حفاظت
- ✓ داردغلبه دیگری چیز هر بر مردم عموم از حفاظت گیرد، قرار تعارض در دیگر منافع با مردم عموم از حفاظت که هنگامی

1.7 اداری های جریمه و قول نقل (§ 10080.9)

کرده نقض را قانون مجوز دارنده یا می‌دهد انجام مجوز مستلزم اقدامات مجوز بدون فردی که باشد داشته اعتقاد کمیسیونر اگر ۰۰۵،۲ تا اداری جریمه و اصلاح دستور شامل است ممکن قول‌ها نقل ۰کندصادر کتبی قول نقل یک می‌تواند کمیسیونر است، درخواست برای روز ۰۳ قول نقل موضوع فرد ۰می‌شودسپرده‌گذاری نقال ملک‌های صندوق بازیافت حساب در که باشند دلار جریمه که زمانی تا شود تمدید یا صادر نمی‌تواند مجوزی هیچ ۰می‌شودقطعی قول نقل صورت این غیر در دارد، رسیدگی جلسه ۰باشدباقی نشده اصلاح قول نقل یا نشده پرداخت

- ✓ کنندتجاوز دلار ۰۰۵،۲ از نمی‌توان□□د قول نقل توسط اداری های جریمه
- ✓ می‌شوندسپرده‌گذاری نقال ملک‌های صندوق بازیافت حساب در قول نقل های جریمه
- ✓ می‌شودقطعی قول نقل صورت این غیر در دارد، رسیدگی جلسه درخواست برای روز ۰۳ قول نقل موضوع فرد
- ✓ باشدباقی نشده اصلاح قول نقل یا نشده پرداخت جریمه که زمانی تا شود تمدید یا صادر نمی‌تواند مجوزی هیچ

1.8 پیشاپیش کارمزد ممنوعیت - وام‌اصلاح

کامل زمان تا نمی‌تواند دهد، انجام را خدمات ارائهٔ یا مذاکره کارمزد ازای به رهنی وام تحمل یا اصلاح برای که مجوز دارندهٔ یک وکالت‌نامه وام‌گیرنده از نمی‌تواند و بگیرد تأمینات یا رهن نمی‌تواند کند، دریافت غرامتی هیچ قرارداد، خدمات تمام دادن انجام کنددریافت.

- ✓ نشوددریافت خدمات تمام کامل انجام زمان تا غرامتی هیچ
- ✓ نباشدپرداخت تأمین برای تأمینات یا رهن دستمزد، انتقال هیچ
- ✓ نشوددریافت وام‌گیرنده از وکالت‌نامه
- ✓ شوداعمال مسکونی واحد کمتر یا چهار با مسکونی ملک برای تنها
- ✓ می‌شودمتحمل را تخلف هر برای دلار ۲،۰۰۰ تا مدنی جریمهٔ مدنی، قانون § 2944.7 بند تحت نیز تخلف

1.9 خودداری‌و توقف دستورات

دستور می‌تواند کمیسیونر است، کرده نقض را پروانه مقررات یا قوانین شخصی که کند تعیین تحقیق طریق از کمیسیونر اگر درخواست دستور اعطای از روز 30 عرض در می‌تواند و کند متوقف را فعالیت فوراً باید پاسخگو. کندصادر خودداری و توقف کندرسیدگی جلسه.

- ✓ کندمتوقف را فعالیت دستور دریافت از پس فوری‌الوقت باید پاسخگو
- ✓ کندرسیدگی جلسه درخواست دستور اعطای از روز 30 عرض در می‌تواند پاسخگو
- ✓ بیندازدتأخیر به را آن پاسخگو آن‌که مگر شود آغاز تقاضا از روز 30 عرض در باید رسیدگی جلسه

1.10 اساسی‌تعریفات و ملک قانون استشهاد

می اعمال بخش این برای فقط 1 فصل در تعاریف. شودمی داده استشهاد معادن و ملک قانون عنوان به 4 بخش از 1 بخش مصرف خدمات تجارت، آژانس در معادن و ملک بخش معنای به 'بخش' است؛ معادن و ملک کمیسر معنای به 'کمیسر' شود. شودمی شرکت و کمپانی شرکت، شامل 'شخص'. استمسکن و کننده.

- ✓ شودمی شناخته معادن و ملک قانون عنوان به حرفه و تجارت قانون 4 بخش از 1 بخش
- ✓ استشرکت و کمپانی شرکت، شامل 'شخص'
- ✓ استمسکن و کننده مصرف خدمات تجارت، آژانس در معادن و ملک بخش معنای به 'بخش'

1.11 پیش‌پرداخت هزینه‌های استثناءات و تعریف (§ 10026)

یک 'پیش‌پرداخت‌هزینه' هر توسط که است آن، شکل از صرف‌نظر هزینه، گونه هر یا مجاز خدمات برای دارنده‌گواهی را هزینه‌ها می‌شودجمع‌آوری یا دریافت محاسبه، درخواست، مطالبه، قراردادی، خدمات کامل اتمام از قبل فهرست‌بندی، امنیتی، سپردهٔ Civil Code § 1950.5 بند شامل استثناءات کردتقسیم مؤلفه‌های به تنظیم‌گری از اجتناب برای نمی‌توان «محدودخدمات »قرارداد تحت هزینه‌های و کارگزار، کنترل از خارج تبلیغاتی هزینه‌های برخی غربالگری، هزینه‌های § 1950.6 نیست‌پیش‌پرداخت هزینه یک کامل، انجام از پس پرداخت‌شده کمیسیون هستندشرایط واجد.

- ✓ باشدنداده انجام کامل طور به را قراردادی خدمات دارنده‌گواهی که می‌شود جمع‌آوری زمانی پیش‌پرداخت هزینه یک
- ✓ کردتقسیم مؤلفه‌های به پیش‌پرداخت هزینه تنظیم‌گری از اجتناب برای نمی‌توان را هزینه یک
- ✓ نیست‌پیش‌پرداخت هزینه یک است، پرداختنی قرارداد کامل انجام از پس تنها که کمیسیونی
- ✓ هستندمستثنی پیش‌پرداخت هزینه‌های تعریف از مستأجر غربالگری هزینه‌های و امنیتی سپردهٔ

1.12 اعتمادسند و ملک فروش قرارداد تعاریف

در عنوان انتقال به نیازی که است شده مشخص شرایط برآوردن از پس عنوان انتقال برای توافق واقعی ملک فروش قرارداد کسب‌وکار فرصت استرهن شامل اعتماد سند یا اعتماد سند (زمین‌قسط‌های قرارداد یعنی) ندارد تشکیل از سال یک ظرف. است‌موجود سازمان یک حسن‌نام و کسب‌وکار اجاره یا فروش شامل.

- ✓ نداردتشکیل از سال یک ظرف در عنوان انتقال به نیازی واقعی ملک فروش قرارداد
- ✓ استرهن شامل می‌شود استفاده بخش این در که همان‌طور اعتماد سند یا اعتماد سند
- ✓ است‌موجود سازمان یک حسن‌نام و کسب‌وکار شامل کسب‌وکار فرصت

1.13 عمومی وظایف بر تأثیر بدون — کارمند مقابل در مستقل پیمانکار (§ 10032)

پیمانکار به‌عنوان فروشنده-کارگزاررابطه اینکه از صرف‌نظر جامعه اعضای به نسبت فروشندگان و کارگزاران تعهدات تمام این از یک هر به‌عنوان یکدیگر حقوقی رابطه برای می‌توانند طرفین می‌شوداعمال شود، تعریف کارمند-کارفرمارابطه یا مستقل است.کار قانون طبق کارگری خسارات جبران و است بیکاری بیمه قانون طبق بیکاری و مالیاتی مشخصه‌های ببندند؛ قرارداد دو.

- ✓ می‌شوداعمال کارمند مقابل در مستقل پیمانکار مشخصه‌بندی از صرف‌نظر عمومی وظایف
- ✓ ببندندقرارداد کارمند-کارفرمارابطه یا مستقل پیمانکاران به‌عنوان یکدیگر رابطه برای می‌توانند فروشنده و کارگزار

1.14 کمیسرصلاحیت‌های و شدن منصوب

درگیر کسب‌وکار در فعال ملک‌الاجاره دلال عنوان به کالیفرنیا در سال پنج باید کمیسر ·می‌شودمنصوب فرماندار توسط کمیسر باشدداشته کالیفرنیا در ملک‌الاجاره با مرتبط تجربه سال پنج گذشته سال ده طول در یا باشد، بوده·

- ✓ می‌شودمنصوب فرماندار توسط کمیسر
- ✓ گذشته سال ده طول در ملک‌الاجاره با مرتبط تجربه سال پنج یا فعال کالیفرنیایی دلال عنوان به تجربه سال پنج باید کمیسر باشدداشته

1.15 کمیسرقاعده‌گذاری و اجرایی اختیارات

تمام (دائمو موقت)لغو و صدور کنترل و تنظیم برای کامل اختیارات دارای و می‌کند اجرا را مستغلات و ملک قانون کمیسر لغو یا اصلاح تصویب، را اجرا برای نیاز مورد مقررات و قوانین اداری، روش‌های قانون با مطابق می‌تواند کمیسر ·استمجوزها ·کند ·می‌شوندیافت کالیفرنیا مقررات کد در مقررات این

- ✓ استمجوزها (دائمو موقت)لغو و صدور بر کامل اختیارات دارای کمیسر
- ✓ شوندتصویب اداری روش‌های قانون با مطابق باید مقررات و قوانین
- ✓ استواقع ساکرامنتو شهر در کمیسر اصلی دفتر

1.16 گماشته تعیین و کردن متوقف برای کمیسر اختیار(§ § 10081, 10081.5)

افراد خسارت جبران برای و دهد انجام مستغلات و املاک قانون نقض کردن متوقف برای حقوقی اقدام می‌تواند کمیسر تبدیل یا آمیختگی که دهد نشان حسابرسی یک اگر ،§ 10145 تحت اعتماد صندوق تخلف برای ·کنددرخواست آسیب‌دیده منع هیچ ·کندتعیین گماشته یک و کند متوقف را مجوز دارنده می‌تواند دادگاه است، کرده تجاوز $10,000از اعتماد صندوق ·نمی‌شودصادر متهم به روزه پنج حداقل اطلاع بدون موقت دستور یا قضایی

- ✓ کنددرخواست آسیب‌دیده افراد خسارت جبران و تخلفات کردن متوقف برای می‌تواند کمیسر
- ✓ دارنده کردن مت□□قف به منجر می‌تواند است $10,000از بیش اعتماد صندوق تبدیل یا آمیختگی دهد نشان که حسابرسی شوددادگاه توسط گماشته تعیین و مجوز
- ✓ نمی‌شودصادر متهم به روزه 5حداقل اطلاع بدون موقت دستور یا قضایی منع هیچ

1.17 آنلاین مجوز وضعیت افشای DRE

باشدثبت‌شده اتهامات و ابطال‌ها تعلیق‌ها، شامل که دهد ارائه اینترنت روی بر را مجوز وضعیت اطلاعات باید مفوض. می‌شودافشا آن از مجوز صدور دفتر آدرس اما شده‌اند، استثنا (SSN شماره تولد، تاریخ منزل، تلفن)شخصی اطلاعات. کنندااستفاده عمومی سوابق برای را جایگزین پستی آدرس یا پستی صندوق منزل، آدرس جای به می‌توانند مجوز صاحبان.

- ✓ باشداتهامات و ابطال‌ها تعلیق‌ها، شامل باید آنلاین عمومی اطلاعات
- ✓ شودافشا نمی‌تواند SSN شماره و تولد تاریخ منزل، تلفن مانند شخصی اطلاعات
- ✓ دهدارائه منزل آدرس جای به را جایگزین پستی آدرس یا پستی صندوق می‌تواند مجوز صاحب
- ✓ باشدمسئول دلالان و سهیم مجوزهای شناسایی شامل باید اطلاعات

1.18 تبلیغاتی‌مواد و پیشرفته کارمزد توافقنامه‌های

قبل تقویمی روز 10 حداقل را (تبلیغات‌درخواست، نامه‌های قراردادها،)پیشرفته کارمزد توافقنامه مواد است ممکن کمیسیونر این نقض. نشوندااستفاده روز 10 مدت در که دهد دستور می‌تواند کمیسیونر باشند، گمراه‌کننده مواد اگر. دهدارائه استفاده از. استجرمی قانون.

- ✓ شوندارائه استفاده از قبل تقویمی روز 10 حداقل است ممکن مواد
- ✓ کنداستفاده منع روز 10 مدت در را گمراه‌کننده مواد می‌تواند کمیسیونر
- ✓ می‌شودمجازات زندان ماه 6 یا دلار 2,500 تا جریمه‌ای با که است جرمی قانون این نقض

1.19 واقعی‌ملک وام‌های برای پیش‌فروش کمیسیون

взимание وام‌های با مرتبط خدمات انجام یا متقاضیان طرف از وام‌دهندگان درخواست برای موعد از پیش کمیسیون و معتبر ملک کارگزار توسط اینکه مگر است، غیرقانونی شود، متعهد متقاضی اینکه از قبل واقعی، ملک توسط تامین‌شده. شودانجام قانون با مطابق.

- ✓ استمعتبر کارگزار نیازمند متقاضی تعهد از قبل وام خدمات برای موعد از پیش کمیسیون
- ✓ هستندمعاف معتبر مالی وام‌دهندگان و پس‌انداز، انجمن‌های بانک‌ها،
- ✓ (شرکت‌هابرای دلار 50,000 تا)است قابل‌تعقیب دلار 10,000 تا جریمه با قانون نقض

1.20 منعیا تعلیق دستور

کند، منع یا تعلیق ماه 36تا مدت برای را مجوز بدون فردی یا فروش نماینده کارگزار، یک می‌تواند کمیسر دیگر، سلطات بر علاوه با مرتبط جرمی به یا بوده فریب یا تقلب بی‌درستی، با مرتبط نقض به متعهد فرد و باشد نیاز نیاز عمومی منافع که زمانی باشدشده محکوم فریب یا تقلب بی‌درستی،.

- ✓ بکشدطول ماه 36تا می‌تواند منع یا تعلیق
- ✓ استفریب /تقلب/بی‌درستیبرای محکومیت یا عمومی منافع نقض شامل دلایل
- ✓ می‌کندصرف‌نظر خود حق از یا کند رسیدگی جلسه درخواست اطلاع، از پس روز 15مدت در باید فرد
- ✓ می‌شودمنع نقل‌وانتقالی دارایی‌های تجاری فعالیت‌های از بلافاصله فرد اطلاع، اساس بر

1.21 سال 10از پس شده منتشر انضباط حذف

کند حذف را انضباطی انتشار تا (هزینه‌پرداخت با)کند درخواست کمیسیونر برای بازپروری مدارک ارائهٔ با می‌تواند پروانه دارندهٔ عموم برای قابل‌اعتنایی خطر دیگر اعلان این کند ثابت که شرطی به است، داشته قرار DREوب‌سایت در سال 10حداقل که ندارد.

- ✓ حذف‌درخواست از قبل باشد قدیمی سال 10حداقل باید انضباطی انتشار
- ✓ دهدارائه بازپروری مدارک باید پروانه دارندهٔ
- ✓ می‌گیردنظر در را قابل‌اعتنایی خطر ایجادکنندهٔ تخلفات سایر حذف، از قبل کمیسیونر

1.22 زیست‌محیطی‌خطرات کتابچه

DRE زیست‌محیطی خطرات برای خانه مالکان راهنمای کتابچه (B&P § 10084.1؛ ایمنی و بهداشت قانون § 25417–25417.2) فرمالدهید، سرب، حاوی رنگ رادون، آزبست، مانند رایج خطرات خصوص در را مصرف‌کنندگان تا می‌کند منتشر را و سرب افشاگری فدرالی الزامات با اساسی به‌طور باید جدید نسخه‌های .کندآگ□□ه آب یا خاک آلودگی و ذخیره‌سازی مخازن افزایش و آب‌وهوایی تغییرات وحشی، آتش‌سوزی‌های دست‌سوم، دود پوشش برای راهنما و باشند، داشته مطابقت رادون هرگز اما می‌شود تلقی خطرات آن مورد در کافی عمومی اطلاعات به‌عنوان کتابچه تحویل .استشده به‌روزرسانی دریا سطح .ندارد‌را ملک در شناخته‌شده خطرات افشاگری مسئولیت

- ✓ را آلودگی و مخازن فرمالدهید، سرب، حاوی رنگ رادون، آزبست، زیست‌محیطی خطرات برای خانه مالکان راهنمای کتابچه می‌دهدپوشش
- ✓ باشندداشته مطابقت رادون و سرب افشاگری فدرالی الزامات با اساسی به‌طور باید جدید نسخه‌های
- ✓ شده‌به‌روزرسانی دریا سطح افزایش و آب‌وهوایی تغییرات وحشی، آتش‌سوزی‌های دست‌سوم، دود پوشش برای
- ✓ خطرات افشاگری مسئولیت اما (Civil Code § 2079.7) می‌شود تلقی کافی عمومی اطلاعات به‌عنوان کتابچه تحویل ندارد‌را شناخته‌شده

1.23 مستغلات‌و املاک صندوق در هزینه‌ها سپرده‌گذاری

دیگر به‌طور که مواردی به‌جز شده‌اند، جمع‌آوری و دریافت (۲قسمت از ۱ فصل تحت و)بخش این تحت که هزینه‌هایی تمامی .شوندپرداخت دولتی خزانه‌داری به تفصیلی بیانیه یک با همراه ماه در یک‌بار حداقل کمیسر توسط باید است، شده مقرر

- ✓ می‌شوندسپرده‌گذاری مستغلات و املاک صندوق در هزینه‌ها
- ✓ کندپرداخت تفصیلی بیانیه یک با همراه ماه در یک‌بار حداقل را جمع‌آوری‌شده هزینه‌های باید کمیسر

1.24 تجدیدو نظامی گواهینامه عوارض معافیت

و املاک تصدیق یا گواهینامه دارای متحده ایالات نظامی خدمت به ورود هنگام که است شخصی «نظامی‌گواهینامه دارنده » تجدید به نیازی گواهینامهای دارندگان چنین .است‌کرده مطلع ورود تاریخ از ماه شش ظرف در را مفتش و بوده مستغلات خدمت پایان از پس سال یک یا شود شروع کسب‌وکار به بازگشت از پس بار اولین برای گواهینامه دوره که زمانی تا ندارند تاریخ از سال هفت از بیش خدمت داوطلبانه ادامه یا افتخار بدون اخراج صورت در امتیازات .باشدزودتر که کدام هر نظامی، .رفت‌دست از رسانی اطلاع

- ✓ کندمطلع نظامی خدمت به ورود از ماه شش ظرف در را مفتش باید نظامی گواهینامه دارنده
- ✓ می‌افتدتعویق به خدمت پایان از پس سال یک یا کسب‌وکار به بازگشت زودتر زمان تا تجدید
- ✓ می‌رودست از رسانی اطلاع تاریخ از سال هفت از بیش داوطلبانه خدمت یا افتخار بدون اخراج صورت در امتیازات
- ✓ برای خدمت پایان از سال یک ظرف در یا کسب‌وکار سرگیری از از پس می‌تواند اند بوده ناموفق رسانی اطلاع در که شخصی کنددرخواست بازتأسیس

CHAPTER 2

Who Needs a License: Broker and Salesperson Acts and Exemptions

2.1 استالزامی مستغلات و ملک لایسانس

در مستغلات و ملک فروشنده یا مستغلات و ملک دلال عنوان به عمل کردن فرض یا کردن تبلیغ کردن، عمل دادن، انجام الزام ناحیه دادستانهای ·استغیرقانونی مجوز، تایید بدون رهنی وام منشأ عنوان به کردن عمل یا ابتدا، مجوز اخذ بدون کالیفرنیا دارندرا قوانین نقض تعقیب به·

- ✓ استضروری لایسانس کالیفرنیا، در مستغلات و ملک فروشنده یا دلال عنوان به عمل برای
- ✓ استلایسانس تایید نیازمند رهنی وام منشأ
- ✓ دارندرا قوانین نقض تعقیب قانونی وظیفه ناحیه دادستانهای

2.2 ملککارگزار تعریف

خرید، فروش، مانند اقدامات دیگر افراد یا فرد برای انتظار، مورد جبرانخسارت یا جبرانخسارت برای که است کسی کارگزار اجارهبهره؛ جمعآوری اجارهبهره؛ /اجارهدهیمیدهد؛ انجام تجاری فرصتهای یا واقعی ملکهای مورد در مذاکره یا استقطاب، تضمینشده مالی اوراق یا ملک فروش قراردادهای تبادل /فروشو وامها؛ مورد در مذاکره و وامگیرندگان /وامدهندگاناستقطاب رهنحق توسط·

- ✓ میکنداقدام دیگر افراد یا فرد سوی از جبرانخسارت برای کارگزار
- ✓ استاجارهبهره جمعآوری و اجارهبهره، اجارهدهی، خرید، فروش، شامل پوششدادهشده اقدامات
- ✓ استواقعی ملکهای بر رهن حق توسط تضمینشده وامهای مورد در مذاکره شامل پوششدادهشده اقدامات
- ✓ جبرانخسارتپرداخت زمان یا شکل از صرفنظر

2.3 املاک‌معاملات پروانه اخذ الزام از معاف اشخاص

داشته املاک معاملات پروانه مشخص، کارهای انجام برای معین ظرفیت‌های در خاصی اشخاص که نمی‌کند اقتضا 10131بند نمی‌شوندداعمال کند، استفاده دادن پروانه قانون از فرار برای را آن که هرکسی برای معافیت‌ها این .باشند.

- دارنده می‌کند؛ اقدام نهاد خود دارایی روی ویژه جبران بدون که عام شریک یا شرکت افسر یک :می‌شوندشامل معاف اشخاص در وثیقه‌دار یا دادگاه توسط منصوب گمانستان یک می‌دهد؛ ارائه حقوقی خدمات که وکیل یک شده؛ اجرا وکالت یک می‌فروشدسند آن اختیار تحت که سپرده سند تحت امین یک ورشکستگی؛
- می‌شوندباطل شوند، استفاده املاک معاملات قانون مقررات از فرار برای معافیت‌ها این اگر

2.4 استضروری خسارت دعوای اقامه برای مجوز داشتن

را آن یا آورد عمل به خسارت دریافت برای قضایی اقدام نمی‌تواند می‌کند عمل فروش نماینده یا کارگزار عنوان به که شخصی .استداشته معتبر مجوز دعوی، سبب بروز زمان در که کند ثابت و کند ادعا اینکه مگر دهد، ادامه

- دعویسبب بروز زمان در است داشته معتبری مجوز که کند ثابت هم و کند ادعا هم باید خواهان
- می‌شوداعمال می‌کنند، طلب مجوزدار اعمال برای خسارت که فروش نمایندگان و کارگزاران برای قانون این

2.5 کمیسیوندریافت و پرداخت محدودیت‌های

از فقط را کمیسیون می‌تواند فروشنده یک .دهدپاداش مجوز دارای اعمال انجام برای را مجوز فاقد شخصی نمی‌تواند دلال .بپردازدمسئول دلال طریق از فقط را مجوز دارندگان سایر می‌تواند و کند دریافت است مجوز دارای آن نظارت تحت که دلالی

- دلال شخص آن اینکه مگر دهد، پاداش (غیرمستقیمیا مستقیم صورت به)کسی به مجوز دارای اعمال انجام برای نمی‌تواند دلال بپردازدایالت از خارج در دلالی به را کمیسیون می‌تواند دلال باشد؛ مسئول دلال نظر تحت فروشنده یا مجوز دارای
- است مجوز دارای آن نظارت تحت جاری به‌طور که دلالی از فقط را کمیسیون مجوز، دارای فعالیت برای می‌تواند فروشنده یک کنددریافت
- شودپرداخت مسئول دلال طریق از باید می‌گذارند اشتراک به را کمیسیون که مجوزی دارندگان
- شودمجوز دائمی لغو یا موقت تعلیق به منجر است ممکن تخلف

2.6 مجوزبدون فعالیت برای جنایی مجازات

قابل جریمه‌های با که است عمومی جرم یک مجوز بدون رهن وام مبدأ یا فروشنده کارگزار، عنوان به کردن تبلیغ یا کردن عمل ·هستندروبرو بیشتری جریمه‌های با شرکت‌ها است؛ همراه زندان احتمال و توجه

- ✓ افراد: تا جریمه 20,000 دوهر یا شهرستان، زندان ماه شش تا یا دلار،
- ✓ شرکت‌ها: تا جریمه 60,000 دلار
- ✓ املاک در تقلب تعقیب اعتماد صندوق در است ممکن (شرکت)دلار 50,000 یا (فرد)دلار 10,000 از بیش اضافی جریمه‌های وجودصورت در شوند، واریز شهرستان

2.7 ملک‌مدیریت های معافیت

کارمندان و آنها، کارمندان و آپارتمان /موتل/هتل‌ساکن مدیران جمله از هستند، معاف مجوز اخذ از کارمندان و مدیران برخی نظارت باید کارگزاران ·دهندمی انجام را مشخصی اجاره وظایف کارگزار نظارت تحت که مجوز فاقد ملک مدیریت های شرکت ·کنندااعمال را غیرمجاز افراد چنین بر معقول

- ✓ هستندمعاف آنها کارمندان و آپارتمان ساکن مدیران
- ✓ بپذیرندرا بها اجاره و ها سپرده ها، درخواست دهند، نشان را واحدها نظارت تحت توانند می مجوز فاقد کارمندان
- ✓ کنداعمال غیرمجاز افراد بر معقول کنترل و نظارت باید کارگزار
- ✓ باشدداشته مطابقت 10163 بخش با آپارتمان محل هر برای باید کارگزار

2.8 وام/اسکناس‌کار و کسب در -دلال تعریف

تضمین اسکناسهای یا ملکی دارایی فروش قرارداد خریدوفروش یا وام اعطای کار و کسب در اصلی فاعل عنوان به که شخصی قراردادها، چنین بیشتر یا هشت ایجاد یا فروش، کسب، معنی به «کارو کسب در » ·است‌دلال می‌کند، عمل وثیقه توسط شده ·است‌تقویمی سال یک در وام‌ها یا اسکناس،

- ✓ است‌بودن «کارو کسب در »دهنده تشکیل تقویمی سال در تراکنش بیشتر یا هشت
- ✓ نمی‌شودشده‌اند، داده پیشرفت بعدی خرید برای مشروط صورت به که ثالث شخص صندوق‌های شامل خود صندوق
- ✓ نمی‌شودشامل آستانه برای مجوز دارنده طریق از شده مذاکره تراکنش‌های

2.9 مالی‌نهاد و وام‌دهنده مجوز معافیت‌های

تراست، شرکت‌های بانک‌ها، بر (7و 5مواد ،10131.1 § ،10131 § از (e)و (d)بندهای)وام‌دهی /رهن‌وام مختلف قوانین رهن خدمت‌دهندگان /وام‌دهندگان‌مالی، وام‌دهندگان بیمه، شرکت‌های اعتباری، اتحادیه‌های وام، و سپس‌انداز صندوق‌های حالی در HUDتاییدشده مشاوره سازمان‌های برخی و PACEتحریک‌کنندگان /مدیران‌بهادار، اوراق معامله‌گران /دلال‌هامسکونی، نمی‌شونداعمال می‌کنند، عمل خود اختیارات محدوده در که.

- ✓ اقدام هنگام آن‌ها کارمندان و بیمه شرکت‌های اعتباری، اتحادیه‌های وام، و سپس‌انداز صندوق‌های تراست، شرکت‌های بانک‌ها، هستندمعاف خود حاکم قانون تحت
- ✓ وصول مقررات از تقویمی، سال هر در کمتر یا دلار 40,000مبلغ به یا می‌کند، وصول‌کاری وام کمتر یا 10روی بر که شخصی است‌معاف رسانی خدمات /پرداخت
- ✓ کارمند سوءرفتار برای را دلال یک می‌تواند همچنان کمیسیونر و کند، اعمال مجوز بدون کارمندان بر را منطقی نظارت باید دلال کندمنضبط مجوز بدون

2.10 گواهینامه‌دریافت از معاف اداری کارمندان

به نیازی خود اداری وظایف انجام هنگام اداری کمکهای سایر یا تلفن، اپراتورهای پذیرندگانها، حسابداران، تایپیستها، برای نیست‌گواهینامه.

- ✓ نیست‌صادق میدهند انجام را اداری وظایف که اداری کمکهای برای 10132و ،10131.1 ،10131 ،10016بخشهای
- ✓ لیسانس‌تحت فعالیتهای نه میشود، اعمال اداری وظایف انجام هنگام فقط معافیت این

2.11 هستندمجوز دارای شرکایی نیازمند شراکت tetاس‌رئیل های فعالیت

شراکت آن طریق از که شریکی هر که دهد انجام صورتی در تنها را دارند کارگزار مجوز به نیاز که اقداماتی می‌تواند شراکت یک باشدمجوز دارای tetاس‌رئیل کارگزار می‌کند، اقدام.

- ✓ باشدکارگزار مجوز دارای باید می‌کند عمل کارگزاری فعالیت‌های در شراکت طرف از که شریکی هر
- ✓ شودبرآورده لایسنس الزام این اگر نمی‌شود شراکت توسط کارگزاری اقدامات انجام از مانع چیز هیچ

2.12 غیرقانونی‌اقدام - می‌کند تهیه را وام اسناد که املاک دلال

را اعتماد اسناد و رهن‌نامه قرضه، اوراق مانند قانونی اسناد حق‌الزحمه دریافت برای مستقل وام معامله یک در که املاک دلال دادگاه در حضور به تنها «حقوقی‌فعالیت» باشدمشغول حقوق غیرقانونی فعالیت در است ممکن می‌کند، تهیه و انتخاب فعال مجوزداران تنها می‌کندتأمین را حقوقی حقوق که است قانونی اسناد تهیه و حقوقی مشاوره ارائه شامل —نیست‌محدود دهندانجام حقوقی فعالیت کالیفرنیا در می‌توانند کالیفرنیا حقوقدانان نادی.

- ✓ دهد انجام حقوقی فعالیت ایالتی حقوقدانان نادی از فعال مجوز بدون کالیفرنیا در نمی‌تواند فردی هیچ (§ 6125)
- ✓ فعالیت مستقل، وام معامله در حق‌الزحمه دریافت برای دلال توسط اعتماد اسناد و رهن‌نامه قرضه، اوراق تهیه و انتخاب است شده تلقی غیرقانونی حقوقی (People v. Sipper)
- ✓ دادگاه‌در حضور تنها نه است، قانونی اسناد تهیه و حقوقی مشاوره ارائه شامل «حقوقی‌فعالیت»
- ✓ جریمه $1,000 است (§ 6126) یا/و ایالتی زندان در حبس سال یک تا آن مجازات که است جرمی مجوز بدون حقوقی فعالیت

2.13 خودخدمت‌ذخیره‌سازی تأسیسات مدیریت معافیت

که فردی یا خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات یک اپراتور یا مالک کالیفرنیا، خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات قانون طبق فضای خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات ندارندواقعی ملک مجوز به نیاز می‌کند، دریافت مستأجران از را اجاره‌بهای شوداستفاده مسکونی اهداف برای نمی‌تواند و می‌دهد اجاره شخصی اموال نگهداری برای را منفرد ذخیره‌سازی.

- ✓ نیست‌لازم واقعی ملک مجوز مستأجران، از اجاره‌بهای دریافت یا خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات مدیریت برای
- ✓ کنداستفاده مسکونی اهداف برای را خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات نمی‌تواند مستأجری هیچ
- ✓ نیست‌شخصی اقامتگاه یک در ذخیره‌سازی فضای یا گاراژ شامل خودخدمت ذخیره‌سازی تأسیسات

2.14 MOG بهادار، اوراق پیشرو، هزینه‌های - دلال تعریف

بهادار اوراق که کسی می‌کند؛ جمع‌آوری دارایی اجاره/فروش‌تسهیل برای پیشرو هزینه‌های که می‌شود نیز شخصی شامل دلال گاز یا نفت، معدن، دارایی‌های در که کسی و ؛(باشدمجوز دارای معامله‌گر - دلال‌اینکه مگر) می‌کند مذاکره را مشخص‌شده (MOG) می‌کندعمل متصدی به‌عنوان یا غرامت دریافت برای.

- ✓ استدلال مجوز نیازمند دارایی اجاره/فروش‌تسهیل برای پیشرو هزینه‌های جمع‌آوری
- ✓ هستندمعاف بهادار اوراق مقررات از شرکتی بهادار اوراق قانون تحت مجاز معامله‌گران - دلالان
- ✓ استدلال مجوز نیازمند غرامت دریافت برای گاز یا نفت، معدن، دارایی‌های در نقش ایفای

2.15 دلال‌توسط متحرک خانه‌های فروش

اساس بر اگر کند مذاکره آن مورد در یا رساند بفروش را متحرک /ساخته‌شده‌خانه‌ی یک می‌تواند فقط مجوز دارای دلال یک دهد، ارائه و نمایش فروش برای را بیش‌تر یا متحرک خانه‌ی دو نمی‌تواند دلال یک ·باشدشده ثبت‌نام ایمنی و بهداشت قانون ·باشدمجوز دارای نیز متحرک خانه‌های فروشنده‌ی به‌عنوان اینکه مگر

- ✓ باشدشده ثبت‌نام ایمنی و بهداشت قانون اساس بر اگر رساند بفروش را متحرک خانه‌ی یک می‌تواند فقط دلال
- ✓ داردمتحرک خانه‌های فروشنده‌ی مجوز به نیاز فروش برای متحرک خانه‌های بیش‌تر یا دو ارائه‌ی /نمایش

2.16 مجوزدارندگان توسط متحرک های خانه غیرقانونی تبلیغات اعمال

پارک در صحیح بطور اینکه مگر کند تبلیغ واحدی فروش عرضه یا فروش درباره نمی‌تواند متحرک خانه /ثابت‌شده‌مسکن نماینده وظایف مجوز دارندگان ·باشدداشته قرار پیوسته سال یک حداقل برای قانونی مکان‌های سایر یا تأسیس‌شده متحرک خانه ·دارندصحیح نمایندگی و تبلیغات لغو خصوص در خاصی

- ✓ در مبادله یا اجاره فروش، برای دیگر واحد اینکه بر مبنی اطلاع دریافت از پس ساعت 48عرض در را متحرک خانه تبلیغ گونه هر کندلغو نیست، دسترس
- ✓ کندتبلیغ «جدید»به‌عنوان را استفاده مورد ثابت‌شده مسکن یا متحرک خانه نمی‌تواند
- ✓ اضافی وام توسط و لازم واقعاً مقدماتی پرداخت درحالی‌که دهد نشان را «نیست‌لازم مقدماتی پرداخت »کاذب بطور نمی‌تواند استتأمین‌شده
- ✓ کندتسلیم قانونی دارنده به را ثبت‌نام کارت و دهد تسلیم و تاریخ‌گذاری تأیید، به‌درستی را سند /مالکیت‌گواهینامه باید

2.17 بفروشندفرنچایز است ممکن مسکن مجوز دارندگان

که است شخصی مجاز، فروشندگان از دسته یک ·باشدمجاز شخص اینکه مگر است غیرقانونی کالیفرنیا در فرنچایز فروش و ملک مجوز امر این ·باشدشده داده مجوز فروشنده یا مسکن و ملک کارگزار عنوان به کالیفرنیا مسکن و ملک بخش توسط ·کندمی متصل فرنچایز فروش فعالیت به را مسکن

- ✓ دهدانجام کالیفرنیا در را فرنچایز فروش تا است مجاز فروشنده یا مجوز دارای مسکن و ملک کارگزار
- ✓ فرنچایزکارگزار) نام ثبت یا گر معامله -کارگزارمجوز ،DRE مجوز مثال، برای)مناسب اجازه بدون شده معاف غیر فرنچایزی فروش استغیرقانونی
- ✓ شودفروخته یا ارائه بتواند اینکه تا باشد شده معاف یا شده ثبت فرنچایز گذاری سرمایه قانون تحت باید فرنچایز پیشنهاد

CHAPTER 3

License Qualification, Examination, Education, Renewal and MLO Endorsement

3.1 فروش‌نمایندگان برای آموزشی الزامات

مستغلات، و املاک اصول در نیمسال واحدی سه دوره یک موفقیت‌آمیز تکمیل باید فروش نمایندگی آزمون /مجوزمتقاضیان از قبل باید شواهد ·دهندنشان را معتبر موسسه یک از اضافی قانونی دوره یک اضافه به مستغلات، و املاک عملکرد اضافه به ·شودارائه آزمون در شرکت

- ✓ کندتکمیل را اضافی تصویب‌شدهٔ دوره یک و مستغلات و املاک عملکرد مستغلات، و املاک اصول باید
- ✓ شودارائه فروش نمایندگی آزمون در شرکت از قبل باید دوره تکمیل شواهد
- ✓ می‌شودمعاف هستند واجدشرایط کارگزار آزمون برای که افرادی و کالیفرنیا ایالت وکلای نظام اعضای برای الزامات

3.2 دلال‌گواهینامه برای تجربه نیاز

به و بوده فروشنده گواهینامه دارای گذشته سال پنج در سال دو حداقل که دهد نشان باید اصلی دلال گواهینامه برای متقاضی درخواست می‌تواند ملکی امور رسمی تجربه سال دو معادل با متقاضی متناوباً، ·است‌بوده مشغول فعالیت در فعال صورت ·شودگرفته نظر در تجربه سال دو معادل می‌تواند ملکی امور فرعی /تخصص‌با ساله چهار کارشناسی درجه کند؛

- ✓ باشدبوده مشغول فعالیت در فعال صورت به گذشته سال پنج در سال دو حداقل و باشد داشته فروشنده گواهینامه باید
- ✓ شودپذیرفته کتبی درخواست طریق از می‌تواند ملکی امور رسمی تجربه سال دو معادل
- ✓ باشدتجربه سال دو معادل می‌تواند ملکی امور فرعی /تخصص‌با ساله چهار کارشناسی درجه

3.3 کتبی‌آزمون محتوای الزامات

آن گذراندن برای صداقت و درستکاری اثبات همچنین و کمیسر توسط شده اجرا کتبی آزمون در باید 動مجوز متقاضیان تمام. این بگذراندرا آزمون باید کرد اقدام آن‌ها طریق از شرکت که نماینده‌ای یا افسر هر اجاره‌ای، دلالی متقاضیان برای کنندکوشش. رسیدهای نمایندگی، قراردادهای ملکیت، انتقال اصول ملک، حسابداری ،(املای‌نوشتن، خواندن،)انگلیسی زبان دانش آزمون آزمایش را زمین اقتصاد و ارزیابی‌ها استیجار، زمین، قراردادهای اعتماد، سندهای رهنی، وام‌های ملکیت، سندهای واریزی، می‌کند.

- ✓ می‌کندتعیین صداقت و درستکاری اثبات بر علاوه کتبی آزمون طریق از را متقاضی صلاحیت کمیسر.
- ✓ و ملک قانون تجاری، اخلاقیات نمایندگی، تعهدات ملکیت، انتقال ملک، حسابداری انگلیسی، زبان بر تسلط شامل آزمون عنوان در کمیسر مقررات است 10 CCR.

3.4 کارگزارمجوز اخذ از قبل آموزش دوره الزامات

عبارتند اجباری دوره پنج. کنندتکمیل معتبر مؤسسه یک در را تقریری واحدی سه کالج دوره هشت باید کارگزار مجوز متقاضیان جنبه‌های ،(باشدنقش ایفای با تعاملی عادلانه مسکن مؤلفه و ضمنی تورش مؤلفه شامل باید که)منقول اموال عملیات: از همچنین متقاضی. حسابداریا منقول اموال اقتصاد و منقول، اموال مالی تأمین منقول، اموال ارزیابی منقول، اموال حقوقی خدمات تجارت، حقوق پیشرفته، ارزیابی پیشرفته، مالی تأمین پیشرفته، حقوقی جنبه‌های شامل فهرستی از را دوره سه باید توسعه حقوق و رایانه‌ای، کاربردهای اقتضا، /رهن‌وام دلالی اداری، مدیریت دارایی، مدیریت منقول، اموال اصول ضمانتی، کندتکمیل مشترک منافع.

- ✓ کنندتکمیل معتبر مؤسسه یک در را (هشت‌کل)اختیاری دوره سه و اجباری واحدی سه دوره پنج باید کارگزار متقاضیان.
- ✓ باشدتعاملی عادلانه مسکن نقش ایفای مؤلفه و ضمنی تورش مؤلفه شامل باید منقول اموال عملیات دوره.
- ✓ کردخواهد معاف کرده‌اند، تکمیل را مطالعه معادل دوره که کسانی یا کالیفرنیا وکلای هیئت اعضای برای را دوره الزامات مفوض.

3.5 فروش‌نماینده و کارگزار برای مجوز ساله چهار شرایط

متقاضیان. است‌ساله چهار دوره برای می‌شود صادر کمیسیونر توسط که اسکیت رئیال فروش نماینده و کارگزار مجوزهای تمام از می‌تواند ساله چهار مجوز. کنندبرآورده را دیگر الزامات تمام و باشند شرایط واجد مناسب آزمون در مجوز صدور از قبل باید شودتمدید. (10170بخش از آغاز ،2.5بند)مداوم آموزش مقررات رعایت و نیاز مورد الرسم حق و درخواست ارائه طریق.

- ✓ می‌شوندصادر ساله چهار دوره برای دو هر فروش نماینده و کارگزار مجوزهای.
- ✓ است 2.5بند اساس بر مداوم آموزش رعایت و الرسم حق درخواست، نیازمند مجوز تمدید.

3.6 تأیید رد دلایل MLO

تأیید کمیسر MLO مجوز دارای هرگز متقاضی اینکه‌مگر کرد نخواهد صادر را MLO در نباشد؛ قضایی حوزه‌ی هیچ در شده لغو 7 بی‌دیانتی، تقلب، شامل جرم اگر زمان هر در یا)ندهد جرمی به nolo یا نکرده اعتراف گناه به یا محکوم درخواست از قبل سال آزمایش و تحصیلی الزامات و دهد؛ نشان را عمومی شایستگی و شخصیت مالی، مسئولیت ؛(باشدپول‌شویی یا اعتماد نقض باشدکرده رعایت را کتبی.

- ✓ شدنخواهد صادر MLO تأیید باشد، دولتی قضایی حوزه‌ی هیچ در شده لغو MLO مجوز دارای هرگز متقاضی اگر
- ✓ پول‌شویی یا اعتماد نقض بی‌دیانتی، تقلب، شامل جرم اگر زمان هر در یا درخواست، از قبل سال 7 در جرمی به محکومیت عدم باشد
- ✓ آورددست به را جامعه اعتماد تا دهد نشان را عمومی شایستگی و شخصیت مالی، مسئولیت باید متقاضی
- ✓ شوندگرفته نظر در می‌توانند زمینه‌ای حقایق اما ندارند، رد به نیازی بخشیده‌شده یا ابطال‌شده جنایی محکومیت‌های

3.7 مجوز از پیش آزمایش و آموزش MLO

قانون ساعت 3 :کندتکمیل را NMLS تاییدشده آموزش ساعت 20 حداقل باید MLO متقاضی ،10153 § الزامات بر علاوه سنتی‌غیر رهن‌دارانه محصولات برای ساعت 2 و ،(منصفانه‌وام‌دهی مصرف‌کننده، حمایت تقلب،)اخلاقیات ساعت 3 فدرالی، روز 30 از پس می‌توانند ناموفق آزمایشات .کندقبول درصد 75 حداقل امتیاز با را شرایط واجد نوشتاری آزمایش باید متقاضی . باید باشد، معلق بیشتر یا سال 5 برای که MLO .کندصبر ماه 6 باید متقاضی متوالی، شکست 3 از پس شوند؛ انجام دوباره بگیرددوباره را آزمایش.

- ✓ سنتی‌غیر محصول 2 اخلاقیات، 3 فدرالی، قانون 3)کنند تکمیل را مجوز از پیش آموزش ساعت 20 حداقل باید MLO متقاضیان)
- ✓ است‌صحیح پاسخ‌های درصد 75 حداقل قبول‌شده آزمایش نمره
- ✓ ماه 6 انتظار متوالی، شکست 3 از پس بگذرد؛ مجدد آزمایش‌های بین باید روز 30 حداقل
- ✓ بگیرددوباره را شرایط واجد نوشتاری آزمایش باید نکند، حفظ را معتبر موجه آن از بیشتر یا سال 5 برای که MLO

3.8 ادامه‌دارآموزش اساسی الزام

از قبل سال چهار دوره در را ادامه‌دار تاییدشده آموزش ساعت 45باید متقاضیان املاک، مجوز تمدید برای پیش‌نیاز به‌عنوان معادل‌سازی، استانداردهای شرایط، واجد برنامه‌های که می‌کند تصویب را مقررات‌ای کمیسیونر ·کنندتکمیل تمدید درخواست خدمت بهداشت، برای معافیت شرایط و خداموزشی، /مکاتبه‌ای‌دوره‌های برای آزمایش کنترل، /گزارش‌دهی‌سیستم‌های می‌کندتعریف را اجباری دلایل سایر یا نظامی، ·

- ✓ 45 دوره در ادامه‌دار تاییدشده آموزش ساعت 4 قبل سال از تمدید الزامی‌است·
- ✓ در مجوز تمدید برای پیش‌نیاز یک ادامه‌دار آموزش 1 ژانویه 1981 و پس از آن‌است·
- ✓ دسترس‌است در اجباری دلایل سایر یا نظامی، خدمت بهداشت، برای معافیت·

3.9 اول‌تمدید برای اجباری CEدوره‌های

3نمایندگی دوره یک ساعته؛ 3اخلاق دوره یک :باشدخاصی اجباری دورات شامل باید ساعت 45مجوز، اول تمدید برای نقش ایفای مؤلفه یک با ساعته 3منصفانه مسکن دوره یک ساعته؛ 3اعتماد صندوق مدیریت و حسابداری دوره یک ساعته؛ 3اضافی دوره یک دلالان، برای و ساعته؛ 2ضمنی سوگیری آموزش دوره یک ساعته؛ 3ریسک مدیریت دوره یک تعاملی؛ دورات این «موفق‌تکمیل» ·باشدمصرف‌کننده از حمایت دورات باید ساعت 18حداقل ·دفترنظارت و مدیریت در ساعته ·استنهایی امتحان یک در قبولی مستلزم اجباری

- ✓ دورات نیازمند اول تمدید 3 و ،(تعاملی‌نقش ایفای با)منصفانه مسکن اعتماد، صندوق مدیریت نمایندگی، اخلاق، در ساعته ساعته 2ضمنی سوگیری آموزش بعلاوه است، ریسک مدیریت·
- ✓ اضافی دوره یک باید دلالان 3 ساعته در نظارت و مدیریت دفتر کنندتکمیل·
- ✓ حداقل 18 از 45 ساعت دورات باید حمایت از کننده‌مصرف‌باشد·
- ✓ «موفق‌تکمیل» به معنی در قبولی یک امتحان‌است·

3.10 فروش‌نمایندگی و کارگزار مجوز درخواست

کمیسر به (MLO)تأیید برای الکترونیکی یا)کتبی صورت به باید فروش نمایندگی یا کارگزار مجوز و امتحان برای های درخواست صادر نشود موفق مربوطه مجوز امتحان از متقاضی که زمانی تا مجوز ·شوندارائه نیاز مورد هزینه و معتبر تماس اطلاعات با شودنمی·

- ✓ شوندارائه نیاز مورد هزینه و معتبر تماس اطلاعات با کتبی صورت به باید ها درخواست
- ✓ شدنخواهد صادر نشود موفق مجوز امتحان از متقاضی که زمانی تا مجوز
- ✓ کنندبرآورده را SAFE (2008)قانون حداقل الزامات باید MLOتأیید های درخواست

3.11 خدمات‌ارائه برای رضایت و غیرساکن متقاضی شرایط واجد

محل ایالت و باشد شرایط واجد فصل این تحت اگر آورد بدست را کالیفرنیا املاک مشاور مجوز می‌تواند غیرساکن متقاضی یک وقتی که دهد ارائه برگشت‌ناپذیر نامه‌ای رضایت باید غیرساکن متقاضی هر ·دهداجازه دادن مجوز را کالیفرنیا ساکنان سکونتش ·شودارائه وی به کالیفرنیا املاک بخش به تسلیم طریق از می‌تواند روند ندارد، وجود کالیفرنیا در شخصی ارائه امکان

- ✓ دهدرا کالیفرنیا ساکنان متقابل دهندگی مجوز اجازه باید غیرساکن متقاضی سکونت محل ایالت
- ✓ باشدکالیفرنیا ساکن تعیین‌شده مجوزدار کارگزار افسر اگر است معاف خارجی شرکت
- ✓ دهدارائه DRE طریق از را روند ارائه برای برگشت‌ناپذیر نامه‌ای رضایت باید غیرساکن متقاضی

3.12 صداقت‌اثبات و اثرانگشت

سهامداران یا مدیران شرکت، افسران برای جمله از کند، مطالبه را متقاضی راستگویی و صداقت اثبات است ممکن کمیسیونر مجازات کاهش یا بازنشانی درخواست‌های ·بگیرداثرانگشت مجوز صدور از قبل را اصلی متقاضیان تمام باید و بیشتر، یا 10% ·استاثرانگشت تسلیم مستلزم نیز

- ✓ بگیرنداثرانگشت مجوز صدور از قبل باید اصلی متقاضیان تمام
- ✓ کندمطالبه اضافی صداقت اثبات شرکت سهامداران /مدیران/افسرانو متقاضیان برای است ممکن کمیسیونر
- ✓ باشنداثرانگشت شامل باید مجازات کاهش یا بازنشانی درخواست‌های

3.13 آزمون‌تخریب یا تقلب ممنوعیت

غیرمجاز ارتباط شامل ممنوع رفتار ·کندتخریب در سعی یا کند تخریب کند، تقلب مجوز صدور آزمون در نمی‌تواند فردی هیچ محتوای غیرمجاز تکثیر آزمون، مواد حذف آزمون، در شرکت برای دیگری فرد به دادن اجازه پاسخ‌ها، رونویسی آزمون، حین می‌تواند مفوض ·استجعلی صلاحیت اطلاعات ارائه و امنیتی، قوانین رعایت عدم غیرمجاز، دستگاه‌های /مواددداشتن آزمون، ·کندمحروم سال سه تا فعال مجوز داشتن و مجوز صدور آزمون هر در شرکت از را کند تقلب عمد عن که کاندیدایی

- ✓ غیرمجاز یادداشت‌های یا دستگاه‌ها داشتن و آزمون مواد تکثیر /حذف‌جعلی، هویت انتساب پاسخ‌ها، رونویسی شامل تقلب است·
- ✓ کندمحروم سال سه تا فعال مجوز داشتن و آزمون در ش□□کت از را عمد عن متقلب می‌تواند مفوض·

3.14 آزمون‌متقاضی هویت مورد در تقلب

فردی هر .استغیرقانونی آزمون برای درخواست یا درخواست آزمون، هر با ارتباط در خود هویت مورد در تقلب یا فریب انجام .استجنحه مرتکب کند شرکت آن نقض در دانایی با یا کند نقض را این عمداً که

- ✓ .استغیرقانونی آزمون برای درخواست یا درخواست آزمون، هر در هویت مورد در فریب یا تقلب
- ✓ .استجنحه نقض در دانایی با شرکت یا عمدی نقض

3.15 مجددامتحان برای زمانی مهلت

درخواست مجدد امتحان برای مناسب هزینه و درخواست تقدیم با می‌تواند شود، ناکام صلاحیت امتحان در متقاضی که زمانی درخواست که تاریخی از پس سال دو مدت در باید مجدد امتحان و شوند تقدیم باید هزینه و مجدد امتحان درخواست .دهد .شودانجام بود شده تقدیم امتحان برای اصلی

- ✓ .دهددرخواست مجدد امتحان برای دوباره مناسب هزینه و درخواست با می‌تواند ناکام متقاضی
- ✓ .شودانجام اصلی امتحان درخواست تقدیم تاریخ از پس سال دو مدت در باید مجدد امتحان

3.16 موقعبه تجدید تحت مستمر عملیات

تجدید هزینه با همراه باشد، شده ارائه لیسانس دوره روز آخرین نیمه‌شب از قبل که شده تکمیل درستی به تجدید درخواست تاریخ از پس موجود لیسانس تحت که می‌کند مجاز را متقاضی مستمر، آموزش انطباق از نیت حسن شواهد و اجرا قابل برآورده CE الزامات که دهد تشخیص کمیسیونر اگر .باشدشده لغو یا معلق قبلاً اینکه مگر دهد، ادامه فعالیت به آن انقضای پس روز پنج فعالیت حقوق که کند توصیه یا کند توصیه را (10171.2 بخش)شده توسیع شده تعریف دوره یا باید است، نشده .یابندپایان باشد، بعدتر که هرکدام عادی، انقضای تاریخ در یا اطلاع ارسال از

- ✓ .می‌دهدرا انقضا تاریخ از پس مستمر عملیات اجازه CE نیت حسن شواهد و هزینه با موقع به تجدید درخواست
- ✓ پایان باشد، بعدتر که هرکدام عادی، انقضای تاریخ در یا اطلاع ارسال از پس روز پنج فعالیت حقوق نشود، برآورده CE اگر .شنیداری‌حقوق به منوط می‌یابند،

3.17 شرایطو محدود مجوز صدور

می‌کند، توجیه را لغو یا تعلیق که کرده‌ایست نقض روشی به را 4بخش که کند صادر فردی برای محدودی مجوز می‌تواند کمیسر را نیازمندی‌ها سایر در رضایت‌بخش نمایش است نتوانسته اما کرده برآورده را تجربه و امتحان نیازمندی‌های که متقاضی‌ای یا در شرایط یا ،(باشدفروش نمایندگی اگر)خاصی دلال توسط اشتغال زمانی، محدودیت با می‌تواند محدود مجوز ·دهدارائه ·کندالزامی شرطی عنوان به را ضمانت اوراق می‌تواند همچنین کمیسر ·شودمحدود امتیازات اعمال

- ✓ ·شودصادر عمومی منافع در کمبود متقاضی یا متخلف برای رسیدگی جلسه از پس می‌تواند محدود مجوز
- ✓ ·باشندضمانت اوراق و شرایط خاص، دلال توسط اشتغال زمانی، محدودیت‌های شامل می‌توانند محدودیت‌ها

3.18 محدودمجوز در تجدید حق یا مالکانه حق وجود عدم

کمیسیونر ·نداردتجدید برای حقی مجوز صاحب و نمی‌کند اعطا را شده اعمال امتیازات در مالکانهای حق هیچ محدود مجوز تا تعلیق این که کند صادر محدود مجوز امتیازات از استفاده حق تعلیق برای دستوری رسمی، جلسه برگزاری بدون می‌تواند ·باشدمعلق رسمی جلسه از پس نهایی نتیجه

- ✓ ·نمی‌کنداعطا را تجدید حق هیچ و مالکانه حق هیچ محدود مجوز
- ✓ ·کندتعلیق رسمی جلسه نتیجه انتظار در و رسمی جلسه برگزاری بدون را محدود مجوز امتیازات می‌تواند کمیسیونر

3.19 SAFEقانون و رهن وام متقاضی تعریف

را مسکونی رهن وام درخواست که است فردی (MLO) «رهن‌وام متقاضی »کالیفرنیا، در SAFEفدرالی قانون اجرای تحت /اداری‌کارهای تنها که افرادی ·می‌کندمذاکره /پیشنهادسود یا جبران‌خسارت برای را مسکونی رهن وام شرایط یا می‌کند دریافت داده غرامت MLOیا وام‌دهنده توسط اینکه مگر)می‌دهند انجام را املاک دلالی خدمات تنها که افرادی می‌دهند، انجام کتابداری برای واحد چهار تا یک با مسکونی ساختمانی توسط که است وامی «مسکونی‌رهن وام » ·هستندمستثنی دیگر برخی و ،(شوند ·استشده تضمین خانگی یا خانوادگی شخصی، مقاصد

- ✓ MLO ·می‌کندمذاکره /پیشنهادسود یا جبران‌خسارت برای را وام شرایط یا می‌کند دریافت را مسکونی رهن وام درخواست
- ✓ و سیار خانه‌های مالکیتی، آپارتمان‌های جمله از می‌شود، شامل را واحد چهار تا یک با مسکونی ساختمانی مسکونی ساختمان ·سکونت‌محل عنوان به استفاده مورد نقل‌وانتقالات

3.20 گواهینامه تأیید الزامMLO

وام نمایندگی گواهینامه تأیید و کند حفظ و آورد به‌دست را ملکی مالیات امور گواهینامه ابتدا اینکه بدون نمی‌تواند فرد هیچ 31در سال هر و هستند معتبر سال یک برای تأییدها ·کندفعالیت رهن وام نمایندگی عنوان به کند، حفظ و آورد به‌دست را رهن باید می‌دهند، خدمات یا ترتیب ایجاد، را واحد چهار تا یک مسکونی وام‌های که فروشندگانی و دلالان ·می‌شوندمنقضی دسامبر تا روز، /دلار 100سپس ،(اول‌روز 30)روز /دلار 50جریمه به منجر تأیید به‌دست‌آوری عدم یا اطلاع‌دهی عدم ·کنندمطلع را اداره ·می‌شوندواریز ملکی مالیات امور صندوق مصرف‌کننده بازیابی حساب در جریمه‌ها ·م□□شوددلار 10,000حداکثر

- ✓ سال هر که باشد داشته را رهن وام نمایندگی گواهینامه تأیید هم و ملکی مالیات امور گواهینامه هم باید رهن وام نمایندگی یک ·می‌شودمنقضی دسامبر 31در
- ✓ 10,000به محدود می‌شود، روز /دلار 100سپس روز 30برای روز /دلار 50جریمه باعث تأیید به‌دست‌نیاوری یا اطلاع‌دهی عدم ·می‌شودمنتقل مصرف‌کننده بازیابی حساب به وجوه دلار؛

3.21 تصدیق درخواست الزاماتMLO

ثبت و سیستم برای را شناسایی اطلاعات باید DREکمیسر از (MLO)رهن وام گذار مبدأ مجوز تصدیق برای متقاضی ایالتی، و فدرال جنایی سوابق بررسی برای اثرانگشت تصاویر جمله از کند، فراهم (NMLS&R)سراسری چندایالتی اعتبارسنجی از یک هر توسط جنایی یا مدنی اداری، یافتهای مورد اطلاعات و مستقل، اعتباری گزارش برای اجازه شخصی، تجربه و تاریخچه ·دادگستریها

- ✓ متقاضیانMLO باید NMLS&Rطریق از فدرال و ایالتی جنایی سوابق بررسی برای را اثرانگشت ·کنندارسال
- ✓ باید متقاضیانNMLS&R و کمیسر را برای دریافت گزارش اعتباری مستقل و مدنی/اداری‌یافتهای هرگونه /جنایی مجاز ·کنندمجاز

3.22 تایید دارندگان انضباطMLO

محدود کند، لغو کند، تعلیق کند، رد آن قوانین یا ماده نقض برای را MLOتایید میتواند کمیسر رسیدگی، جلسه و اطلاع از پس را اطلاعات نکند، برآورده را § 10166.09 یا § 10166.05 الزامات دارنده /متقاضی‌اگر یا نکند، تمدید یا کند، مشروط کند، توقف دستورات و پرهیز و ترک موقت فوری دستورات میتواند همچنین کمیسر ·کندنادرست جوهری اظهارات یا کند، محفوظ ·کندصادر را تجاری فعالیت

- ✓ نشوندتمدید یا محدود، لغو، تعلیق، رد، نادرست جوهری اظهارات یا نقضها دلیل به است ممکن MLOتاییدهای
- ✓ کندصادر را تجاری فعالیت توقف دستورات و پرهیز و ترک موقت فوری دستورات میتواند کمیسر

3.23 رهنی‌اقراض دلال تجاری فعالیت‌های گزارش‌های

شده تضمین مسکونی واحد 1-4توسط که می‌کند خدمت‌رسانی یا ترتیب، ایجاد، تقویمی سال در را وام چند یا یک که دلال یک تمام شامل گزارش این ·دهدارائه دلال مالی سال پایان از پس روز 90ظرف را سالانه تجاری فعالیت‌های گزارش باید است، پرداخت جریمه‌های جبران‌الخدمات، نرخ‌ها، وام، مجموع رهنی، فعالیت‌های جزئیات و است نظارت تحت فروشندگان /دلالان شامل پرونده فرد برای را بررسی هزینه برابر 1.5که می‌دهد اجازه کمیسر به تأخیردار ارائه ·می‌کندبیان را افشاگری‌ها و پیشرو، ·شودمجوز تمدید عدم یا تعلیق به منجر است ممکن روز 60ظرف پرداخت عدم و کند،

- ✓ ظرف را سالانه تجاری فعالیت‌های گزارش باید می‌کنند، خدمت‌رسانی /ترتیب/ایجادرا واحدی 1-4مسکونی وام‌های که دلالانی دهندارائه مالی سال پایان از پس روز 90
- ✓ روز 60ظرف پرداخت عدم برای مجوز تعلیق با کند، شامل را بررسی هزینه برابر 1.5می‌دهد اجازه کمیسر به تأخیردار ارائه
- ✓ دهندارائه § 10232.2 هم و § 10166.07 هم رفع برای را متحده‌شده گزارش‌های می‌توانند دلالان

3.24 سوابق‌بازرسی و نگهداری

سوابق ·کندتأیید را انطباق بتواند کمیسیونر تا کنند نگهداری را (§ 10148 در مندرج آنهای حداقل)اسناد باید رهنی وام دلالان منجر است ممکن مشخص زمان مدت در سوابق ارائه عدم و هستند، مناسب اطلاع از پس حسابرسی یا معاینه بازرسی، تابع در واقع ملک امپراطوری صندوق مصرف‌کننده بازیافت حساب در معاینه در شده اعمال جریمه‌های ·شودمجوز لغو یا تعلیق به ·می‌شودواریز کالیفرنیا سرزمین

- ✓ کنندنگهداری کمیسیونر بررسی برای را (§ 10148 در مندرج آنهای حداقل)سوابق باید رهنی وام دلالان
- ✓ شودمجوز لغو یا تعلیق به منجر است ممکن شده درخواست زمان مدت در سوابق ارائه عدم
- ✓ می‌شودواریز کالیفرنیا سرزمین در واقع ملک امپراطوری صندوق مصرف‌کننده بازیافت حساب در شده جمع‌آوری جریمه‌های

3.25 تصدیق تجدید MLO و المستمرالتعلیم

السنویةالمستمر التعلیم بمتطلبات والوفاء الدنیا المعاییر تلبیة في الاستمرار الأصلي المنشئ على یجب ،MLOتصدیق لتجدید)أخلاقیات ساعة 2فیدرالي، قانون ساعات 3 :سنویًاالمستمر التعلیم من الأقل على ساعات 8إكمال MLOsعلى یجب . السنة في فقط الرصید منح یتم .التقلیدیةغیر الرهنیة المنتجات عن ساعة 2و ،(العادلالإقراض المستهلك، حمایة الاحتیال، أو المعلق أو الصلاحیة المنتهي MLOعلى ویجب المتتالیة، السنوات في الدورة نفس تكرار یمكن ولا الدورة، أخذ فیها یتم التي التفعیلإعادة قبل عقده التي الأخیرة للسنة المستمر التعلیم إكمال الملغي.

- ✓ 2أخلاقیات، ساعة 2فیدرالي، قانون ساعات 3)سنویًا المستمر التعلیم من الأقل عل ساعات 8إكمال MLOsعلى یجب تقلیدیةغیر منتجات ساعة)
- ✓ أو السنة نفس في الدورة نفس تكرار یمكن ولا الدورة؛ أخذ فیها یتم التي السنة في فقط المستمر التعلیم رصید على الحصول یتم المتتالیةالسنوات
- ✓ إعادة قبل عقده التي الأخیرة للسنة المستمر التعلیم إكمال الملغي أو المعلق أو المنتهي أو الصلاحیة المنتهي MLOعلى یجب التفعیل

3.26 بعدیتمدید برای ساعته نه بررسی دوره

را کلاسی ساعت ساعت 45باید بعدی تمدیدهای برای است، کرده صادر مجدداً اول تمدید الزامات تحت قبلاً که مجوز صاحب اعتماد، صندوق مدیریت نمایندگی، اخلاق، موضوعی حوزههای که است ساعته نه اپدیت بررسی دوره شامل که کند تکمیل .میدهدپوشش را دفتر نظارت /مدیریت (کارگزارانبرای)و ضمنی، تعصب ریسک، مدیریت عادلانه، مسکن

- ✓ .استساعت 45طول در ساعته نه اپدیت بررسی دوره تکمیل مستلزم بعدی تمدیدهای
- ✓ .دهدپوشش را 10170.5(a) § (7)–(1)بندهای از اجباری موضوعی حوزههای باید بررسی دوره

3.27 طولانیمدت برای بزرگسال مجوز دارندگان برای ادامه آموزش معافیت

دارای کالیفرنیا در متوالی سال 30برای که کند ثابت کمیسیونر به که مستغلات و ملک مجوز دارنده برای ادامه آموزش الزام که است فعال مجوز معنای به 'خوبوضعیت' .شودنمی اعمال است، بیشتر یا سال 70و است بوده خوب وضعیت در مجوز .نیستمنع تحت و است، نشده تسلیم تحقیق حین در است، نشده محدود یا لغو تعلیق، انضباطی اقدام دلیل به

- ✓ .استضروری بیشتر یا سال 70سن AND خوب وضعیت در مجوز دارای متوالی سال 30برای ادامه آموزش معافیت
- ✓ منع تحت یا شده، تسلیم تحقیق حین در شده، محدود شده، لغو شده، تعلیق که کند می حذف را مجوزهایی 'خوبوضعیت' .هستند

3.28 بازسازی‌الزامات و CE اضافی زمان دوره‌های

تا کند تمدید روز 90برای را لایسنس می‌تواند کمیسر دهد، ارائه ناکافی اما حسن‌نیت با CEشواهد متقاضی صورتی‌که در را فسخ‌شده لایسنس)دهد را اضافی مدارک ارائه امکان نیاز مورد واجدشرایط امتحان اینکه مگر)نمی‌شود صادر نیاز مورد CEاثبات بدون نیز محدود لایسنس و کرد، بازسازی نمی‌توان صادر پیش بیشتر یا سا چهار آنها فعال لایسنس آخرین و می‌دهند درخواست بازسازی /تمدیدبرای که متقاضیانی .(باشد شودصادر روزه 90موقت لایسنس است ممکن انطباق، عدم صورت در دهند؛ ارائه را CEانطباق باید است، شده.

- ✓ کنداعطا روزه 90اضافی دوره یک ناکافی اما حسن‌نیت با CEشواهد برای می‌تواند کمیسر.
- ✓ باشدنیاز مورد واجدشرایط امتحان اینکه مگر است نیاز مورد CEاثبات نیازمند محدود /فسخ‌شده‌لایسنس بازسازی.
- ✓ نشوددادە نشان CEانطباق سال 4+از پس بازسازی /تمدیددر که شود صادر زمانی است ممکن روزه 90موقت لایسنس یک.

3.29 فرزندکمک معوقات برای پروانه تعلیق /نکول

کمک متعهدان از تأییدشده‌ای فهرست برابر در را متقاضیان باید ملک، امور بخش جمله از کالیفرنیا، پروانه صدور هیئت‌های نگاه‌داری فهرست در متقاضی برای را ملک پروانه تجدید یا صدور می‌تواند DRE. کنندبررسی هستند خارج انطباق از که فرزند این .است‌عادلانه منع قضایی یافتهٔ به دستیابی یا کمک پرداخت‌های در معوقه تقویمی روز 30از بیش معنای به 'انطباق' .کند.می‌گذاردتأثیر متقاضیان و ملک پروانهٔ دارندگان بر مستقیماً

- ✓ کمک معوقا تأییدشدهٔ فهرست برابر در را متقاضیان باید و است 17520بخش تابع که است 'هیئت'یک ملک امور بخش کندبررسی پروانه تجدید یا صدور از قبل فرزند
- ✓ نیستبازپرداخت تعهدات یا دوره‌ای، پرداخت‌های جاری، کمک در معوقه تقویمی روز 30از بیش معنای به انطباق
- ✓ کنندجمع‌آوری تطبیق مقاصد برای پروانه متقاضیان تمام از را فرد مالیاتی شناسایی شماره یا اجتماعی تامین شماره باید هیئت‌ها

3.30 آزادسازی‌و موقت مجوز فرآیند

روز 150برای معتبر موقتی مجوز است، شرایط واجد صورت این غیر در که شده تایید فهرست در شرایط واجد متقاضی کند دریافت محلی فرزند حمایت آژانس از آزادسازی رسالت هیئت اینکه مگر می‌شود رد مجوز انقضا، از پس .می‌کنددریافت روز 150از پس موقت مجوز زیرا کند، اقدام دقت با اطلاعیه‌ها به پاسخ در باید متقاضی .کندتأیید را پرداخت توافق یا تطابق که.می‌شودمنقضی

- ✓ می‌شودصادر است شده تایید فهرست در آن نام که شرایط واجد متقاضی به روز 150برای معتبر موقتی مجوز
- ✓ رانندگی مجوزهای جز به)نیست تمدید قابل عموماً روز 150دوره و شود صادر مجوز دوره طول در می‌تواند موقتی مجوز یک تنها معین(
- ✓

کندپردازش کاری روز پنج ظرف را آن باید کند دریافت محلی فرزند حمایت آژانس از آزادسازی رسالت که هیئتی

- ✓ نمی‌شوددادە بازپس بخش، این تحت مجوز تعلیق یا رد صورت در مجوز دارنده /متقاضی‌توسط شده پرداخت وجوه

3.31 نظامی‌همسران و جانبازان برای مجوز صدور سریع‌شده فرآیند

فعال‌الخدمت اعضای شریکان /همسران‌برای و افتخاری فعال‌الخدمت جانبازان برای را اولیه مجوز صدور فرآیند باید کمیسیونر تجربه می‌توانند متقاضیان ·دهدانجام سریع‌تر هستند، دیگر قضایی حوزه یک در معتبر مجوز دارای که کالیفرنیا در مستقر ·بگیرندکار به سرمایه‌دار مجوز الزامات برای را نظامی

- ✓ می‌کنند‌دریافت را سریع‌شده اولیه مجوز صدور افتخاری فعال‌الخدمت جانبازان
- ✓ می‌کنندسریع‌شده پردازش دریافت هستند دیگر ایالت یک از فعلی مجوز دارای که کالیفرنیا به منتقل‌شده نظامی همسران
- ✓ شودرفته کار به سرمایه‌دار مجوز الزامات برای می‌تواند نظامی تجربه

3.32 معتبرمؤسسه تعریف

اعتباردهی سازمان یا (WASC)کالجها و مدارس غربی انجمن توسط که است دانشگاهی یا کالج معنای به معتبر مؤسسه که باشد مؤسسه‌ای آن یا باشد، معتبر باشد، شده تایید متحده ایالات پرورش و آموزش وزارت توسط که دیگری منطقه‌ای دورات شامل معادل درسی برنامه ·دهدتشخیص مستغلات و ملک امور در مشابه رشته درسی برنامه دارای را آن کمیسر WASCمعتبر کالج‌های در مستغلات و ملک امور دورات معادل کیفیت نظر از را آن کمیسر که است خصوصی شغلی مدارس ·باشدیافته

- ✓ باشدشده معتبر شده‌ای تایید منطقه‌ای اعتباردهی سازمان یا WASCتوسط که است دانشگاهی یا کالج معنای به معتبر مؤسسه .
- ✓ و ملک امور دورات معادل کیفیت نظر از را آ کمیسر که است خصوصی شغلی مدارس دورات معنای به معادل درسی برنامه ·باشدیافته معتبر کالج‌های در مستغلات

CHAPTER 4

Business Operations: Names, Offices, Affiliation, Advertising and Records

4.1 مجوزدارندگان برای تبلیغات افشای الزامات

خود، نام باید و می‌دهند، انجام را دارند املاک مجوز به نیاز که فعالیت‌هایی که کنند افشا خود تبلیغات در باید مجوز دارندگان و اول تماس تبلیغی مواد در را مسئول دلال هویت و ،(باشندمسکن وام مبدأ اگر) NMLSفرد به منحصر شناسه مجوز، شماره کنناددرج خرید توافق‌نامه‌های.

- ✓ دارند مجوز به نیاز که فعالیت‌هایی مجوز دارنده می‌کند افشا که باشد تعیین‌کننده‌ای حاوی باید مجوز دارای فعالیت تبلیغات تمام می‌دهدانج□□م را.
- ✓ اول نقطه تبلیغی مواد در باید مسئول دلال هویت و ،(باشد MLOاگر) NMLSفرد به منحصر شناسه مجوز، شناسه شماره نام، شوندظاهر خرید توافق‌نامه‌های و تماس.
- ✓ شده ثبت دپارتمان با نام دو هر اینکه شرط به می‌تواند است داده تغییر را خود خانوادگی نام قانونی طور به که مجوزی دارنده کنداستفاده سابق نام از مجوز تجاری فعالیت‌های برای باشند،.
- ✓ هیچ یا می‌دهند نشان را مسئول دلال هویت تنها یا که دارد وجود جهت‌نمای /بازخانه /عقد/اجاره/فروش‌علائم برای استثنائاتی نمی‌دهندنشان را مجوز دارنده شناسه.

4.2 شده‌تعیین افسر نظارتی مسئولیت

فعالیت‌های کنترل و نظارت مسئول است، شده تعیین (10211بخش اساس بر)شرکتی کارگزار پروانه دارنده توسط که افسری کارگزار یک .هستندپروانه دارای شرکت برای که است فروشندگانی بر نظارت جمله از کارمندان، و افسران توسط شده انجام -کارگزارآن به را فروشندگان بر نظارتی مسئولیت هیئت‌مدیره، قطع‌نامه طریق از می‌تواند اضافی افسران -کارگزاربا شرکتی ارائه کمیسیونر به اصلاح یا تصویب از پس روز پنج ظرف باید قطع‌نامه چنین هر از تصدیق‌شده‌ای نسخه .کندواگذار افسران شود.

- ✓ فروشندگان‌جمله از است، شرکتی مجاز فعالیت کنترل و نظارت مسئول شده تعیین شرکتی افسر.
- ✓ به تصویب از پس روز پنج ظرف باید و شود واگذار افسران -□□ارگزاربه هیئت‌مدیره قطع‌نامه طریق از می‌تواند نظارتی مسئولیت گرددتقدیم کمیسیونر.

4.3 ملک‌مشاورۀ در کارگزاری تعریف

اجاره، مبادلۀ، فروش، برای عمدتاً کارمزد، دریافت برای نماینده یک توسط که است فعالیتهایی شامل ملک مشاورۀ در کارگزاری و بازاریابی، تولید، شامل ملک مشاورۀ کار و کسب کل ·میشودانجام تجاری فرصت یا ملک مدیریت یا مالی، تامین کرایه، ·استملک مالی تامین

- ✓ میشودانجام کارمزد دریافت برای که است نمایندگی رابطۀ یک نیازمند کارگزاری
- ✓ استتجاری فرصت یا ملک مدیریت یا مالی، تامین کرایه، اجاره، مبادلۀ، فروش، شامل کارگزاری فعالیتهای

4.4 دلال‌معاملات دولت‌مند وظیفه

فروش از که است حیاتی تعهد یک این ·باشدداشته معقولی نظارت دلالی با مرتبط فروش افراد فعالیت‌های بر باید دلال متفاوت فرد هر برای که است حرفه‌ای خدمات و پیچیده محصولات شامل املاک فروش عملکرد زیرا است متفاوت معمولی ·است

- ✓ مدیریت و بازرسی نظارت، بررسی، برای است سیستم‌هایی و روش‌ها قوانین، سیاست‌ها، تعیین شامل معقول نظارت فروش‌افراد فعالیت‌های
- ✓ کندبرآورده را آن‌ها و باشد آشنا شده تعیین املاک فروش بخش توسط که دیگری قانونی الزامات از بسیاری با باید دلال
- ✓ استخریدار تک خرید بزرگ‌ترین معمولاً املاک زیرا باشد آماده مشتریان مشاوره و راهنمایی آموزش، برای باید مجوز دارنده

4.5 بخش‌بندی‌هایا زمین مورد در نادرست تبلیغات

جرم یک است، شده ارائه اجاره یا فروش برای که بخش‌بندی‌ای یا زمین مورد در نادرست بیانات به کمک یا توزیع انتشار، ·شودمواجه پروانه لغو یا تعلیق با است ممکن پروانه دارنده یک و است، عمومی

- ✓ دوهر یا شهرستان، زندان در حبس سال یک تا دلار، ۰۰۰ ،اتا جریمه با تنبیه قابل
- ✓ استلغو یا تعلیق برای انضباطی جلسه مشمول کند نقض را بند این که مستغلات و املاک پروانه دارنده
- ✓ می‌کندتعقیب را شهرستان آن در واقع تخلفات شهرستان هر منطقه دادستان

4.6 دیجیتالی‌تغییریافته دارایی تصاویر افشای

افشا را تغییر باید می‌کند، استفاده واقعی ملک فروش برای تبلیغات در دیجیتالی تغییریافته تصویر از که فروشنده‌ای یا کارگزار کندفراهم را تغییرنیافته اصلی تصویر به دسترسی و کند.

- ✓ به QRکد /URL/پیوندبه‌علاوه تغییر افشای برای برجسته بیانیه‌ای شامل باید دارند، دیجیتالی تغییریافته تصویر که تبلیغاتی باشندتغییرنیافته اصلی تصویر
- ✓ تغییر یا حذف اضافه، برای مصنوعی هوش یا عکس ویرایش نرم‌افزار طریق از که است تصویری دیجیتالی، تغییریافته تصویر که نیست کردن صاف یا رنگ تصحیح بریدن، روشنایی، مانند معمولی تنظیمات شامل این است؛ شده داده تغییر عناصر نمی‌دهندتغییر را دارایی نمایندگی

4.7 دهدگزارش طرفین به را فروش قیمت باید کارگزار

کارگزار کارگزار، طریق از (شخصی/نقل‌ناپذیراموال با کسب‌وکار یا)املاک منقول معاملهای شدن بسته از پس ماه یک ظرف در این انجام تضمین‌کننده شدن بسته حساب تسویه صورت .دهدارائه فروشنده و خریدار به را فروش قیمت کتبی نامه اطلاع باید است.وظیفه

- ✓ کندفراهم خریدار و فروشنده دو هر برای را کتبی فروش قیمت اطلاعات معامله، شدن بسته از پس ماه یک ظرف در باید کارگزار
- ✓ دهدشرح را اضافی پول ملاحظات گونه هر و ملک باید اطلاعات تبادل، برای
- ✓ می‌دهدتشکیل را پیروی می‌کند، افشا را اطلاعات این که تضمین‌کننده نگهدارنده شدن بسته حساب تسویه صورت

4.8 شده‌امضا توافقنامه از کپی تحویل وظیفه

یک روی را امضا یا دارد نگاه مجوز دارای اعمال برای را مجوز دارندۀ که کند تهیه توافقنامه یک مجوز دارندۀ یک که هنگامی امضاکننده شخص به را توافقنامه از کپیی امضا، از پس ممکن زمان سریع‌ترین در باید مجوز دارندۀ آورد، بدست مرتبط قرارداد دهدتحویل.

- ✓ شوددداده تحویل امضاکننده طرف به امضا دریافت از پس ممکن زمان سریع‌ترین در باید شده امضا توافقنامۀ از کپی
- ✓ یکسان الکترونیکی معاملات قانون تحت شده‌اند موافق طرفین که جایی در شود داده تحویل الکترونیکی صورت به می‌تواند کپی دهندانجام الکترونیکی صورت به را تراکنش (Uniform Electronic Transactions Act)

4.9 کمیسیون‌قابل‌التفاوت اطلاعیه

را متحرک خانه یا (کمتر یا واحد چهار) مسکونی ملک خرید یا فروش برای جبران یا کمیسیون که فرم‌ای /چاپی‌نامه توافق هر تعیین قانون توسط کمیسیون مبالغ کند بیان که باشد قلم‌درشت و نقطه 10 با اطلاعیه‌ای حاوی باید می‌دهد، تغییر یا تعیین چاپ قبل از توافق‌نامه در نمی‌تواند نرخ .هستندقابل‌التفاوت و می‌شوند، مشخص جداگانه به‌طور دلال هر توسط نشده‌اند، .باشدشده

- ✓ باشددرآمد جبران مقررات از قبل بلافاصله نقطه‌ای 10 قلم‌درشت به باید اطلاعیه
- ✓ هستندقابل‌التفاوت و نشده‌اند تعیین قانون توسط مشاوراملاک کمیسیون‌های که کند بیان باید اطلاعیه
- ✓ شدنخواهد چاپ توافق‌نامه در درآمد جبران نرخ یا مبلغ
- ✓ می‌شوداعمال متحرک خانه‌های و کمتر یا واحد چهار مسکونی ملک برای

4.10 مجوزدارنده برای شخصی مجوز اختیار

یک که هنگامی .نمی‌کنداعطا است شده صادر او برای مجوز که شخصی جز کسی به را اختیاری نامعقول دارایی مجوز هیچ باید کنند، عمل آن مجوز تحت (10211 بخش اساس بر) تعیین‌شده افسر از غیر دیگری افسران می‌خواهد و دارد مجوز شرکت شود، ناتوان یا بمیرد تعیین‌شده مجوز دارنده -ناظرافسر تنها اگر .آورددست به اضافی مجوز یک افسران این از یک هر برای جدید افسر برای درخواست و اطلاع رویداد، این از پس کاری دهم روز نیمه‌شب از پیش اگر کند عمل وقفه بدون می‌تواند شرکت .شودارسال

- ✓ .استشده صادر او برای که می‌کند مجاز را شخصی تنها مجوز
- ✓ .آورددست به اضافی دارایی مجوز یک کند عمل آن مجوز تحت که تعیین‌شده افسر به‌جز افسری هر برای باید شرکت
- ✓ .شودارسال کاری روز 10 ظرف باید جدید افسر درخواست و اطلاع تعیین‌شده، تنها افسر ناتوانی یا مرگ صورت در

4.11 فرضی‌تجاری نام الزامات

دفتر در شده ثبت فرضی تجاری نام بیانیه شده تصدیق نسخه باید است، فرضی تجاری نام تحت مجوز دنبال به که متقاضی شهرداری فرضی تجاری نام برای که دهد اجازه فروشنده یک به قرارداد طریق از می‌تواند مسئول دلال ·دهدارائه را شهرداری و کند پرداخت را مرتبط هزینه‌های دهد، تحویل را دلال توسط شده امضا دپارتمان درخواست آورد، دست به و کند درخواست نام با برابر طور به را مسئول دلال هویت باید نامی چنین از استفاده با تبلیغات ·کندحفظ دلال کنترل تحت را نام مالکیت ·کندحفظ ·رافروشنده مجوز شماره و نام علاوه به ک□□د، مشاهده قابل فرضی

- ✓ ·استشهرداری در شده ثبت فرضی تجاری نام بیانیه شده تصدیق نسخه ارائه مستلزم فرضی تجاری نام مجوز
- ✓ را فروشنده مجوز شماره و نام و دهد نمایش برجسته‌گی همان با را مسئول دلال هویت باید دلال به متعلق فرضی نام با تبلیغات ·کندشامل

4.12 تیم‌نام تعریف و الزامات

استفاده لیسانسی خدمات ارائهٔ برای دیگر مجوز دارندهٔ چند یا یک و فروشنده یک توسط که است تجاری نام یک «تیم‌نام » اصطلاحات همراه به مجوز دارندهٔ عضو یک حداقل خانوادگی نام شامل باید تیم نام ·نداردجداگانه مجوز به نیاز می‌شود؛ موجودیتی یا باشد «brokerage»یا «broker»مانند اصطلاحاتی شامل نباید و باشد، «team»یا «group» ،«associates» صورت به تیم عضو یک حداقل مجوز شمارهٔ و نام همراه به را تیم نام باید تبلیغات ·دهدنشان را مسئول کارگزار از مستقل ·باشدبرجسته برابری طور به باید مسئول کارگزار هویت و دهد، نمایش برجسته

- ✓ نمی‌تواند و باشد، «team»یا «group» ،«associates»اصطلاحات همراه به عضو یک خانوادگی نام شامل باید تیم نام ·دهدنشان را مستقل کارگزاری موجودیت
- ✓ ·شودشامل را عضو یک حداقل مجوز شمارهٔ و نام و دهد نمایش تیم نام برابری اندازهٔ به را مسئول کارگزار هویت باید تیم تبلیغات

4.13 خاتمه‌و انتساب اطلاعیه

انتسابی، هر خاتمه هنگام و مجوز، دارای فعالیت‌های انجام برای دلالی یا فروش شخصی استخدام هنگام باید مسئول دلال یک باشد، داشته دپارتمان سوابق از متفاوتی تجاری آدرس که مجوز مالک ·کندآگاه کند، مشخص مأمور که طریقه‌ای به را مأمور ·کندآگاه را مأمور باید

- ✓ ·کندآگاه وابسته مجوز دارندگان خاتمه و استخدام از را مأمور باید مسئول دلال
- ✓ ·کنندآگاه تجاری آدرس تغییر از را مأمور باید مجوز دارندگان

4.14 معین‌تجاری محل داشتن الزام

می عمل کار و کسب معاملات انجام برای دفتری عنوان به که کند حفظ را کالیفرنیا در معین تجاری محل یک باید مجاز دلال هر مشخص مکان از را تجاری عملیات تنها مجوز ·شودمی انجام مشتری با مشاوره و شود می داده نمایش مجوز که جایی کند، درهای را کمیشنر باید و دهند ارائه را ایمیل آدرس و تلفن شماره جاری، پستی /دفترآدرس باید متقاضیان ·کندمی مجاز شده 30 ·نیستعمومی سند یک مجوز دارندۀ ایمیل آدرس ·کنندآگاه تغییر هرگونه از تغییر انجام از روز

- ✓ ·شودمی داده نمایش مجوز که جایی کند حفظ را کالیفرنیا در معین تجاری محل یک باید دلال هر
- ✓ ·دهندگزارش روز 30ظرف در را ایمیل یا تلفن پستی، /دفترآدرس در تغییر هرگونه باید مجوز دارندگان

4.15 شعبه‌دفتر مجوزهای

درخواست را اضافی شعبه مجوز یک شعبه دفتر هر برای باید می‌کند، حفظ را ایالت در کار و کسب محل یک از بیش که کارگزار مجوز به نیاز که محلی از کارگزار آیا که می‌کند تعیین کمیسیونر ·کندبیان را فرد (های)محل‌و نام باید درخواست ·کنددریافت و ·خیریا است مشغول کارگزاری کار و کسب در دارد، شعبه دفتر

- ✓ ·استالزامی جداگانه شعبه مجوز یک اضافی، کار و کسب محل هر برای
- ✓ ·خیریا دارد شعبه دفتر مجوز به نیاز محل یک آیا که می‌کند تعیین کمیسیونر

4.16 بخش‌یا شعبه مدیر منصوب‌کردن

و کند منصوب بخش یا شعبه دفتر مدیر به‌عنوان را مجوز دارندۀ یک می‌تواند شرکت تعیین‌شدۀ افسر یا مسئول کارگزار یک انجام کتبی قرارداد توسط باید منصوب‌کردن ·کندواگذار او به را اداری کارکنان و مجوز دارندگان بر نظارت و روزمره عملیات دارای اگر شود منصوب مدیر به‌عنوان نمی‌تواند مجوز دارندۀ یک ·شودارسال دپارتمان به اطلاع و شود نگهداری نسخه یک شود، زمین‌های در تمام‌وقت سال دو از کمتر تجربۀ دارای فروشندۀ یا دارد، یا داشته قرار محرومیت دستور تحت باشد، محدود مجوز ·نمی‌کندبرطرف را کارگزار ایجابی نظارتی نقش مسئولیت واگذاری ·باشدگذشته سال پنج در مستغلات و املاک

- ✓ ·استدپارتمان به اطلاع و کتبی قرارداد نیازمند شعبه مدیر منصوب‌کردن
- ✓ ·باشدسال پنج در تمام‌وقت تجربۀ سال دو از کمتر دارای فروشندۀ یا باشد، محروم باشد، داشته محدود مجوز نمی‌تواند مدیر یک
- ✓ ·نمی‌کندمحدود را 10177(h)بند تحت مسئول کارگزار نظارتی مسئولیت مدیر به واگذاری

4.17 قوانین‌نقض برای تنبیهات

صورت به را دارنده گواهی‌نامه می‌تواند کمیسیونر ،10164از (ب)بند یا ،10163 ،10162 ،10161.8بخش‌های نقض برای بخش‌این رسیدگی جلسات مقررات با مطابق کند، لغو دائم به‌طور یا معلق موقت.

- ✓ گواهی‌نامه لغو یا معلق‌سازی به منجر می‌تواند مدیریت یا شعبه، کسب‌وکار، محل وابستگی، اطلاع‌دهی به مربوط قوانین نقض شود.
- ✓ می‌کندپیروی بخش این رسیدگی جلسات رویه‌های با مطابق از انضباط.

4.18 کارگزاری‌فروش عملیات عناصر

برای عادتاً کارگزاری شرکت‌های .می‌شودتقسیم کلیدی عنصر چندین به کارگزاری عملیات واقعی، ملک فروش مورد در کنندپیدا فهرست‌ها آن برای خریداران می‌خواهند که می‌کنند همکاری کارگزاران سایر با و می‌کنند رقابت فهرست‌ها.

- ✓ مستقیم‌بررسی و پیشنهادات سرنخ‌ها، طریق از (موجودی‌توسعه) فهرست‌ها تأمین
- ✓ تبلیغات‌مختلف اشکال طریق از خریداران برای جستجو
- ✓ فروشنده‌و خریدار بین 'ذهن‌توافق' به رسیدن برای مذاکره
- ✓ (نیازمورد ابزارهای توسط ملک انتقال) بسته‌شدن در کمک
- ✓ می‌کنندهمکاری دیگر کارگزاران با خریداران یافتن برای اما می‌کنند رقابت فهرست‌ها برای شرکت‌ها

4.19 منافع‌تضاد و دلال دیگر فعالیت‌های

به نسبت دلال فیدوشیری تکالیف با منافع تضاد هیچ که شرطی به شود مشغول دیگر فعالیت‌های در می‌تواند دلال یک /مشاورعنوان به کند، ارزیابی را اموال کند، واسطه‌گری را مسکن وام‌های می‌تواند دلال یک کامل، افشای با .نکنندایجاد کلاینت .کندتنظیم دفترخانه خدمات یا کند، اداره را اموال بیمه کسب‌وکار کند، عمل عقار بی‌تاب سرمایه‌گذاری متخصص

- ✓ نکنندایجاد منافع تضاد دلال فیدوشیری تکالیف با که هستند مجاز صورتی در تنها دیگر فعالیت‌های
- ✓ هستندکامل افشای نیازمند بیمه یا ارزیابی وام، واسطه‌گری مانند مرتبط فعالیت‌های
- ✓ دارندتقسیم‌بندی قوانین با انطباق و (مجوزدارای پیمانکار برای /باکار یا) پیمانکار مناسب کار جواز صدور به نیاز توسعه /تقسیم

4.20 اخلاق‌منشور و REALTORتجاری نام از استفاده

نشان‌دهنده تعیین این .شوداستفاده می‌تواند REALTORSملی انجمن با مرتبط مجوز دارندگان توسط تنها REALTORواژه است.عملکرد حرفه‌ای استانداردهای و اخلاق منشور رعایت طریق از بالا یکپارچگی و انصاف صلاحیت،

- ✓ کنندااستفاده REALTORتجاری نام از می‌توانند هستند REALTORSملی انجمن اعضای که مجوز دارندگان تنها
- ✓ استالزام‌آور قانون که آنچه تا کند ایجاد بالاتری تعهدات می‌تواند اخلاق منشور
- ✓ دارنداولویت قانونی تعهدات باشند، تعارض در قانون و اخلاق منشور که هنگامی

4.21 دولتی‌خدمت از پس لایسنس بازیابی

در را آن میتواند کند، رها فدرالی یا ایالتی محلی، دولتی مسئول یک کردن فرض برای را خود لایسنس که فروشندهای یا کارگزار اگر کند، بازیابی ،CEبه پایبندی و مناسب تمدید هزینه پرداخت با مسئول، آن در سرویس پایان از پس ماه شش غضون .بودشده صادر بازیابی درخواست از پیش سال چهار از بیش یا چهار شده رها لایسنس

- ✓ .استدسترس در دولتی خدمت اتمام از پس ماه شش غضون در لایسنس بازیابی
- ✓ CEبه پایبندی و تمدید هزینه به نیاز بازیابی اگر دارد .باشدشده صادر پیشتر سال چهار از بیش یا چهار شده رها لایسنس

CHAPTER 5

Trust Funds and Trust Account Reporting

5.1 اعتمادصندوق گذاری سپرده در دلال وظیفه

یا بانک در دلال اعتماد صندوق حساب در را وجوه این تمام باید می‌کند، قبول معامله یک در را دیگران به متعلق وجوه که دلالی قرار مالک دست در یا بی‌طرف واسطه انبار در فوراً وجوه این‌که مگر کند، گذاری سپرده ایالت این در شناخته‌شده معتبر انبار می‌ماندباقی حساب آن در است، آن سزاوار که فردی دستورالعمل‌های با مطابق توزیع زمان تا وجوه گیرند.

- ✓ انبار یا بانک در دلال اعتماد صندوق حساب در باید نگرفته‌اند، قرار مالک با یا بی‌طرف واسطه انبار در که اعتماد صندوق‌های بروندکالیفرنیا در شناخته‌شده معتبر
- ✓ بماندباقی حساب آن در است، آن سزاوار که فردی دستورالعمل‌های براساس توزیع زمان تا باید وجوه
- ✓ دهدقرار نیز خود مالک دست در مستقیماً را وجوه می‌تواند دلال

5.2 تراست‌حساب از برداشت برای مجاز امضاکنندگان

دیگران .(مجوزدارای افسر امضای شرکتی، دلال برای یا)دارد دلال امضای به نیاز فردی دلال یک تراست حساب از برداشت دلال اگر مجوز بدون کارمند یا کتبی، توافق تحت دیگری دلال دلال، برای مجاز فروشنده :شوندمجاز کتبی صورت به می‌توانند داشته دسترسی آن به می‌تواند کارمند که باشد تراست صندوق حداکثر معادل حداقل در بیمه‌ای /وفاداری‌تضمین اوراق دارای باشد.

- ✓ داردمجوز دارای افسر امضای به نیاز شرکتی دلال دارد؛ دلال امضای به نیاز فردی دلال برداشت
- ✓ باشندشده مجاز کتبی به‌طور که کنند برداشت می‌توانند زمانی تنها مجوز بدون کارمند یا دیگر، دلال فروشنده،
- ✓ دسترسی قابل تراست صندوق حداکثر معادل حداقل در بیمه‌ای /وفاداری‌تضمین اوراق به نیاز مجوز بدون کارمند دسترسی باشدمالی مسئولیت شواهد با 5% تا می‌تواند کسر دارد؛
- ✓ نمی‌کندمعاف تراست صندوق برای بدهکاری یا مسئولیت از را دلال امضاء سلطه واگذاری

5.3 بهره‌دارای امانت حسابهای الزامات

توسط بیمه‌شده نهاد یک در بهره دارای حسابی در را امانت وجوه می‌تواند اصحاب یا وجوه صاحب درخواست با تنها دلال سایر /دلال‌وجوه از جدای باشند، بیمه‌شده وجوه تمام باشد، ذینفع برای متولی عنوان به دلال نام به باید حساب ·کندواریز FDIC باشددلال مجوز دارندگان یا دلال نفع به نمی‌تواند بهره و نیاز، مورد افشاهای با شوند، نگهداری وجوه·

- ✓ شوددرخواست اصحاب یا وجوه صاحب توسط که است مجاز زمانی تنها بهره دارای امانت
- ✓ باشدشده مشخص اصل /ذینفع‌برای متولی عنوان به دلال نام به باید حساب
- ✓ باشددلال از مجوز دارای شخص یا دلال نفع برای غیرمستقیم یا مستقیم نمی‌تواند شده کسب بهره
- ✓ کندافشا را برداشت جریمه‌های و خدمات هزینه‌های بهره، محاسبه حساب، ماهیت باید دلال
- ✓ می‌کنددریافت را بهره کسی چه که کند مشخص باید قرارداد اجرا، قابل وام /اجاره/فروش‌معاملات در

5.4 فروش‌متخصص توسط اعتماد وجوه مدیریت

که همانطور یا دهد، تسلیم دلال به را وجوه این بلافاصله باید می‌کند، قبول دلالش نام به را اعتماد وجوه که فروشی متخصص اعتماد وجوه حساب در را آن‌ها یا دهد، تسلیم بی‌طرفانه اعتماد محل یک یا دلال اصلی شخص به را آن‌ها می‌کند هدایت دلال کندسپرده‌گذاری دلال·

- ✓ دهدتسلیم دلال به بلافاصله را پذیرفته‌شده اعتماد وجوه باید فروش متخصص
- ✓ دلال اعتماد حساب یا بی‌طرفانه، اعتماد محل یک اصلی، شخص به را وجوه می‌تواند فروش متخصص کند، هدایت دلال اگر دهدتسلیم

5.5 هستنداعتماد صندوق پیشرفته هزینه‌های

یا بانک نزد اعتماد حساب در را مبالغ آن باید می‌کند، دریافت یا می‌کند قرارداد اصلی فرد از را پیشرفته هزینه که کارگزاری می‌توان تنها و نماینده، وجوه نه هستند، اعتماد صندوق وجوهی چنین ·کندگذاری سپرده شناخته‌شده ذخیره‌کننده‌ای سازمان فرد به تأییدشده حسابرسی ارسال از پس روز پنج یا باشد شده هزینه واقعاً اصلی فرد برای که هنگامی نماینده منفعت برای کردبرداشت اصلی·

- ✓ کارگزاروجوه نه هستند، اعتماد صندوق و شوند گذاری سپرده اعتماد حساب در باید شده‌اند دریافت که پیشرفته‌ای هزینه‌های
- ✓ حسابرسی ارسال از پس روز 5یا باشد شده هزینه واقعاً اصلی فرد برای که است مجاز زمانی تنها کارگزار منفعت برای برداشت تأییدشده
- ✓ کنددریافت تأییدشده‌ای حسابرسی شود انجام کاملاً قرارداد که زمانی و تقویمی سه‌ماهه هر پایان در باید اصلی فرد هر

5.6 ساله‌سه ثبت نگهداری الزام

سایر و اعتماد ثبت شده، لغو های چک واریز، رسیدهای ها، فهرست تمام از هایی نسخه سال، سه مدت برای باید مجوز دارنده تاریخ از یا معامله، شدن بسته تاریخ از دوره این ·کندنگهداری را مجوز مستلزم معاملات در آمده دست به یا شده اجرا اسناد باشنددسترس در کمیسیونر توسط ممیزی و بررسی برای باید ها ثبت ·نرسداتمام به معامله اگر شود می آغاز کردن فهرست·

- ✓ استمرتبط اسناد و اعتماد ثبت شده، لغو های چک واریز، رسیدهای ها، فهرست برای سال سه نگهداری مدت
- ✓ نرسداتمام به معامله اگر شود می آغاز کردن فهرست تاریخ از یا معامله، شدن بسته تاریخ از دوره
- ✓ باشنددسترس در تجاری منظم ساعات در برداری کپی و نظارت بررسی، برای باید ها ثبت
- ✓ (آزاریماهیت فاقد حسابرسی)است کافی دلیل وجود صورت در بیشتر اط□□اع بدون حسابرسی به مشروط ها ثبت

5.7 کارگزارسپاری تضمین های فعالیت دهی گزارش الزامات

های آستانه از فعالیت اگر باید دهد می انجام مالی قانون 17006بند معافیت تحت را سپاری تضمین های فعالیت که کارگزاری استمتزاید های جریمه دارای گزارش تقدیم عدم و کند، تقدیم دولت برای را سالانه گزارش یک کند، تجاوز معینی·

- ✓ در باید کند، سپاری تضمین را بیشتر یا $1,000,000معادل یا دهد انجام سپاری تضمین معاملات بیشتر یا پنج برای کارگزار اگر کندتقدیم را گزارش سال پایان از پس روز 60عرض·
- ✓ کل‌در $10,000از بیش نه روز، در $100سپس اول، روز 30برای روز در $50 :تقدیمعدم برای جریمه·
- ✓ شودمی منتقل املاک صندوق بازیابی حساب به ها جریمه شود؛ مجوز لغو یا تعلیق به منجر تواند می جریمه پرداخت عدم·

5.8 اعتمادحساب‌های بررسی و جداگانه ثبت

صورت در ·کنندنگهداری کسب‌شده، بهره هرگونه شامل اعتماد، وجوه تمام تصرف و دریافت از جداگانه سند یک باید دلالان دهدارائه دولتی قانون 7473بخش مطابق را اعتماد حساب مالی سوابق بررسی اجازه باید دلال کمیسر، درخواست·

- ✓ کندنگهداری بهره شامل اعتماد وجوه تمام تصرف و دریافت از جداگانه‌ای سند باید دلال
- ✓ دهدارائه را مالی سوابق بررسی اجازه کمیسر درخواست در باید دلال

5.9 بی‌طرف‌سپردگاه تعریف

از بعد و 17000بخش) 6بخش گواهی دارای که می‌شود انجام فردی توسط که است کاری و کسب معنای به بی‌طرف سپردگاه (آن 17006بخش تعیین‌شده استثناهای در که فردی توسط یا است مالی قانون توصیف‌شده است.

- ✓ استمالی قانون اساس بر گواهی دارای که است کاری و کسب بی‌طرف سپردگاه
- ✓ باشدگواهی دارای و مستقل ثالث طرف یک باید سپردگاه نگهدارنده

5.10 پیشرفت‌های هزینه از استفاده سوء برای جریمه

قانون 506a و 506های بخش نماینده که است این بر فرض نشوند، مدیریت درستی به پیشرفت های هزینه که صورتی در های هزینه اضافه به شده استفاده سوء مبالغ برای برابری سه خسارات تواند می اصلی صاحب کرده نقض را کیفری است. کندبازیافت را وکیل معقول.

- ✓ کندمی ایجاد را کیفری قانون 506/506aهای بخش نقض از فرض یک پیشرفت های هزینه از استفاده سوء
- ✓ کندبازیافت را وکیل معقول های هزینه و برابری سه خسارات تواند می اصلی صاحب

5.11 هزینه‌بازیافت و شارژ قابل حسابرسی

(اعتمادصندوق) 10145بند نقض نهایی تصمیم یا حکم یک که زمانی کند شارژ کارگزار از حسابرسی هزینه برای می‌تواند کمیسر تا تمدید انکار یا لغو تعلیق، به منجر است ممکن حساب صورت صدور از روز 60عرض در پرداخت عدم تشخیص را بدهد. شودهزینه پرداخت.

- ✓ می‌شودشارژ 10145بند نقض نهایی یافتن هنگام حسابرسی هزینه برای کارگزار
- ✓ شودتمدید انکار یا لغو تعلیق، به منجر است ممکن روز 60عرض در پرداخت عدم
- ✓ کنداستفاده حسابرسی هزینه تعیین برای شده برآورد متوسط ساعتی هزینه از می‌تواند کمیسر

5.12 اسنادتخریب برای تنبیه

کارمند، افسر، مدیر، یا مجوز دارنده اگر کند لغو یا تعلیق را مجوز دارای شرکت یا فروش، نماینده کارگزار، هر مجوز می‌تواند اداره مخفی، تغییر، تخریب، است، نیاز مورد معاینه یا بازرسی تحقیق، در که را اسنادی یا نیاز مورد اسناد علم عن شرکت نماینده یا کندجعل یا تحریف،.

- ✓ استمجوز لغو یا تعلیق برای دلیلی نیاز مورد اسناد علم عن جعل یا کردن مخفی تغییر، تخریب،
- ✓ استاجرا قابل است، نیاز مورد معاینه یا بازرسی تحقیق، با ارتباط در که اسنادی برای

5.13 اعتمادسند ثبت برای دلال تکلیف

را اعتماد سند باید دلال می‌گردد، اجرایی اعتماد سند و می‌شود منتقل ملکیت و شده میانجی‌گری دلال توسط که معاملهای در اینکه مگر دهد، تحویل ثبت برای کتبی توصیه همراه به ذینفع به را آن یا کند ثبت معامله بسته‌شدن از پس هفته یک عرض در کندصادر دیگری تعلیمات ذینفع.

- ✓ فوری ثبت برای کتبی توصیه همراه به ذینفع به را آن یا کند ثبت معامله بسته‌شدن از هفته یک عرض در را اعتماد سند باید دلال دهدتحویل
- ✓ نمی‌گذاردتأثیر ملکیت انتقال اعتبار بر آن انجام عدم می‌شود؛ تلقی انطباق موارد تعیین‌شده زمان در سپرده نگهدارنده به تحویل

CHAPTER 6

Discipline, Enforcement and Penalties

6.1 انضباطبرای محدودیت زمانی مدت

کشف از سال یک در باید دروغین، وعده یا نمایندگی، سوء تقلب، برای ·شوددرخواست موضوع وقوع از سال سه در باید متهم نه·وقوع از سال 10از بیش هرگز اما شود، درخواست باشد، بعدتر که کدام هر وقوع، از سال سه یا آسیب‌دیده طرف توسط·

- ✓ استوقوع از سال سه متهم کلی حد
- ✓ باشدبعدتر که کدام هر وقوع، از سال سه یا کشف از سال یک :نمایندگیسوء /تقلب
- ✓ است‌وقوع از سال 10مطلق حداکثر

6.2 عمومیانضباطی اختیارات

با مطابق می‌تواند ملک فروش و رسانه‌ای مجوز دارنده هر مجوز فصل، مواد سایر و ماده این در شده ارائه دلایل اساس بر شودتعلیق یا لغو بخش این جلسه‌گیری مقررات·

- ✓ کندتعلیق یا لغو را مجوز دارنده هر مجوز قانونی دلایل اساس بر می‌تواند مفوض·
- ✓ کندرعایت را بخش این جلسه‌گیری مقررات باید انضباط·

6.3 پروانه‌تعلیق یا لغو اساس

می‌تواند کمیسر و می‌کند فهرست دهد انجام (مجازفعالیت حوزه در عمل حین در)پروانه دارنده یک که را اعمالی 10176بخش کتبی شکایت به باید یا کند اقدام خود کنش به می‌تواند کمیسر ·کندلغو را مستغلات و ملک پروانه دائم طور به یا تعلیق موقتاً کندرسیدگی تأییدشده·

- ✓ استانضباط مبنای غلط توجه قابل نمایندگی هرگونه
- ✓ استانضباط مبنای تحریک یا کردن متقاعد تأثیرگذاری، برای احتمالاً دروغین وعده‌های اعطای
- ✓ استممنوع طرفین تمام رضایت یا اطلاع بدون (دوگانه‌نمایندگی)طرف یک از بیش برای عمل
- ✓ استانضباط مبنای پروانه دارنده خود اسباب و مال یا پول با دیگران اسباب و مال یا پول ترکیب
- ✓ استممنوع فروشنده یا خریدار به کامل مبلغ کردن آشکار بدون نشده فاش یا مخفی پاداش یا سود دریافت

6.4 باشندپایان تاریخ دارای باید انحصاری توافقنامه‌های

و نهایی تاریخ فاقد که انحصاری توافقنامه‌ای اساس بر خسارت دریافت یا درخواست مطالبه، که می‌کند بیان 10176(f) بند است‌انضباط برای دلیلی است، شده مشخص کامل.

- ✓ باشندمشخصی پایان تاریخ دارای باید انحصاری نمایندگی /فهرست‌بندی‌توافقنامه‌های
- ✓ می‌باشدنقض شده مشخص پایان تاریخ بدون انحصاری توافقنامه اساس بر خسارت مطالبه

6.5 مجوزانضباط برای اضافی دلایل

مرتبط، جرائم /جنایت‌محکومیت مجوز، دریافت در تقلب قبیل از رفتارهایی برای تا می‌سازد مجاز را کمیسیونر 10177 بخش قانون این .کندرد را مجوز یا بیندازد، تأخیر را تجدید کند، لغو /تعلیق‌را مجوز مناسب، نظارت عدم و بی‌احتیاطی کاذب، تبلیغات می‌شوداعمال بالا به 10% سهامداران یا مدیران، افسران، طریق از شرکتی مجوز صاحبان برای.

- ✓ است‌انضباط دلیل مادی نادرست بیان یا فریب غیرصحیح، نمایندگی تقلب، طریق از مجوز دریافت
- ✓ است‌انضباط دلیل است مجوز صاحب وظایف با مرتبط قابل‌توجهی به‌طور که جرمی یا جنایت محکومیت
- ✓ می‌گیردقرار انضباط تحت است مانده ناکام فروشندگان بر معقول نظارت اعمال در که دلال
- ✓ است‌ممنوع نیست آن عضو مجوز صاحب که سازمانی تجاری نام یا «رئیلتور»واژه از عمدی استفاده
- ✓ است‌انضباط دلیل مجوزدار عمل در صلاحیت عدم یا بی‌احتیاطی نشان‌دهی

6.6 وحشت‌انگیزفروش /بلاک‌باستینگ از منع

افزایش ارزش، کاهش اساس بر مسکونی ملک فهرست‌نویسی یا اجاره فروش، تشویق یا تحریک ممنوعیت 10177(l) بند ترس‌انگیزفروش /بلاک‌باستینگ)حفاظت‌شده ویژگی‌های دارای افراد ورود از ناشی مدرسه تنزل جرم‌یا را تعیین می‌کند.

- ✓ است‌انضباط برای دلیلی 12955 دولتی قانون تحت حفاظت‌شده ویژگی‌های اساس بر بلاک‌باستینگ
- ✓ است‌محفوظ طبقه ورود با مرتبط مدارس تنزل یا جرم افزایش ملک، ارزش کاهش ادعاهای شامل ممنوعیت این

6.7 انضباطو ها محکومیت اجباری گزارش

جنایی محکومیت هرگونه جنایی، کیفرخواست یا تهمت هرگونه هستند موظف مجوز دارندگان که می‌کند مقرر 10186.2بخش گزارش DREبه روز 30مدت در کتبی صورت به را دیگری مجوز صادرکننده سازمان توسط انضباطی اقدام هرگونه و جنحه، یا است.انضباطی اقدام برای دلیلی تنهایی به خود گزارش عدم دهند.

- ✓ صورت به روز 30مدت در را دیگر سازمان‌های انضباط و ،(جنحه‌یا جنایی)محکومیت‌ها جنایی، تهمت‌های باید مجوز دارندگان دهندگزارش کتبی
- ✓ استانضباطی اقدام برای دلیلی خود نیاز مورد گزارش ارائه عدم

6.8 اداری‌رویه قانون تحت انضباطی رویه

رد صورت در .برودپیش (.11500 et seq § دولتی کد)اداری رویه قانون مطابق باید DREمجوز، لغو یا تعلیق از قبل می‌رودپیش 485-488بخش‌های مطابق بخش مجوز، درخواست.

- ✓ می‌کندپیروی اداری رویه قانون از مجوز لغو /تعلیق
- ✓ می‌شودانجام 485-488بخش‌های مطابق مجوز درخواست‌های رد

6.9 تسلیم‌شده/منقضی‌شده‌مجوز بر DREصلاحیت

برای تصمیم اتخاذ و انضباطی رفع‌دعاهای یا اقدامات تحقیقات، ادامه از را DREمجوز، داوطلبانه تسلیم یا تعلیق، انقضاء، نمی‌کندمحروم مجوز لغو یا تعلیق.

- ✓ نمی‌دهدخاتمه را DREصلاحیت مجوز تسلیم یا تعلیق، انقضاء،
- ✓ DRE کنداتخاذ مجوز لغو یا تعلیق برای تصمیم همچنان می‌تواند

6.10 تحقیق‌هزینه‌های بازیافت

هزینه‌های جمله از اجرا، و تحقیق معقول هزینه‌های که بخواهد مجوز دارنده یک از می‌تواند کمیسر انضباطی، دستور یک در مالی‌سختی توافق طبق مگر کرد، نخواهد احیا یا تجدید هزینه‌ها پرداخت زمان تا را مجوز بخش .کندپرداخت را کل دادستان.

- ✓ شوداجرا و تحقیق معقول هزینه‌های پرداخت به مأمور است ممکن مجوز دارنده
- ✓ می‌شوداحیا نه و تجدید نه آن به مأمور هزینه‌های تمام پرداخت زمان تا مجوز
- ✓ استدسترس در ثابت‌شده مالی سختی‌های برای سال یک تا مشروط مجوز تجدید

6.11 تعلیق‌جای به نقدی جریمه

یا تمام مجوز، دارندگان درخواست با می‌تواند کمیسر می‌شود، برآورده کافی طور به عمومی منافع که دهد تشخیص کمیسر اگر سبب هیچ مشخص زمانی دوره یک در و کند پرداخت را نقدی جریمه مجوز دارنده که دهد تعلیق شرطی به را تعلیق از بخشی عدم ·است‌منطبق توافق یا مختلف‌الرأی جلسات از ناشی تعلیق‌های برای صلاحیت این ·نکندایجاد انضباط برای دیگری ·دهددستور را تعلیق‌شده تعلیق فوری اجرای رسیدگی، جلسه بدون می‌دهد اجازه کمیسر به جریمه پرداخت

- ✓ ·شودبرآورده کافی طور به عمومی منافع اگر کند مجاز تعلیق جای به را نقدی جریمه می‌تواند کمیسر
- ✓ ·است‌مشخص زمانی دوره یک در انضباط برای دیگری سبب هیچ ایجاد عدم و پرداخت شرط به تعلیق
- ✓ ·دهددستور را تعلیق‌شده تعل□□ق فوری اجرای رسیدگی، جلسه بدون می‌دهد اجازه کمیسر به جریمه پرداخت عدم

6.12 خریدگزینه افشای الزام

به‌موازات یا از قبل اینکه مگر فهرست‌بندی، توافق در خرید گزینه از استفاده از می‌کند منع را مجوز صاحب 10176(h)بخش ·کنداخذ را فروشنده یا خریدار کتبی رضایت و کند افشا را سود کامل مبلغ کتبی به‌صورت مجوز صاحب گزینه، اعمال

- ✓ کندافشا را سود کامل مبلغ کتبی به‌صورت گزینه، اعمال از قبل باید دارد را خرید گزینه که مجوزی صاحب
- ✓ کندتایید را سود مبلغ که کند کسب را مجدد کتبی رضایت باید مجوز صاحب

6.13 تأخیرنقض و رهن وام پخش

متعهد مطابق وجوه پخش عدم جمله از می‌دهد، قرار توجه مورد را رهنی وام معاملات در دلال رفتار سوء (l)و 10176(k)بخش ·وام‌گیرنده‌هزینه‌های افزایش برای معامله بستن در عمدی تأخیر و وام

- ✓ است‌انضباطی دلیل (تعهدبه مجاز یا است وام‌دهنده دلال که زمانی)رهنی وام متعهد مطابق وجوه پخش عدم
- ✓ است‌ممنوع هزینه‌ها یا کارمزد هزینه‌ها، بهره، افزایش برای صرفاً رهنی وام بستن در عمدی تأخیر

6.14 انتقال‌افشاگری نقض برای انضباط

مقررات مکرراً یا عمداً مجوز دارنده اگر کند ملغی یا معلق را مجوز دارنده یک مجوز می‌تواند کمیسر Real Estate Transfer نقض‌های برای راه‌حل تنها اداری راه‌حل این ·کندنقض را (ادامه‌و Disclosure Statement (Civil Code Section 1102 از مجوز دارنده Civil Code 1102.6b است·

- ✓ است‌کردن ملغی یا معلق دلیل Transfer Disclosure Statement قانون مکرر یا عمدی نقض
- ✓ است Civil Code Section 1102.6b از مجوز دارنده نقض‌های برای راه‌حل تنها کمیسر انضباطی اقدام

6.15 خریداربه پروانه صاحب مالکیت منافع افشای

سهم هرگونه میزان و ماهیت می‌کند، عمل خریدار نماینده عنوان به که ای پروانه صاحب که است مقتضی 10177(o)بند رابطه با افراد یا پروانه، صاحب مالکانه نهادهای اقوام، توسط که سهام‌هایی جمله از ملک، در غیرمستقیم یا مستقیم مالکیت کندافشا را است، آمده بدست خاص.

- ✓ کندافشا را ملک در غیرمستقیم یا مستقیم مالکیت سهم هرگونه باید می‌کند عمل خریدار نماینده عنوان به که ای پروانه صاحب
- ✓ شوندافشا باید است آمده بدست خاص رابطه با افراد یا مرتبط، نهادهای اقوام، توسط که مالکیت سهام‌های

6.16 تقلبی‌مجوز تحصیل برای خلاصه تعلیق

مادی نادرست بیان یا فریب نادرست، نمایندگی تقلب، طریق از که را مجوزی رسیدگی، جلسه بدون می‌تواند کمیسر می‌تواند پاسخگو و می‌شود منقضی مجوز صدور از پس روز 90اختیار این .کندتعلیق است، آمده دست به واقعیت‌ها کندرسیدگی جلسه درخواست.

- ✓ می‌شودمنقضی مجوز صدور از پس روز 90آمده دست به تقلبی به‌طور مجوزهای برای خلاصه تعلیق اختیار
- ✓ کندرسیدگی جلسه درخواست می‌تواند مسائل صورت ابلاغ از پس روز 30مدت در پاسخگو

6.17 ملک‌ارزش دادن نشان نادرست ممنوعیت

برای ارزش نظر ارائه هنگام و می‌کند منع ملک ارزش دادن نشان نادرست ارادی یا عمدی از را مجوز دارندگان 10177.3بخش می‌کندبند را ممنوع منفعت یک مسکونی، ملک روی بر رهنی وام شروع.

- ✓ دهدنشان نادرست را ملک ارزش ارادی یا عمدی نمی‌تواند مجوزی دارنده هیچ
- ✓ باشدداشته ملک در ممنوع منفعت نمی‌تواند می‌دهد، ارائه را رهنی وام شروع برای شده استفاده ارزش نظر که مجوزی دارنده

6.18 (رشوه)پرداخت ازای در مشتریان ارجاع

آفات، کنترل شرکت‌های عقد، نمایندگان به مشتریان ارجاع برای که می‌کند مجاز را مجوزداری انضباط 10177.4بخش اقلام واقعی، پرداخت‌های از برخی .می‌کنددریافت پاداش عنوان، شرکت‌های یا عنوان، بیمه‌گران خانه، حفاظت شرکت‌های هستندمستثنی «دیگرملاحظات »از متوسط وعده‌های و تبلیغاتی،.

- ✓ عنوان، شرکت‌های یا خانه، گارانتی آفات، کنترل شرکت‌های عقد، نمایندگان به مشتریان ارجاع برای کمیسیون یا کارمزد دریافت استانضباط دلیل
- ✓ نیستندممنوع ملاحظات منطقی‌الانگاره و ارائه‌شده فعلاً خدمات یا کالا برای واقعی پرداخت‌های

6.19 مدنی‌تقلب و غش حکم از پس انضباط

بند 10177.5 به کمیسر اجازه می‌دهد حکم وی علیه که را شخصی مجوز جلسه، برگزاری از پس که غش، اساس بر نهایی مدنی حکم فریب، یا تحریف غش، برای نهایی مدنی حکم لغو یا معلق اساس فریب، در معاملهٔ مستلزم مجوز صادر شده، صادر است، معلق یا کندلغو.

- ✓ استکردن لغو یا معلق اساس فریب، یا تحریف غش، برای نهایی مدنی حکم
- ✓ کنداقدام بخش این طبق شده منعقد جلسهٔ برگزاری از پس می‌تواند کمیسر

6.20 مالی‌ترتیب هنگام دوگانه نقش‌های افشای

بند 10177.6 ترتیب را مالی که نهادی یا می‌دهد، ترتیب تبادل /اجاره/فروش‌با ارتباط در را مالی که عاملی که می‌کند مقرر ساعت 24 عرض در طرف‌ها تمام به کتبی صورت به را خود نقش‌های باید می‌کند، عمل عامل عنوان به همچنین و می‌دهد کندافشا.

- ✓ شودانجام ساعت 24 عرض در طرف‌ها تمام به باید (مالی‌ترتیب‌دهنده و عامل) دوگانه نقش‌های کتبی افشای
- ✓ می‌شوداعمال مرتبط وام معاملهٔ هر و تبادل یا اجاره، فروش، برای افشا این

6.21 دهدگزارش را نقض برای فروشنده تخلیه باید دلال

بند 10178 بیانیه یک باید می‌کند، اخراج است توبیخ زمینه که نقضی دلیل به را فروشنده یک که مسئول دلال که است مستلزم شوددلال پروانه لغو یا تعلیق به منجر است ممکن گزارش عدم. کندتسلیم کمیسر به را حقایق از تصدیق‌شده کتبی.

- ✓ کندتسلیم را حقایق از تصدیق‌شده‌ای کتبی بیانیه انضباطی، نقض برای فروشنده اخراج هنگام باید دلال
- ✓ شوددلال پروانه لغو یا تعلیق به منجر است ممکن کمیسر به اطلاع‌رسانی عدم

6.22 استقصور دانش نیازمند دلال مسئولیت

دلال اینکه مگر نمی‌شود، مسئول دلال مجوز تعلیق یا لغو باعث کارمند یا مجوز دارنده‌ی تخلف که می‌دارد مقرر بند 10179 بخش باشدداشته تخلف از قصورآمیز دانش.

- ✓ نمی‌شودتنبیه قصور دانش غیاب در مجوز دارنده‌ی تخلف برای دلال
- ✓ شودثابت دادرسی جلسه در دلال مجوز بر تأثیر از قبل باید قصور دانش

6.23 تخلف‌مجازات و مجوز بازیافت امتحان

نقض .(10182)کند الزامی را شرایط واجد امتحان شده، معلق یا لغو مجوز بازیافت برای شرط عنوان به است ممکن کمیسیونر دو هر یا شهرستان، زندان در ماه شش تا حبس دلار، 10000تا جریمه با که است تخلف یک مجوز صدور بخش قانون عمدی می‌شود مجازات(10185).

- ✓ کندالزام را شرایط واجد امتحان در قبولی شده، معلق یا لغو مجوز بازیافت برای است ممکن کمیسیونر
- ✓ دوهر یا ماه، شش تا حبس دلار، 10000تا جریمه :استتخلف یک عمدی نقض

6.24 زندان‌طول در خودکار تعلیق

می‌کند، معلق است، زندان در جنایت محکومیت از پس مجوزدار که دوره‌ای هر برای را مجوز خودکار طور به 10186.1بخش که می‌شوند فرض قطعی طور به (187/261/288پنال قانون مخدر، مواد جرائم)معین محکومیت‌های .نظرتجدید از صرف‌نظر .هستندمربوط مجوزدار وظایف به

- ✓ انتظارحال در تجدیدنظر درصورت حتی می‌شود، معلق جنایت محکومیت از پس زندان مدت برای خودکار طور به مجوز
- ✓ وظایف با مرتبط که می‌شود فرض قطعی طور به پنال قانون 288یا ،261 ،187بخش‌های یا کنترل‌شده مواد برای محکومیت استمجوزدار

6.25 پروانه‌داوطلبانه تسلیم

هنگام تسلیم .دهددرخواست خود پروانه داوطلبانه تسلیم برای تواند می دارد قرار اتهام یا تحقیق تحت که ای پروانه دارنده مجوز دوباره بازسازی برای درخواست طریق از تواند می تنها شده تسلیم پروانه دارنده شود؛ می معتبر کمیسیونر توسط پذیرش .شودگرفته

- ✓ شودمی معتبر کمیسیونر توسط پذیرش هنگام تسلیم
- ✓ است Gov. Code § 11522تحت بازسازی برای درخواست مستلزم پروانه مجدد دریافت

6.26 امانت‌انضباط درباره سازمانی بین رسانی اطلاع

کمیسر و بیمه کمیسر باید کمیسر دهد، می انجام امانت خدمات با مرتبط انضباطی یا اجرایی نهایی اقدام کمیسر که هنگامی DRE سایت وب در را منضبط مجوز دارندگان اطلاعاتی بانک و کند مطلع را نوآوری و مالی حفاظت دارد. نگاه

- ✓ DRE کندمطلع امانت با مرتبط نهایی انضباطی اقدامات از را نوآوری و مالی حفاظت کمیسر و بیمه کمیسر باید
- ✓ DRE داردنگاه امانت با مرتبط انضباطی /اجرایی‌اقدام تحت مجوز دارندگان از آنلاینی اطلاعاتی بانک باید

6.27 شرکتی‌کارگزار مجوز تمدید و انضباط

به تصمیم باشدجدا. شرکت از کاملاً متخلف اگر نمی‌شود منضبط سهامدار /افسریک فردی اعمال برای شرکتی کارگزار یک می‌اندازدتعویق به مجوز تسلیم یا معلق انضباطی اقدامات شدن نهایی زمان تا را مجوز انقضای مجوز، تمدید در تأخیر.

- ✓ باشدجدا آن از کاملاً متخلف 10% سهامدار /مدیر/افسریک اگر کند اجتناب انضباط از می‌تواند شرکت یک
- ✓ می‌اندازدمعلق داوطلبانه تسلیم یا نهایی انضباطی نتایج زمان تا را مجوز انقضای تأخیری تمدید

CHAPTER 7

License Fees and the Consumer Recovery Account

7.1 دیرتجدید و انقضا گواهینامه، هزینه پرداخت

در گواهینامه‌ها شوند؛ پرداخت درخواست ارائه از پیش در گواهینامه هزینه‌های تمام که می‌کنند الزام 10200-10201بخش‌های 1.5معادل هزینه‌ای پرداخت با انقضا از پس سال دو طول در دیرهنگام تجدید ·می‌شوندمنقضی خود دوره‌ی آخر روز نیمه‌شب است‌مجاز معمولی تجدید هزینه برابر·

- ✓ شوندپرداخت پیش در بایستی درخواست ارائه زمان در گواهینامه هزینه‌های
- ✓ شودتجدید معمولی تجدید هزینه برابر 1.5پرداخت با انقضا از پس سال دو طول در می‌تواند دیرهنگام گواهینامه‌ی

7.2 مصرف‌کننده‌بازیابی حساب از پرداخت برای بودن شرایط واجد

جبران دستور یا شده تأیید واسطه‌گری تصمی□□ یا)نهایی حکم یک آوردن دست به از پس می‌تواند است شده متضرر که فردی از ناشی که متهم، توسط ایمن سپردهٔ وجوه تبدیل یا (تقلب‌قصد با)فریب غلط، نمایندگی تقلب، اساس بر (کیفری‌خسارت خسارت جبران مصرف‌کننده بازیابی حساب از بود، مجوز دارای متهم که حالی در باشد، مستغلات و ملک مجوز نیازمند معاملهٔ کند· شودارسال حکم شدن نهایی از پس سال یک ظرف در باید درخواست ·است‌جبران قابل مستقیم و واقعی خسارت تنها کندخسارت جبران نمی‌تواند دادرسی مدیون همسر·

- ✓ باشدایمن سپردهٔ وجوه تبدیل یا تقلب، قصد با فریب غلط، نمایندگی تقلب، از ناشی باید خسارت
- ✓ باشدمجوز نیازمند اقدامات انجام حال در و بوده مجوز دارای معامله زمان در باید متهم
- ✓ شودارسال حکم شدن نهایی از پس سال یک ظرف در باید درخواست
- ✓ است‌جبران قابل حکم نشدهٔ پرداخت مستقیم و واقعی خسارت تنها
- ✓ دهدارائه ادعایی نمی‌تواند دادرسی مدیون همسر شخصی نماینده یا دادرسی مدیون همسر
- ✓ کندتلاش دلال، کارفرمای جمله از مسئول، افراد تمام برابر در خسارت جبران برای پیگیرانه و فعال طور به باید خواهنده

7.3 بازیابی‌حساب پرداخت حدود

50,000از بیشتر نمی‌تواند مصرف‌کننده بازیابی حساب بدهی شده‌اند، ثبت 2009ژانویه 1از پس یا در که درخواست‌هایی برای درگیر، ملک پلاک‌های آسیب‌دیده، اشخاص تعداد از صرف‌نظر باشد، مجوز دارنده هر برای دلار 250,000و معامله هر برای دلار ادعاهای تمام برای وجوه که هنگامی (.مجوزدارنده هر برای دلار 100,000و معامله هر در دلار 20,000 :2009از پیش) .احکامیا .می‌شوندتوزیع متناسب عادلانه به‌طور ادعاها است، ناکافی مجوز دارنده یک علیه معتبر

- ✓ 50,000حداکثر (2009ژانویه 1از پس یا در ثبت‌شده درخواست‌های)معامله هر برای دلار
- ✓ 250,000حداکثر (2009ژانویه 1از پس یا در ثبت‌شده درخواست‌های)مجوز دارنده هر برای دلار
- ✓ بودمجوز دارنده هر برای دلار 100,000و معامله هر در دلار 20,000با برابر 2009از پیش حدود
- ✓ می‌شوندتوزیع متناسب به‌طور معتبر ادعاهای میان احکام ترتیب از صرف‌نظر نا□□افی وجوه

7.4 پرداخت‌از پس مجوز خودکار تعلیق

به پرداخت تاریخ در مجوزدار آن مجوز می‌کند، پرداخت مجوزدار یک نام به مصرف‌کننده بازیافت حساب از کمیسر که هنگامی اعتماد سرمایه تبدیل یا فریب غلط، نمایندگی تقلب، قانع‌کننده و واضح شواهد با حکم اگر می‌شود تعلیق خودکار صورت نکند، بازپرداخت جاری قانونی نرخ با سود اضافه به کامل به‌طور را حساب که زمانی تا نمی‌تواند مجوزدار .باشدشده تأسیس .شودبازفعال .نمی‌کندمعاف تعهد این از را مجوزدار ورشکستگی در آزادی

- ✓ می‌شودتعلیق خودکار صورت به حساب از پرداخت تاریخ در مجوز
- ✓ استجاری قانونی نرخ با سود اضافه به کامل بازپرداخت نیازمند بازفعال‌سازی
- ✓ نمی□□کندمعاف مجازات‌ها یا بازپرداخت از را مجوزدار ورشکستگی در آزادی
- ✓ باشدداشته وجود تبدیل /تقلب‌قانع‌کننده و واضح شواهد که می‌شود اعمال زمانی تعلیق

7.5 بازپرداخت‌از مستقل انضباط

.کندنمی محدود مستغلات و ملک قانون تخلفات برای مجوز صاحب توبیخ برای را کمیسیونر اختیارات فصل این در چیز هیچ .دهدنمی تغییر یا باطل را انضباطی های روند سایر کننده، مصرف بازیابی حساب تعهدات کامل بازپرداخت

- ✓ کندنمی لغو را انضباطی اقدام بازیابی حساب به بازپرداخت
- ✓ کندمی حفظ مستغلات و ملک قانون تحت را انضباطی اختیارات کامل کمیسیونر
- ✓ ماندمی باقی انضباطی تعقیب تحت است، شده پرداخت حسابش تعهد که مجوزی صاحب

7.6 بازپرداخت‌غیرقابل هزینه‌های و درخواست تقدیم مهلت

و املاک هزینه‌های .(10201.6)دهد تقدیم سال یک عرض در را هزینه و مجوز درخواست باید شود موفق آزمون در که فردی .(10207)می‌شوند تلقی کسب‌شده عنوان به epartementدتوسط دریافت از پس و هستند بازپرداخت غیرقابل مستغلات .(10208.5)می‌شود منقضی آنها درخواست نشوند، حاضر کارگزار آزمون برای سال دو مدت در که متقاضیانی

- ✓ شودتقدیم آزمون در قبولی از پس سال یک عرض در باید هزینه و مجوز درخواست
- ✓ کسب‌شده عنوان به epartementدتوسط دریافت از پس نیست؛ بازپرداخت قابل مستغلات و املاک هزینه‌های از بخشی هیچ می‌شودتلقی

7.7 امتحان‌شدن منسوخ و املاک مشاور گواهینامه شهریه

که می‌کند پیش‌بینی و می‌کند تعیین فروشندگان و کارگزاران برای را امتحان و گواهینامه شهریه آزاد حرفه‌های و تجارت قانون شهریه و ($585حداکثر) $450کارگزار گواهینامه شهریه ·می‌شودمنسوخ درخواست نشود، قبول مقرر زمان در امتحان اگر در متقاضی اگر ·است‌محدودیت بدون شهریه با برابر محدود گواهینامه شهریه ·است ($455حداکثر) $350فروشنده گواهینامه انجام دیگری اقدام و می‌شود منسوخ درخواست نشود، قبول امتحان در گواهینامه درخواست ارائه تاریخ از سال دو مدت ·ن□□ی‌شود

- ✓ ($455حداکثر)است $350فروشنده گواهینامه شهریه ؛($585حداکثر)است $450کارگزار گواهینامه شهریه
- ✓ می‌شودمنسوخ گواهینامه درخواست نشود، قبول امتحان در درخواست ارائه تاریخ از سال دو مدت در متقاضی اگر
- ✓ است‌یکسان محدودیت بدون گواهینامه شهریه با محدود فروشنده /کارگزارگواهینامه شهریه
- ✓ سال دو مدت در حضور عدم صورت در درخواست ؛($130حداکثر)است $100فروشنده مجدد امتحان و امتحان شهریه می‌شودمنسوخ

7.8 شده‌تعیین افسر —شرکت مجوز

از که می‌دهد اجازه شده تعیین افسر یک به مجوز این می‌کند، دریافت مجوز به املاک کارگزار عنوان به شرکت یک که هنگامی از که اضافی افسر هر برای ·شودنام‌برده شرکت مجوز درخواست در باید افسر آن ·کندعمل اضافی هزینه بدون و شرکت طرف ·شودپرداخت جداگانه‌ای تجدید یا اصلی هزینه باید می‌دهد، انجام را املاک کارگزاری فعالیت شرکت آن طریق

- ✓ کندعمل اضافی هزینه پرداخت بدون شرکت برای می‌تواند تعیین‌شده شرکتی افسر یک
- ✓ کندپرداخت را مناسب تجدید یا اصلی هزینه باید می‌کند، فعالیت شرکت آن طریق از که اضافی افسر هر

7.9 گواهینامه‌هزینه‌های واگذاری و املاک صندوق فرعی حساب‌های

حساب دو دارای املاک صندوق استجداگانه حساب و تحقیق و آموزش حساب: مصرف‌کننده‌بازیافت ۸تا می‌تواند مایستری. مصرف‌کننده بازیافت حساب به گواهینامه هزینه هر از ٪ ۱۲و کند، واگذار تحقیق و آموزش حساب به را گواهینامه هزینه هر از ٪ ۸تا می‌تواند مایستری. مصرف‌کننده بازیافت حساب به گواهینامه هزینه هر از ٪ ۱۲و کند، واگذار تحقیق و آموزش حساب به را گواهینامه هزینه هر از ٪ به موارد بیش‌ترین برسد، دلار ۳,۵۰۰,۰۰۰حداقل ژوئن ۳۰در مصرف‌کننده بازیافت حساب موجودی اگر. می‌شودواگذار می‌شودمنتقل املاک صندوق. اصطلاح «بازیافت‌حساب» به معنی حساب بازیافت مصرف‌کننده است.

- ✓ شوندواگذار تحقیق و آموزش حساب به می‌توانند گواهینامه هزینه‌های از ٪ ۸تا
- ✓ می‌شودواگذار مصرف‌کننده بازیافت حساب به گواهینامه هزینه‌های از ٪ ۱۲
- ✓ می‌شودواگذار املاک صندوق به اضافی موارد برسد، دلار ۳,۵۰۰,۰۰۰به ژوئن ۳۰در مصرف‌کننده بازیافت حساب موجودی اگر
- ✓ است«بازیافت‌حساب» به معنی حساب بازیافت مصرف‌کننده

7.10 درخواست‌به اعتراض و پردازش

ظرف را کتبی نهایی تصمیم و کند، ارسال روز ۱۵ظرف را کاستی‌های تفصیلی فهرست باید کمیسر باشد، ناقص درخواست اگر پرداخت به اعتراض برای کتبی پاسخ ابلاغ، از پس روز ۳۰ظرف باید حکم مدیون. کندصادر تکمیل‌شده درخواست از روز ۹۰ از ماه شش ظرف عالی دادگاه در تأییدشده‌ای درخواست می‌تواند خواهان رد، صورت در. بگذاردکنار را اعتراضات یا کند، ارسال را حساب و کند رسیدگی دوباره را مسائل می‌تواند کمیسر. کندثبت پرداخت، بر مبنی دادگاهی دستور دریافت برای رد، ابلاغ کنددفاع.

- ✓ کندارسال دریافت از روز ۱۵ظرف را کاستی‌ها فهرست باید کمیسر
- ✓ استالزامی تکمیل‌شده درخواست از روز ۹۰ظرف کتبی نهایی تصمیم
- ✓ بگذاردکنار را اعتراضات یا دهد پاسخ ابلاغ از پس روز ۳۰ظرف باید حکم مدیون
- ✓ کنددرخواست عالی دادگاه در رد ابلاغ از ماه شش ظرف می‌تواند ردشده خواهان
- ✓ استقانع‌کننده و روشن شواهد مستلزم تعلیق اما است، شواهد تفوق اساس بر اعطا برای پرداخت معیار

7.11 پرداخت‌دستور -ناکافی بازیافت صندوق

ادعاهای باید مفوض نباشد، کافی وجوه دارای به‌درستی، مجاز ادعای یک کردن برآورده برای مصرف‌کننده بازیافت حساب اگر درصد، 4سالانه تجمعی بهره علاوه به شدند، ارائه اصلاً ادعاها که ترتیبی به حساب، در کافی وجوه واریز هنگام را پرداخت‌نشده کندبرآورده.

- ✓ می‌شوندبرآورده شدند ارائه اصلاً که ترتیبی به پرداخت‌نشده ادعاهای
- ✓ استسال در درصد 4بهره دارای تأخیری پرداخت‌های
- ✓ شوندواریز حساب در کافی وجوه که می‌شود ازسرگیری زمانی فقط پرداخت

7.12 کمیسرجایگزینی حق

جایگزین طلبکار حقوق تمام به کمیسر می‌کند، پرداخت احکام طلبکار به مصرف‌کننده بازیافت حساب از کمیسر که هنگامی می‌شودواریز حساب در مجددا بازیافت‌شده مبلغ هر .کندواگذار کمیسر به را حکم باید طلبکار و می‌شود.

- ✓ می‌شودجایگزین احکام طلبکار حقوق تمام به پرداخت از پس کمیسر
- ✓ کندواگذار کمیسر به را منافع و عنوان حق، تمام باید احکام طلبکار
- ✓ می‌شوندواریز مصرف‌کننده بازیافت حساب در مجددا حکم روی بر بازیافت‌شده مبالغ

7.13 تطابق‌عدم برای حقوق از انصراف

آن تحت حق هرگونه از انصراف معادل متضرر، شخص توسط مصرف‌کننده بازیافت حساب فصل مقررات تمام رعایت عدم است.فصل

- ✓ استالزامی وصول برای فصل الزامات کامل رعایت
- ✓ می‌شودوصول حقوق تمام از انصراف به منجر تطابق عدم

7.14 هزینه‌هاکاهش برای مفوض اختیار

پوشش برای که زمانی کند تعیین قانونی حداکثر از کمتر هزینه‌هایی دوره‌ای طور به می‌تواند مستغلات و ملک امور مفوض بگیردنظر در را هزینه‌ها کاهش تا کند برگزار سال هر را مقررات رسیدگی جلسه یک حداقل باید و باشند، کافی اداری هزینه‌های· باید مفوض باشد، بعد سال برای دپارتمان مجاز بودجه درصد 150از بیش مستغلات و ملک صندوق موجودی ژوئن، 30تا اگر بازگرداندرصد 150محدوده در را موجودی تا دهد کاهش را تقسیم‌بندی و مجوز هزینه‌های که کند صادر مقررات·

- ✓ باشندداشته مطابقت اداری هزینه‌های با تا کند تعیین قانونی حداکثر از کمتر هزینه‌های می‌تواند مفوض
- ✓ می‌کندتحریک را هزینه‌ها اجباری کاهش کند، تجاوز مجاز بودجه درصد 150از که مستغلات و ملک صندوق موجودی
- ✓ شودبرگزار تقویمی سال هر باید هزینه بازنگری رسیدگی جلسه یک حداقل

7.15 پایین‌حساب موجودی هنگام افزایش هزینه

مجوزها اخذ /تجدیدزمان در اضافی هزینه‌های باشد، 200,000$از کمتر مصرف‌کننده بازیافت حساب موجودی ژوئن 30در اگر خدمات مجوز دارندگان برای 1$و فروش، نمایندگان برای 4$کارگزاران، برای 7$:است‌زیر شرح به آن از بعد سال چهار برای سال‌دو عرض در)پیش‌پرداخت اجاره فهرست‌بندی·).

- ✓ است 200,000$زیر ژوئن 30در کننده تحریک موجودی
- ✓ 1$پیش‌پرداخت اجاره فهرست‌بندی خدمات ؛4$فروش نماینده ؛7$کارگزار افزایش هزینه
- ✓ دو عرض در پیش‌پرداخت اجاره فهرست‌بندی خدمات می‌شوند؛ اعمال سال چهار عرض در فروش نماینده /کارگزارهزینه‌های سال

7.16 وجوه‌تخصیص و سپردگذاری

بازیافت حساب به و شود سپرده ایالتی خزانه در باید شود دریافت فصل این اساس بر کمیسر توسط که مبالغی گونه هر شودداده اختصاص کننده مصرف·

- ✓ داردتعلق ایالتی خزانه به فصل این اساس بر دریافتی وجوه
- ✓ شودمی داده اختصاص کننده مصرف بازیافت حساب به وجوه این تمام

7.17 کاذب‌اسناد کردن فایل برای مسئولیت

و عمدی واقعی بیان شامل یا است، نادرست کاذب، که کمیسر به فصل این در نیاز مورد سند یا بیانیه، اطلاعیه، هرگونه ارائه قابل دلار 1,000تا جریمه یا /وشهرستان زندان سال یک تا با که است عمومی جرم یک این ·استغیرقانونی است، جوهری ·استتنبیه

- ✓ استعمومی جرم یک نادرست یا کاذب اجباری اسناد کردن فایل
- ✓ استدلار 1,000تا جریمه یا /وشهرستان زندان سال یک تا با تنبیه قابل

CHAPTER 8

Other Regulated Businesses: Prepaid Rental Listing, Mineral/Oil/Gas, Out-of-State Land

8.1 ایالت‌از خارج تقسیمات نام ثبت

اما کالیفرنیا خارج در واقع درتقسیم‌بندی سهام یا پارسل‌ها لات‌ها، دارد قصد و می‌کند عمل نماینده یا متکی عنوان به که فردی تقسیم‌بندی این پیشنهاد، یا اجاره فروش، هرگونه از پیش باید دهد، پیشنهاد یا دهد اجاره رساند، بفروش را متحده ایالات درون واقع‌شدگی، محل ایالت الزامات با تطابق گواهی‌نامه پیشنهاد، توصیف عوارض، نیازمند درخواست ·کندنام ثبت کمیسر نزد را است·خدمات ارائه برای رضایت و

- ✓ استضروری ایالت از خارج تقسیم‌بندی سهام پیشنهاد یا اجاره فروش، هرگونه از پیش کمیسر نزد نام ثبت
- ✓ می‌شودتلقی کامل ثبت‌نام نکند، صادر روز 10ظرف در اطلاعیه‌ای بخش اگر

8.2 (متحده‌ایالات)کالیفرنیا از خارج تقسیمات برای الزامی مسئولیت انکار

مگر است، غیرقانونی است، شده واقع متحده ایالات داخل اما کالیفرنیا از خارج که تقسیمی در سهام پیشنهاد یا اجاره /فروش تایید یا بررسی بازرسی، را پیشنهاد این DREکند بیان که باشد نقطهای 10واضح مسئولیت انکار شامل چاپی مطالب اینکه کتبی صورت به فروش تماس /سفرهر از قبل باید یافته توسیع مسئولیت انکار شود، ارائه شفاهی صورت به اگر ·است‌نکرده شودامضا کالیفرنیا ساکن توسط و شود درج اجاره /خریدقرارداد هر بالای در باید نسخه یک و شود، دریافت·

- ✓ باشد DREنقطهای 10بازرسی عدم هشدار مسئولیت انکار شامل باید تبلیغات
- ✓ شودامضا کالیفرنیا ساکن توسط و شود درج قرارداد بالای در باید یافته توسیع مسئولیت انکار

8.3 نامه‌گواهی و پیش‌پرداخت اجاره فهرست خدمة تعریف

بهای با بالقوه اجاره‌کنندگان برای را مسکونی اجاره‌ای ملک فهرست‌های (PRLS)پیش‌پرداخت اجاره فهرست خدمة همچنین شده‌اند، استثناء هم‌اتاقی ارجاع خدمات ·اجاره‌هادرباره مذاکره بدون می‌کند، فراهم همزمان یا پیش‌پرداخت است·غیرقانونی مسکن دلال نامة گواهی یا PRLSنامة گواهی داشتن بدون PRLSکسب‌وکار انجام ·عام‌گردش روزنامه‌های

- ✓ می‌کندفراهم اجاره‌ها درباره مذاکره بدون همزمان یا پیش‌پرداخت بهای ازای به را اجاره فهرست‌های PRLS
- ✓ استمسکن دلال نامة گواهی یا PRLSنامة گواهی نیازمند PRLSکسب‌وکار انجام
- ✓ هستندمستثنی PRLSتنظیمات از عام گردش روزنامه‌های و هم‌اتاقی ارجاع خدمات

8.4 مجوزانقضای و PRLSمنصوب نماینده بر نظارت

خدمت محل یک در تنها که منصوب نماینده یا مجوز دارنده فوری نظارت تحت باید پرداخت پیش اجاره فهرست خدمات محل اطلاع روز پنج ظرف باید مجوز دارنده کند، متوقف را کار محل یک در دائم طور به منصوب نماینده که زمانی .شوداداره می‌کند، سابق منصوب نماینده توسط کسب‌وکار شدن متوقف از پس روز 60خودکار طور به محلی مجوز .دهدارائه DREبه کتبی .دهدارائه جدید نماینده کتبی اطلاع دوره آن طی مجوز دارنده اینکه مگر می‌شود، منقضی

- ✓ کند خدمت منصوب نماینده عنوان به محل یک از بیش در نمی‌تواند منصوب نماینده)استثنای به 60روز انتقالی‌رو).
- ✓ به کتبی اطلاع DRE ظرف در 5 روز از پس ترک دائمی نماینده منصوب الزامی‌است.
- ✓ طی مجوز دارنده اینکه مگر می‌شود، منقضی منصوب نماینده تحت کسب‌وکار توقف از پس روز 60خودکار طور به محلی مجوز دهداطلاع را جدید نماینده دوره آن.

8.5 معافیت‌هاو PRLSبند الزام

بند صورت به یا کند، حفظ و فراهم $10,000بند یک مکان هر برای باید PRLSمجوز دارنده هر معاف، موارد استثنای به به پرداخت قابل بهره با باشد، کمیسر اختیار در گرفته قرار سود دارای حساب در می‌تواند که)نقدی سپرده یا شرکتی ضمانت مالیات، از معاف‌شده اشخاص برای معافیت‌ها .بپوشاندرا رضایت‌ناپذیر احکام دارای طلبکاران می‌تواند بند .)مجوزدارنده می‌شوداعمال می‌دهند، انجام املاک‌وعقاری مجوز تحت را PRLSکه املاک‌وعقاری دلال‌های و دولتی، سازمان‌های.

- ✓ مکان هر PRLSبند به $10,000بند یا سپرده نقدی نیاز دارد که تمام در اوقات معتبر باقی‌بماند.
- ✓ انجام را PRLSکه مجوز دارای املاک‌وعقاری دلال‌های و دولتی، سازمان‌های مالیات، از معاف‌شده نهادهای :بندمعافیت‌های می‌دهند.
- ✓ بند /سپرده می‌تواند بر اساس § 10167.10(e) برای رضایت‌دهی به احکام طلبکاران استفاده شود.

8.6 مکتوب قرارداد الزامات PRLS

مجوز شمارهٔ و نام شامل که دهد ارائه (الکترونیکی‌یا کاغذی) مکتوب قرارداد باید PRLS مجوز دارندهٔ هزینه، پذیرش از قبل موقعیت، ساختمان، نوع) اجاره‌نشین مشخصات خدمات، توضیح هزینه، دریافت تصدیق تلفن‌ها، /آدرس‌هامجوز، دارندگی حقوق بند اجرا، تاریخ از روز 90 از نبیش قرارداد انقضای تاریخ ،(اجاره‌حداکثر خواب، اتاق‌های تعداد مبله، بدون /مبله خدمات /کالاهاخرید که بیانی صریح بند و درشت، صورت به کوچک خسارات درمان بند مجوز، دارندهٔ امضای بازپرداخت، نگهداری سال سه حداقل باید سوابق شوند؛ تأیید و ثبت DRE با استفاده از قبل باید قرارداد فرم‌های .است‌اختیاری اضافی .شوند

- ✓ .باشداجرا تاریخ از روز 90 از بیش نباید قرارداد انقضای تاریخ
- ✓ تأیید به‌عنوان نشود رسیدگی کاری روز 15 مدت در که اصلاحات‌ای شود؛ تأیید استفاده از قبل و ثبت DRE با باید قرارداد فرم .می‌شوندتلقی شده
- ✓ .شوندد‌فع اجاره‌نشین هویت از محافظت برای کردن خرد با و شوند نگهداری قرارداد انقضای از سال 3 حداقل باید سوابق
- ✓ .است‌الزامی هستند اختیاری اضافی خدمات /کالاهاکه بیانی صریح اظهارنامهٔ و بازپرداخت حقوق بند

8.7 احتمالی‌مستاجر برای PRLS وجه با□□گشت حقوق

در را قرارداد مشخصات مطابق موجود اجاره‌ای ملک سه حداقل اگر دهد بازپس را شهریه تمام باید PRLS مجوز دارندهٔ یک طریقی از مستاجر اگر .(آورددست به اجاره‌ای یک مجوز دارندهٔ طریق از مستاجر اینکه مگر) نکند تامین اجرا از پس روز پنج ظرف دلار ۰۵ خدمات کارمزد منهای شهریه باید مجوز دارندهٔ نیاورد، دست به اجاره‌ای یا آورد دست به اجاره‌ای یک مجوز دارندهٔ از غیر کتبی اطلاعیه یک .کندوجه بازگشت درخواست قرارداد انقضای از پس روز ۰۱ ظرف در مستاجر که شرطی به دهد، بازپس را دارندهٔ وجه بازگشت به تمایل عدم .شودارائه شهریه قبول از قبل باید (پوینتی۲۱ نوع حداقل) وجه بازگشت حقوق از الزامی .می‌دهدقرار درمعرض واقعی خسارات بعلاوه دلار ۱۰۰۰ تا خسارات به کوچک مطالبات دادرسی در را مجوز

- ✓ .شودتامین اجرا از روز ۵ ظرف در منطبق موجود اجاره‌ای ۳ از کمتر که است لازم صورتی در وجه تمام بازگشت
- ✓ کتبی درخواست با هیچ‌کدام، یا آورد دست به اجاره‌ای دیگری طریق از مستاجر اگر دلار ۰۵ خدمات کارمزد منهای شهریه بازگشت .انقضااز پس روز ۰۱ ظرف در
- ✓ .شودپرداخت امضاشده بیانیهٔ یا الزامی مستندات دریافت از روز ۰۱ ظرف در باید وجه بازگشت
- ✓ از تسویه قابل واقعی، خسارات بعلاوه دلار ۱۰۰۰ تا کوچک مطالبات خسارات می‌دهد اجازه مجوز دارندهٔ به وجه بازگشت به امتناع .تضمین

8.8 انضباطو PRLSقوانین نقض

شناخته‌شده ملک به ارجاع یا فریب‌انگیز یا نادرست تبلیغات ایجاد آنها، نمایندگان /کارمندانیا PRLSمجوز دارندگان برای مالک اجازه بدون فهرست‌شده یا روزه، چهار زمانی بازه در تأییدنشده نادرست، تبلیغ‌شده نبودن، دردسترس غیرموجود، به‌عنوان دارد، توجهی قابل رابطه PRLSوظایف با که محکومیتی یا نقض برای را مجوز رسیدگی، از پس می‌تواند کمیسیونر .استنقض مجوز PRLS مدت دو سال است. کیفری جرم یک عمدی نقض .کندلغو یا رد تعلیق، است.

- با روز 7–5تأخیری)کنند تأیید را ملک دسترس‌پذیری روزه چهار زمانی بازه در فهرست‌ها، انتشار از قبل باید مجوز دارندگان است(مجاز افشاشده تأیید تاریخ و حسن‌نیت.
- کندلغو یا رد تعلیق، را PRLSمجوز رسیدگی، از پس مرتبط، توجهی قابل محکومیت‌های یا مواد نقض برای می‌توا د کمیسیونر .
- PRLSمواد عمدی نقض یک جرم کیفری است.
- PRLSمجوز مدت دو سال است.

8.9 ماده‌این برای تقسیم تعریف

یا است، شده پیشنهاد یا شده تقسیم اجاره /فروش‌برای پارسل یا قطعه بیشتر یا پنج به که است زمینی شامل 'تقسیم'یک بخش در شده تعریف تقسیمات علاوه به اند، شده ایجاد اجاره /فروش‌برای شده غیرتقسیم سهام بیشتر یا پنج آن در که زمینی 11004.5 (به استثنای بند(e)).

- می‌کندتحریک را تقسیم وضعیت پارسل /قطعه‌بیشتر یا پنج
- می‌دهدتقسیم یک تشکیل نیز شده غیرتقسیم سهام بیشتر یا پنج

8.10 (متحده‌ایالات از خارج)خارجی تقسیمات برای الزامی اخطار

بزرگ حروف با نقطه‌ای 10اخطار یک شامل واضح صورت به باید تبلیغات تمام متحده، ایالات از خارج در واقع تقسیمات برای که وکیلی با که می‌کند توصیه و است نکرده بررسی (غیره‌و مدیریت عدالت، ترتیبی، ادعاهای عنوان،)را پیشنهاد DREکه باشد و دارند، تماس یا بازدید از قبل کتبی تحویل به نیاز شفاهی پیشنهادهای .شودمشورت باشد آشنا قرارداد محل کشور قانون با .شودامضا کالیفرنیا ساکن توسط و شود درج قرارداد هر بالای در باید اخطار

- باشدبررسی بدون DREنقطه‌ای 10اخطار شامل باید خارجی تقسیم تبلیغات
- شودامضا کالیفرنیا ساکن توسط و شود درج قرارداد بالای در باید اخطار

8.11 نقض‌از امتناع و توقف

از تا بخواهد فرد آن از می‌تواند کمیسیونر می‌کند، نقض آن مرتبط مقررات یا ماده این علیه فردی که شود متوجه کمیسیونر اگر درخواست می‌تواند و شود متوقف دریافت از پس بلافاصله باید فرد ·کندخودداری اصلاح زمان تا اجاره /فروش‌از یا نقض ·دهدارائه 11019(c)بند تحت را رسیدگی جلسه

- ✓ کندمتوقف را توصیف‌شده فعالیت دستور، دریافت از پس فوری‌الوقت باید فرد
- ✓ دهدارائه 11019(c)بند تحت را رسیدگی جلسه درخواست می‌تواند فرد

8.12 MOGگواهینامه انضباطی دلایل

بدون طرف یک از بیش برای اقدام نادرست، وعده‌های جوهری، نمایندگی دلیل به را MOGگواهینامه می‌تواند کمیسیونر عدم یا غفلت مرتبط، /جنایی‌محکومیت افشاءنشده، option-to-purchaseمخفی، سود ،commingling رضایت، ·کندلغو یا معلق بی‌انصافانه رفتار یا تقلب هرگونه یا ،'realtor'عنوان از سوءاستفاده صلاحیت،

- ✓ استانضباطی دلیل گواهینامه‌دار شخصی پول با مشتری پول ترکیب
- ✓ هستندانضباطی دلایل مخفی سود کسب و رضایت بدون طرف چند برای اقدام
- ✓ می‌کندتوجیه را گواهینامه لغو یا معلق صلاحیت عدم یا غفلت، بی‌انصافانه، رفتار تقلب،

8.13 کارگزارعملیات و PRLSدرخواست

درخواست هزینه با است، نیاز مورد جداگانه کتبی درخواست یک کارگزار، غیر مجوز دارنده یک توسط فعالیتی مکان هر برای داده اختصاص مصرف‌کننده بازیافت حساب به هزینه هر از ($40)بخشی اضافی؛ مکان هر برای کمتر هزینه و مکان اولین برای فراهم مجاز فروش شخص یک یا کارگزار فوری نظارت تحت مجاز دفتر یک در را PRLSاست ممکن ملک کارگزار یک ·می‌شود نمایندگان، مت□□اضیان، اظهارات صحت و صداقت تا کند برگزار جلسه‌ای می‌تواند و دارد اثرانگشت اخذ به نیاز کمیسر ·کند ·کندتأیید را بالا به 25%مالکان و افسران

- ✓ استنیاز مورد هزینه و جداگانه PRLSدرخواست یک کارگزار، غیر مجوز دارنده یک توسط فعالیتی مکان هر برای
- ✓ می‌شوددادە اختصاص مصرف‌کننده بازیافت حساب به ($40)درخواست هزینه هر از بخشی
- ✓ کندفراهم فروش شخص یا کارگزار فوری نظارت تحت مجاز دفتر یک در را PRLSمی‌تواند کارگزار یک
- ✓ استالزامی بالا به 25%مالکان و مدیران افسران، تعیین‌شده، نمایندگان اولیه، متقاضیان برای اثرانگشت اخذ

8.14 فرآیندابلاغ برای PRLSغیرساکن رضایت

که کند فایل برگشت غیرقابل رضایت درخواست، با باید پرداخت پیش اجاره فهرست خدمت مجوز برای غیرساکن متقاضی هر دولت منشی به فرآیند تحویل با می‌تواند معتبر خدمت نباشد، امکان‌پذیر دقیق تلاش طریق از کالیفرنیا در شخصی خدمت اگر گیردصورت.

- ✓ متقاضیان PRLS غیرساکن باید غیرقابل رضایت برگشت برای ابلاغ فرآیند فایل کنندفایل.
- ✓ کردابلاغ دولت منشی به را خدمت می‌توان نیست دستیابی قابل کالیفرنیا در شخصی خدمت وقتی.

8.15 خدمات‌ارائه برای رضایت و نام ثبت مدت

باید درخواست کندتعیین مقررات طریق از را بیشتری مدت کمیسر اینکه مگر است سال یک مدت دارای ماده این در نام ثبت را معتبری خدمات ارائه نباشد، ممکن واقعی کوشش از پس شخصی خدمات ارائه اگر که باشد لغو غیرقابل رضایت حاوی دادانجام دولتی دبیر به می‌توان.

- ✓ شودتعیین مقررات توسط بیشتری مدت اینکه مگر است سال یک نام ثبت مدت
- ✓ باشددولتی دبیر به خدمات ارائه برای لغو غیرقابل رضایت حاوی باید درخواست

8.16 استنیاز مورد مسکن دلال یا MOGدلال مجوز

دریافت با دیگری شخص برای تا باشد مجوز دارای مسکن دلال یا (MOG)گاز و نفت معدنی، مواد دلال عنوان به باید شخصی اجاره‌نامه‌ها یا MOGاموال کند، درخواست وام MOGاموال برای کند، مذاکره /کنددعوت /بخرد/بفروشدرا MOGاموال غرامت، عمل کندکمک دولت به متعلق MOGاموال مورد در درخواست‌ها تکمیل در یا کند، جمع‌آوری را امتیاز حق /بهره‌دهد، اجاره را می‌کندالزام را مجوز نیز مجدد فروش برای MOGاموال برای گزینه تشکیل /اجاره/خریددر اصیل عنوان به.

- ✓ دارندنیاز مسکن دلال یا MOGدلال مجوز به غرامت دریافت با MOGمالیِ فعالیت‌های
- ✓ داردنیاز مجوز به مجدد فروش برای MOGاموال اجاره /خریددر اصیل عنوان به عمل
- ✓ ندارندمجوز به نیاز شده فهرست اس‌ثنائات و دولتی کارمندان اقدامات از برخی

8.17 نیستند MOGپروانه نیازمند که فعالیت‌هایی

تولید /حفاری‌دادگاه، دستور تحت معاملات انجام ،(نه‌فروش برای)گاز /نفت‌استیجاره تحت سپرده‌گذار به‌عنوان عمل برای پروانه مالک، به‌عنوان گاز /نفت‌غیر معادن حقوق با معامله یا تولیدکننده، شرکت‌های با استیجاره مذاکره معادن، یا گاز نفت، MOG نیست‌لازم.

- ✓ است‌معاف MOGمجوزهای از معادن یا گاز نفت، تولید یا حفاری
- ✓ دارندمعافیت اصلی معاملات برخی و دادگاه دستور معاملات

8.18 نیست‌مستمر آموزش الزامات تحت MOGمجوز

به 2/2.5ماده مستمر آموزش الزامات تحت اما دارند قرار مستغلات و املاک دلالان مقررات از بسیاری تحت MOGدلالان حق هیچ که کنند دریافت محدود مجوز مجوز، لغو از پس می‌توانند MOGدلالان .ندارندقرار مجوز تجدید از پیش شرط عنوان ندارد‌تجدید حق یا ملکیتی.

- ✓ هستندمعاف مستمر آموزش تجدید الزامات از MOGدلالان
- ✓ ندارد‌تجدید حق هیچ و ملکیتی حق هیچ MOGمحدود مجوز
- ✓ کندتعلیق را محدود مجوز است، انتظار حال در رسیدگی که حالی در می‌تواند کمیسیونر

CHAPTER 9

Real vs. Personal Property, Fixtures and Land Descriptions

9.1 فریهولداملاک

تابع و داشت نامعینی مدت فریهولد ملک یک ·داشت‌زمین در فردی که بود مالکانه‌ای منفعت یک ملکیت فئودالی، انگلیس در فریهولد ملکیت‌های تنها بنابراین کنند، تقدیم واقعی دعوای می‌توانستند فریهولد مالکین تنها نبود؛ لردتقدم بردگی‌مانند وقایع ·بودندواقعی دارایی ·داشت‌مشخصی مدت فریهولد از کم‌تر ملک یک

- ✓ هستندواقعی دارایی و دارند نامعینی مدت فریهولد ملکیت‌های
- ✓ دارندمشخصی مدت فریهولد از کم‌تر ملکیت‌های
- ✓ کنندتقدیم واقعی دعوای می‌توانستند فریهولد ملکیت مالکین تنها

9.2 حیات‌ملک و ساده عقارات

به ملک بزرگ‌ترین مطلق رسومی ملک ·باشدحیات ملک یک یا (شرطی‌یا مطلق) رسومی ملک یک می‌تواند مالکانه ملک یک یک اگر کرد لغو می‌توان را لغو قابل رسومی ملک ·است‌وصیت‌نامه‌ای حق شامل که است قانون توسط شده شناخته رسمیت ملک یک و است شخص یک زندگی مدت برای حیات ملک ·(شودوارد دوباره است ممکن مانح مثال، برای) شود نقض شرط ·است‌نشده تعیین موقتی صورت به آن مدت زیرا است مالکانه

- ✓ است‌قانون توسط شده شناخته رسمیت به ملک بزرگ‌ترین مطلق رسومی ملک
- ✓ شودوارد دوباره مانح دهد اجازه و شود شکسته شرط یک اگر داد شکست می‌تواند را لغو قابل رسومی ملک
- ✓ معینی‌سال‌های یا ماه‌ها نه می‌شود، اندازه‌گیری شخص یک زندگی براساس که است مالکانه ملک یک حیات ملک

9.3 تعریف مدرن واقعی‌ملک

امروزه ملک به عنوان شامل واقعی ملک ·است‌شخصی یا رئال یا و می‌شود، گرفته نظر در است مالک که چیزی عنوان به است‌زیر موارد : (1) زمین برای که چیزی (3)می‌شود؛ گرفته نظر در زمین دائمی بخش عنوان به و است متصل زمین به که چیزی هر (2)زمین؛ ·است‌غیرمنقول قانون اساس بر که چیزی (4)و است؛ ضمیمه یا تابعی

- ✓ قانون‌اساس بر غیرمنقول اشیای و ضمیمه‌شده، حقوق متصل، دائمی اشیای زمین، =واقعی ملک
- ✓ می‌شودطبقه‌بندی شخصی یا رئال عنوان به ملک

9.4 تعریف‌تاسیسات

که هنگامی ·می‌شوندمحسوب غیرمنقول اموال جزء که شده‌اند متصل گونه‌ای به زمین به که هستند منقول اموال تاسیسات صورت به اینکه مگر می‌شود منتقل زمین با و می‌شود رفتار غیرمنقول اموال عنوان به شود، تبدیل تاسیسات به منقول اموال ·شوداستثنا کتبی

- ✓ می‌شوندتبدیل غیرمنقول اموال به و شده متصل زمین به که منقولی اموال از عبارتند تاسیسات
- ✓ باشندشده استثنا کتبی صورت به اینکه مگر می‌شوند منتقل ملک با غیرمنقول اموال انتقال در تاسیسات

9.5 ثابت‌وسیله تعیین برای آزمون پنج

نیت (1) :می‌کنندااستفاده است شده تبدیل ثابت وسیله به شخصی اموال آیا اینکه تعیین برای را کلی آزمون پنج دادگاهها (3) ؛(است‌ثابت وسیله نشانگر گچ و سیمان مثال، عنوان به)دوام درجه /اتصال روش (2)است؛ کرده اضافه را آن که شخصی عنوان به)طرفین بین رابطه (5)اموال؛ ماهیت مورد در طرفین بین توافق (4)زمین؛ با عادی استفاده برای وسیله سازگاری ·می‌شودتلقی آزمون مهم‌ترین نیت ·(مستأجر/موجرخریدار، /فروشنده‌مثال،

- ✓ یادگاری)رابطه توافق، سازگاری، اتصال، روش نیت، :ازعبارتند آزمون پنج(MARIA
- ✓ است‌آزمون مهم‌ترین معمولاً نیت
- ✓ می‌کندحل را ثابت وسیله اختلافات معمولاً طرفین بین واضح توافق
- ✓ می‌گیردنظر در را دوام درجه اتصال روش

9.6 تجاری‌تجهیزات برداشتن برای مستأجر حق

است شده ثابت خانگی استفاده یا تزیین تولید، تجاری، مقاصد برای که را هرچیزی اجاره، مدت طول در می‌تواند مستأجر از جدایی‌ناپذیر بخش یک به آیتم که صورتی در استثنا این .شودانجام محل به آسیب بدون برداشتن اینکه شرط به کند، برداشت .نمی‌شوداعمال باشد، شده تبدیل محل

- ✓ کنندبرداشت اجاره مدت طول در را تجاری تجهیزات می‌توانند مستأجران
- ✓ شودانجام محل به آسیب بدون نباید برداشتن
- ✓ نمی‌شوداعمال حق این باشد، شده تبدیل محل از جدایی‌ناپذیر بخش یک به آیتم اگر

9.7 شخصی‌اموال و ملک بین کلیدی حقوقی تمایزات

شخصی اموال فروش شود؛ امضا متعهد طرف توسط کتبی صورت به باید معمولاً ملک فروش (1) :مهم‌حقوقی تفاوت‌های است؛ ملک مالکیت سرایت کننده تعیین محل کشور قوانین (2) .باشددلار 500از بیش آن ارزش اگر باشد کتبی صورت به باید فراهم ملک بر مؤثر اسناد برای ثبت سیستم یک دولت (3) .استایالتی و فدرال قوانین مشمول تجاری شخصی اموال فروش .می‌شوندقائل تمایز شخصی اموال و ملک بین مالیات قوانین (4) .می‌کند

- ✓ شوندامضا متعهد طرف توسط کتبی صورت به باید ملک فروش قراردادهای
- ✓ باشددلار 500از بیش آن ارزش اگر باشد کتبی صورت به باید شخصی اموال فروش
- ✓ می‌شوداداره (موقعیت)محل کشور قوانین توسط ملک مالکیت انتقال
- ✓ می‌دهدادامه و بنا ملکی اسناد برای ثبت سیستم یک دولت

9.8 حقوقی‌توصیفات های روش و هدف

آن تنها که شود شناسایی مناسب حقوقی توصیفی با باید گیرد قرار وثیقه تحت یا شود داده اجاره شود، فروخته که مالکیتی هر ایالات دولت منطقه و بخش ،(تراکت‌بلوک، لات،)ثبت‌شده نقشه :ازعبارتند رایج‌تر روش سه .کندتوصیف را درگیر مالکیت .حدودو مرزها و متحده،

- ✓ می‌کندتوصیف را معامله در مالکیت یک تنها مناسب حقوقی توصیف یک
- ✓ حدودو مرزها و منطقه، /بخش‌ثبت‌شده، نقشه :ازعبارتند رایج روش سه

9.9 زمین‌مساحت و بخش گیری اندازه

کلیدی‌های گیری اندازه: یک تاونشیپ یک 36 شامل بخش 1 هر است؛ بخش مربع مایل 1 با برابر و است 640 جریب یک است؛ جریب از ربع است؛ جریب 160 بخش ربع است؛ جریب 320 بخش نیم است؛ مربع فوت 43,560 جریب یک است؛ فوت 5,280 مایل است جریب 40 بخش ربع. شود می شروع شرقی شمال گوشه از که شوند می گذاری شماره 36 تا 1 از ها بخش صورت به و شود می گیری اندازه الگوی مار مانند (بوسترفودون) بدمی ادامه یا.

- ✓ بخش یک 640 جریب است و یک مایل مربع است
- ✓ بخش ربع = 160؛ بخش ربع از ربع جریب = 40 جریب
- ✓ جریب یک = 43,560 فوت؛ مایل یک مربع = 5,280 فوت
- ✓ بخش ربع از ربع ضلع هر = 1,320 فوت

9.10 حقوق‌از ای مجموعه عنوان به دارایی

دارایی. داشت‌مالک که داشت اشاره حقوقی به بلکه کرد، نمی اشاره است آن مالک که چیزی به دارایی انگلیسی، عام حقوق در این. داشت‌می نگه شخصی، چه و واقعی چه چیز، یک در فرد یک که بود «منافع‌مجموعه» یا «حقوق‌مجموعه» یک شامل حقوق شامل دیگران کردن محدود و انتقال گذاری، بار استفاده، تملک، بدمی باشد.

- ✓ چیزخود به نه داشت، اشاره حقوق به تاریخی طور به دارایی
- ✓ زیر موارد شامل حقوق مجموعه: است‌زیر موارد شامل حقوق مجموعه تملک، گذاری، بار استفاده، محدود و انتقال، دیگران‌کردن
- ✓ است‌اجرا قابل شخصی و واقعی دارایی دو هر برای

9.11 شخصی‌اموال برابر در واقعی اموال منشأ

زمین خود می‌توانست بی‌خانمان زمین مالک یک آن در که می‌کردند متمایز دعاوی بین اولیه انگلیسی دادگاه‌های ('واقعی‌چیز') بازگردانی را زمین 'واقعی‌اقدام' یک. کند بازیابی را مالی خسارت می‌توانست فقط مالک آن در که دعاوی آن و کند، بازیابی را بود 'شخصی‌اموال' محدود منفعت آن و می‌کرد، بازیابی را مالی خسارت 'شخصی‌اقدام' یک؛ ('واقعی‌اموال') می‌کرد.

- ✓ 'واقعی‌اقدام' یک امکان بازیابی خود زمین را از می‌داد (واقعی‌اموال)
- ✓ 'شخصی‌اقدام' یک امکان بازیابی تنها مالی خسارت را از می‌داد (شخصی‌اموال)

9.12 شخصی‌اموال عنوان به کوتاه‌مدت املاک

اموال عنوان به اجاره‌ای املاک این .می‌کردنداجاره‌ای یا اجاره را نامنقول امال که بودند مستاجرانی حقوق کوتاه‌مدت املاک .نامنقول‌اموال نه می‌شوند، طبقه‌بندی شخصی

- ✓ هستندشخصی اموال کوتاه‌مدت /اجاره‌ای‌املاک
- ✓ می‌کنندااجاره‌ای یا اجاره را نامنقول امال که هستند مستاجرانی حقوق این

9.13 زمین‌وسعت و تعریف

حق دادگاه‌ها .آسمان‌تا آن بالای و زمین مرکز تا سطح زیر فضای علاوه به است، زمینی مواد سایر و سنگ خاک، شامل زمین لذت از نامعقول شکلی به اینکه بر مشروط می‌شناسند، رسمیت به «بزرگراه»عنوان به هوایی فضای از استفاده برای را عمومی زمین زیر مایل صورت به نمی‌توانند اما کنند حفاری عمودی صورت به گاز /نفت‌برای می‌توانند مالکان .نکندتداخل مالک .کنندحفاری همسایه

- ✓ است‌بالا هوایی فضای و زمین مرکز تا زیرسطح سطح، شامل زمین
- ✓ مالک‌لذت با نکند تداخل که دارند هوایی فضای از منطقی استفاده حق مردم عموم
- ✓ همسایه‌زمین زیر مایل صورت به نه اما کند حفاری عمودی صورت به گاز /نفت‌برای می‌تواند مالک

9.14 ملکی‌تعلقات و شده ملحق اموال

درب‌ها،)شده‌اند متصل آن‌ها به که هستند اشیائی و درخت‌ها پل‌ها، ساختمان‌ها، شامل می‌شوند ملحق زمین به که اموالی استفاده آن منفعت برای زمین با که است چیزی هر تعلق‌دار اموال .(داخل‌سازی‌شده‌خانگی لوازم نصب‌شده، کابینت‌های فقط تعلق‌دار مشترک آب شرکت سهام .مشترک‌آب شرکت سهام یا آبی مسیرهای عبور، حقوق /حق‌الارتفاق‌هامانند می‌شود، .شودمنتقل آن با نیز زمین که می‌شود منتقل زمانی

- ✓ هستندغیرمنقول اموال (داخل‌سازی‌شده‌لوازم درخت‌ها، ساختمان‌ها،)شده ملحق اموال
- ✓ می‌شوندمشترک آب شرکت سهام و عبور حقوق حق‌الارتفاق‌ها، شامل ملکی تعلقات
- ✓ نمی‌شودمنتقل زمین انتقال از صرف‌نظر تعلق‌دار مشترک آب شرکت سهام

9.15 تعریف شخصی‌اموال

اختیارات و بدهی، شواهد منقول، اشیاء یا منقول کالاهای پول، شامل ·نیست‌منقول اموال که است دارایی هر شخصی اموال بر بازیافت شامل است، قضایی رویه طریق از شخصی اموال یا پول بازیافت حق «اقدام‌حق» ·است‌اجرا قابل (چیزهای) ·قصوراز ناشی خسارات یا قرارداد اساس

- ✓ نیست‌منقول اموال که است دارایی هر شخصی اموال
- ✓ است‌اجرا قابل اختیارات و بدهی، شواهد منقول، اشیاء پول، شامل
- ✓ است‌قضایی رویه طریق از اموال یا پول بازیافت حق اقدام حق

9.16 ثابت‌تجهیزات مورد در وامدهنده /خریدارفرضیات

ساختمان یا زمین به که چیزی هر که کنند فرض دارند حق می‌کنند، بررسی را ملک وام یا خرید برای که وامدهندگانی و خریداران نظر مورد استثنای هرگونه ·بودخواهد وام تضمین یا ملک انتقال از بخشی است، ضروری آن از استفاده برای و است متصل ·شودبیان قرارداد در وضوح به باید

- ✓ می‌شوندتلقی تضمین /انتقال‌از بخشی استفاده، برای ضروری متصل اجزای
- ✓ شوندبیان قرارداد در وضوح به باید ثابت تجهیزات مورد در نظر مورد استثناهای

9.17 (بلوک‌و لات) شده ثبت نقشه روش

از پس ·شوندبرداری نقشه باید جدید تقسیمات تمام ،(بعدموارد و 66410 دولت کد) کالیفرنیا تقسیم نقشه قانون طبق می توصیف ایالت و شهرستان شهر، و مسیر /نقشه‌بلوک، لات، شماره با قطعه یک شهرستان، ثبت دفتر در ثبت و پذیرش شود) به عنوان مثال، «لات 14، بلوک بی، پارکویوافزودن...»).

- ✓ کندمی الزامی را جدید تقسیمات تمام برداری نقشه تقسیم نقشه قانون
- ✓ کنندمی اشاره ایالت و شهرستان شهر، مسیر، /نقشه‌بلوک، لات، به بلوک و لات توصیفات
- ✓ شودثبت شهرستان ثبت دفتر در باید نقشه

9.18 بخش‌و تاونشیپ سیستم

شش تاونشیپ خطوط و رنج خطوط ·می‌کنداستفاده (عمودی)نصف‌النهار و (افقی)پایه خطوط از دولتی نقشه‌برداری سیستم /شرق‌به رنج‌ها و پایه خط جنوب /شمال‌به تاونشیپ‌ها ·می‌کنندایجاد مربعی مایل 36تاونشیپ‌های و دارند فاصله هم از مایل سن و دیابلو کوه هامبولت، :است‌نصف‌النهار /پایه‌خط مجموعه سه دارای کالیفرنیا ·می‌شونداندازه‌گیری نصف‌النهار غرب تصحیح زمین انحنای جبران برای مایل 24هر (تصحیح‌خطوط)استاندارد موازی‌های و راهنمایی نصف‌النهارهای ·برناردینو ·می‌شوند

- ✓ می‌باشدبخش 36شامل و است مربعی مایل 6تاونشیپ یک
- ✓ دارندامتداد جنوب به شمال از نصف‌النهارها دارند؛ امتداد غرب به شرق از پایه خطوط
- ✓ برناردینوسن دیابلو، کوه هامبولت، :است‌نصف‌النهار /پایه‌خط مجموعه سه دارای کالیفرنیا
- ✓ دارندامتداد زمین انحنای تصحیح برای مایل 24هر تصحیح خطوط

9.19 اندازه‌گیری‌هاو مرزها توصیف

برای و باشد نشده داده پوشش ثبت‌شده نقشه‌ای توسط ملک که می‌شود استفاده زمانی اندازه‌گیری‌ها و مرزها توصیف از فواصل و جهت‌ها کردن طی با و می‌شود آغاز ثابت شروع نقطه یک از توصیف این ·نباشدعملی شهرداری /بخش‌توصیف /طبیعی)هستند محدودیت‌ها مرزها هستند؛ طول معیارهای اندازه‌گیری‌ها ·بازگرددشروع نقطه به تا می‌کند پیروی مرزها ·می‌کندبی‌ارزش را توصیف شروع، نقطه در اشتباهی ·هستندمرجع علائم (طبیعی‌نشانه‌های)یادبود بناهای ؛(مصنوعی

- ✓ یابدپایان و آغاز شروع نقطه در باید اندازه‌گیری‌ها و مرزها توصیف
- ✓ (یادبودبناهای جاده‌ها، رودخانه‌ها،)هستند محدودیت‌ها مرزها هستند؛ طول معیارهای اندازه‌گیری‌ها
- ✓ می‌کندبی‌ارزش را توصیف شروع نقطه در اشتباهی
- ✓ شونداستفاده احتیاط با باید و دارند قرار خریب معرض در که هستند فیزیکی علائم یادبود بناهای

9.20 کالاعنوان به محصولات

که است شده موافقت و هستند آن از بخشی یا متصل زمین به که اشیایی و صنعتی محصولات مستأجر، کشاورزی محصولات ·می‌شوندتلقی (شخصی‌دارایی)کالا عنوان به (فروش‌قرارداد تحت یا)شوند جدا فروش از قبل

- ✓ می‌شوندتلقی کالا عنوان به شوند جدا فروش از قبل است شده موافقت که محصولاتی
- ✓ می‌شوندتلقی شخصی دارایی عنوان به صنعتی محصولات

9.21 دولتی‌بخش‌های

سایر یا آبی جریان‌های دریاچه‌ها، توسط که هستند، قسمت ربع یک از کمتر که هستند زمین از کسری قطعات دولتی بخش‌های تقسیم‌بندی جای به قطعات این .شده‌اندایجاد تعیین‌ناپذیر قابل اشتباهات و تاونشیپ تصحیح خطوط یا طبیعی، ویژگی‌های .نیستندجریب استاندارد تعداد دارای لزوماً و می‌شوند شناخته شماره با استاندارد

- ✓ هستندقسمت ربع یک از کمتر نامنظم کسری پارسل‌های دولتی بخش‌های
- ✓ نیستجریب استاندارد تعداد دارای دولتی بخش یک
- ✓ می‌گیرندقرار شمالی و غربی بخش‌های ربع‌های در تصحیح خط جریب تعدیلات

9.22 هاروش دیگر و غیررسمی توصیف های روش

های نقشه .شودثبت مرزها در تطابق عدم یا تغییرات کردن فاش برای بردار نقشه یک توسط است ممکن برداری نقشه یک نقشه اینکه مگر شود، توصیف ای نقشه چنین به ارجاع صورت به سند در تواند نمی زمین اما شوند، استفاده توانند می ارزیاب اما هستند، قانونی (جامع‌ارجاع دهکده، نام خیابان، آدرس) غیررسمی های روش .(Rev. & Tax. Code § 327)باشد شده ثبت .کنندنمی بیمه آنها از استفاده با را عنوان معمولاً عنوان های شرکت

- ✓ نیستندپذیر بیمه عنوان های شرکت توسط اما هستند قانونی (نام‌خیابان، آدرس) غیررسمی های توصیف
- ✓ باشندشده ثبت اینکه مگر کرد، استفاده سند توصیف برای توان نمی را ارزیاب های نقشه
- ✓ شودمی داده ارجاع شهرستان کننده ثبت سپس شهرستان بردار نقشه ثبت به برداری نقشه

CHAPTER 10

Estates and Forms of Co-Ownership

10.1 ویژگی‌های مشترک‌مستأجر

حالت این ·باشندداشته مالکیت عنوان در تقسیم‌نشده‌ای سهم‌های بیشتر یا نفر دو که دارد وجود زمانی مشترک استیجار ·نکندمشخص را مشترک مالکیت یا شراکت مشترک، استیجار بیشتر، یا نفر دو به ملک انتقال که زمانی است پیش‌فرض منع را دیگری نمی‌تواند یک هیچ و دارد تصرف حق یک هر ·می‌شوندفرض برابر نشود بیان اگر اما باشند، نابرابر می‌تواند سهم‌ها ·کند

- ✓ نشودمشخص دیگری شکل هیچ که زمانی است مشترک مالکیت پیش‌فرض شکل مشترک استیجار
- ✓ می‌شوندفرض برابر باشد خاموش سند اگر اما باشند نابرابر می‌توانند سهم‌ها
- ✓ داردملک کل تصرف برای مساوی حق مشترک مستأجر هر —داردوجود تصرف وحدت

10.2 TICدر بقا حق عدم و انتقال

تبدیل مشترک مستأجر عنوان به خریدار و کند، برعهده‌گذاری یا فروخت آزادانه را خود سهم می‌تواند مشترک مستأجر یک ·می‌شودمنتقل موصی‌الیهم یا وارثان به وصیت‌نامه طریق از فوت‌شده مشترک مستأجر سهم —نداردوجود بقا حقِ ·می‌شود ·کنداجباری را ملک کل فروش تقسیم، دعوای طریق از می‌تواند مشترک مستأجر یک

- ✓ کندبرعهده‌گذاری یا منتقل را خود سهم تنها می‌تواند مشترک مستأجر یک
- ✓ می‌رسدموصی‌الیهم یا وارثان به وصیت‌نامه طریق از سهم ندارد؛ وجود بقایی حقِ هیچ
- ✓ کنداجباری را ملک کل فروش می‌تواند تقسیم دعوای

10.3 زندگان‌بقای حق و وحدت چهار

:استوحدت چهار با یکسان تقسیم غیرقابل سهم از مساوی مالکان عنوان به بیشتر یا نفر دو نیازمند مشترک مالکیت باقیمانده مشترک (های)مالک‌مرگ، صورت در —استزندگان بقای حق آن اصلی ویژگی .کنترل‌تحت و زمان سند، منفعت، وصیت‌نامه نمی‌تواند می‌کند، جلوگیری ثبتی فرآیند از مشترک مالکیت ملک .می‌شوندحذف وارثان و می‌آورند دست به را کل .نیستوصیت بدون وراثت تحت و شود

- ✓ کنترل‌تحت زمان، سند، منفعت، :استوحدت چهار نیازمند مشترک مالکیت
- ✓ استعادی مشترک مالکیت نتیجه باشد، نداشته وجود وحدتی هر اگر
- ✓ می‌کندجلوگیری ثبتی فرآیند از و می‌کند منتقل باقیمانده مشترک مالکین به را سند زندگان بقای حق

10.4 مشترک‌مالکیت خاتمه

مالکیت به را خود سهم و دهد، خاتمه را مالکیت هم‌سهم، مالک یا سوم طرف به انتقال طریق از می‌تواند مشترک مالک یک مشترک مالک یک طلبکاران .می‌دهندادامه یکدیگر با مشترک مالکان عنوان به باقی‌مانده مشترک مالکان کند؛ تبدیل مشترک مالکیت خاتمه برای دیگر روشی تقسیم اقدام .دهندانجام مشترک مالکیت دادن خاتمه برای را اجباری فروش می‌توانند زنده .است

- ✓ می‌دهدخاتمه سهم آن خصوص در را مشترک مالکیت مشترک، مالک یک توسط انتقال
- ✓ می‌دهندادامه یکدیگر با مشترک مالکان عنوان به باقی‌مانده مشترک مالکان
- ✓ می‌دهدخاتمه را مشترک مالکیت زنده، مشترک مالک یک طلبکار توسط اجباری فروش

10.5 جداگانه‌دارایی مقابل در مشترک دارایی

دارایی .جداگانه‌دارایی استثنای به شود، کسب ازدواج طول در زوجین توسط که است دارایی‌ای تمام عموماً مشترک دارایی دارایی از حاصل سود /اجاره‌و شده، کسب ارث یا هدیه توسط بوده، مالکیت در ازدواج از قبل که است دارایی‌ای شامل جداگانه با نباید و بماند باقی شناسایی قابل وضوح به باید جداگانه دارایی .کردن‌زندگی جدا و جدایی از حاصل درآمد بعلاوه جداگانه، .شودمخلوط یکدیگر

- ✓ شودکسب جداگانه دارایی استثنای به ازدواج طول در زوجین توسط که است دارایی‌ای مشترک دارایی
- ✓ استارث‌ها /هدیه‌هاو ازدواج از قبل دارایی شامل جداگانه دارایی
- ✓ نشودمخلوط اگر می‌ماند باقی جداگانه جداگانه دارایی از حاصل سود و اجاره

10.6 مشترک‌اموال در تصرف و کنترل مدیریت،

اجاره یا رهن انتقال، فروش، هر در باید همسر دو هر ·هستندمشترک اموال بر برابر کنترل و مدیریت دارای همسران از یک هر ·دهدهدیه را مشترک اموال دیگری رضایت بدون نمی‌تواند آنها از یک هیچ ·کنندشرکت مشترک نقل‌ناپذیر ملک کردن ·می‌شودمنتقل زنده همسر به متوفی نصف وصیت، وجود عدم صورت در کند؛ وصیت را خود نصف می‌تواند همسر

- ✓ کنندامضاء مشترک نقل‌ناپذیر ملک اجاره یا رهن انتقال، برای باید همسر دو هر
- ✓ دهدهدیه را مشترک اموال دیگری رضایت بدون نمی‌تواند همسران از یک هیچ
- ✓ می‌شودمنتقل زنده همسر به نصف وصیت بدون کند؛ وصیت را خود نصف می‌تواند همسر هر

10.7 همسران‌برای مشترک اموال مقابل در مشترک استئجار

مالک مشترک اموال عنوان به را ملک توافق، با اما داریم نگه مشترک مستأجران عنوان به را ملک سند است ممکن همسران جداگانه‌ای منافع هیچ مشترک اموال مشترک، استئجار برخلاف ·داردغلبه ثبتی سند بر واقعی نیت که معتقدند دادگاهها باشند؛ افراد تمام امضای باید املاک کارگزاران ·استضروری همسر دو هر امضای بنابراین ندارد، بار ایجاد برای همسر یک برای ·آورنددست به خریداری توافق‌نامه‌های و فهرست‌ها روی بر را سند در درج‌شده

- ✓ یابدغلبه ثبتی سند در نشان‌داده‌شده شکل بر است ممکن همسران واقعی نیت
- ✓ نداردوجود تنهایی بار ایجاد برای همسر یک برای جداگانه‌ای منافع هیچ مشترک اموال در
- ✓ کنندجمع‌آوری قراردادها و فهرست‌ها روی بر را سند در درج‌شده افراد تمام امضای باید کارگزاران

10.8 مستغلات‌و ملک مالکیت اشکال

عام مشترک، مالکیت در شود؛ داشته (جداگانه)انفرادی مالکیت در نفر یک توسط است ممکن مستغلات و ملک در ملک یک ·شده‌ایجاد قانونی نهادهای سایر توسط یا ؛(شراکت‌جمهوری، ملک سند، مشترک ایجاری مشترک، ایجاری)جمهوری یا را ملک می‌تواند و می‌کند تحمل را آن بار و می‌برد بهره مزایا از که است نفری یک توسط مالکیت معنای به انفرادی مالکیت ·کندمنتقل آزادانه

- ✓ استنفر یک توسط مالکیت جداگانه یا انفرادی مالکیت
- ✓ استشراکت و جمهوری ملک سند، مشترک ایجاری مشترک، ایجاری شامل مشترک مالکیت
- ✓ داردنیاز خود امضای به تنها ملک انتقال برای انفرادی مالک

10.9 مشترک شراکت ایجاد(Joint Tenancy)

به مشترک مستأجران از دیگران، و خود به فرد به منحصر مالک از انتقال طریق از است ممکن مشترک شراکت قانون، براساس شرکای عنوان به دولتی امنای /اجراکنندگانبه یا دیگران، و خود به زوجین از دیگران، /خودبه مشترک شرکای از دیگران، و خود می‌شوددرج اغلب اما نیست الزامی «بقاحق »عبارت .شودایجاد مشترک.

- ✓ شودایجاد دیگران و خود به فرد به منحصر مالک از انتقال طریق از است ممکن مشترک شراکت
- ✓ نیست‌ضروری معتبر مشترک شراکت برای اما است کمکی بقا حق زبان
- ✓ شودایجاد اجراکنندگان /دولتی‌امنای یا مشترک، مستأجران زوجین، میان است ممکن مشترک شراکت

10.10 مشترک‌اجاره بر مصادره و رهن تأثیر

زندگی، حین در مصادره صورت در .کندنابود را مشترک اجاره آنکه بدون کند رهن را خود سهم می‌تواند مشترک مستاجر یک سند زنده بازماندهٔ بمیرد، ابتدا قرض‌گیرنده مشترک مستاجر اگر .(می‌شودعام اجاره به تبدیل نتیجه)می‌شود ختم مشترک اجاره می‌کنددریافت فوت‌شده توسط انجام‌شده رهن از عاری را.

- ✓ کندختم را مشترک اجاره اینکه بدون کند رهن را خود سهم می‌تواند مشترک مستاجر یک
- ✓ می‌کندختم را مشترک اجاره قرض‌گیرنده، عمر طول در مصادره
- ✓ می‌شودرها رهن آن از زنده بازماندهٔ بمیرد، قرض‌گیرنده مشترک مستاجر اگر

10.11 مشترک‌مستأجر مرگ مورد در ثبت الزامات

نسخه یک و وکالت اقرار یک باید سند، ثبت برای اما یابد، می پایان خود به خود مشترک اجاره مشترک، مستأجر مرگ مورد در که وکالتی اقرار یک با معمولاً شود، ثبت است واقع آن در ملک که شهرستانی در مرگ دادنامه یا فوت گواهی از شده تصدیق کندمی معرفی مشترک مستأجر عنوان به را متوفی فرد.

- ✓ شودثبت سند در باید اما یابد می پایان خود به خود مرگ هنگام در مشترک اجاره
- ✓ شودمی ثبت سند کردن روشن برای مرگ دادنامه یا فوت گواهی شده تصدیق نسخه
- ✓ شودمی ضمیمه معمولاً کند می معرفی را مشترک مستأجر متوفی فرد که وکالتی اقرار

10.12 مشترک‌مالکیت معایب و مزایا

علیه امتیازات و بدهی بدون بازمانده ·استدادخواهی تأخیر از اجتناب و بازمانده به مالکیت حق انتقال سادگی اصلی مزیت مخاطرات و اضافی، مالیات احتمال وصیت‌نامه‌ای، حق دادن دست از شامل معایب ·استبرخوردار آن از متوفی مالک سهم ·استحقوق غیرقانونی فعالیت غیرحقوقدان، افراد توسط عنوان به تعلق‌گیری مشاوره ·استبی‌احتیاط افراد برای

- ✓ می‌کندمنتقل بازمانده به به‌سادگی را مالکیت حق و می‌کند جلوگیری دادخواهی تأخیر از مشترک مالکیت
- ✓ استبرخوردار متوفی مشترک مالک سهم علیه امتیازات و بدهی بدون بازمانده
- ✓ استحقوق غیرقانونی فعالیت عنوان، تعلق‌گیری چگونگی درباره غیرحقوقدان افراد مشاوره

10.13 دارندنگاه را مالکیت می‌توانند که نهادهایی

(LLCs)محدود مسئولیت با شرکت‌های و ،(LLPs)محدود مسئولیت با شراکت‌های شراکت‌ها، تراست‌ها، شرکت‌ها، را LLCیک نمی‌تواند مسکن دلال یک اما دارد نگاه را مالکیت می‌تواند LLCیک ·دارندنگاه را منقول اموال مالکیت می‌توانند ·شوندمجاز می‌توانند (مجازدلالان طریق از)شراکت‌ها و شرکت‌ها کند؛ مجاز دارند مسکن مجوز به نیاز که کارهایی انجام برای

- ✓ دارندنگاه را منقول اموال مالکیت می‌توانند شراکت‌ها و تراست‌ها شرکت‌ها، ،LLCs
- ✓ شودمجاز مسکن دلال نهاد عنوان به نمی‌تواند LLCیک
- ✓ دهندانجام مجاز دلالان طریق از را مجاز کارهای می‌توانند شراکت‌ها و شرکت‌ها

10.14 وقف‌اختیار در سند انتقال درباره احتیاط

می‌شود خواسته ضمانت /سندشرکت /وام‌دهندگان‌توسط دلالان از اغلب می‌شود، نگاهداری وقف اختیار در سند که هنگامی دستورالعملی چنین ارائه با است ممکن دلالان ·کنندخارج فروش یا مالی تأمین برای وقف از را سند دهند دستور را اصحاب که شوندمرتکب حقوق غیرقانونی انجام در است، دیگر متخصصین و آگاهانه حقوقی مشاوره نیازمند تصمیم این‌که به توصیه بدون .

- ✓ باشدحقوق غیرقانونی انجام است ممکن وقف از سند انتقال برای اصحاب به دادن دستور
- ✓ هستندحقوقی مشاوره نیازمند تصمیماتی چنین که کنند توصیه باید دلالان
- ✓ استرسانی امور عملکرد از فراتر که هستند ملک برنامه‌ریزی و مالیاتی حقوقی، پیامدهای دارای وقف /شرکت‌سند تصمیمات

10.15 هزینه‌های و اجاره اشتراک TIC

طرف از که مشاع مستاجر یک ·کنندریافت اجاره ملک از استفاده برای توافق بدون نمی‌توانند مشاع مستاجران از یک هیچ)است شده انجام همگان منفعت برای که پرداخت‌هایی و بگذارد، اشتراک به را آن نسبت به باید می‌کند، دریافت اجاره ثالث (رهن‌پرداخت‌های مالیات، تعمیرات، ·شوداسترداد دیگران از نسبت به می‌تواند

- ✓ کنندریافت اجاره توافق بدون خود شخصی استفاده برای نمی‌تواند مشاع مستاجر یک
- ✓ شودگذاشته اشتراک به نسبت به باید می‌شود دریافت ثالث طرف از که اجاره‌ای
- ✓ شوداسترداد نسبت به می‌تواند است شده پرداخت مشترک منفعت برای که هزینه‌هایی

10.16 شرکت‌در مشترک مالکیت

مساوی حق شریک ·باشندشرکت اهداف برای دارایی مالک شریک بیشتر یا دو که دارد وجود زمانی شرکت در مشترک مالکیت مشمول یا نیست فردی انتقال قابل خاص دارایی در شریک سهم دارد؛ شرکت اهداف برای تنها شرکت دارایی مالکیت برای برای باقی‌مانده شرکای به خاص دارایی در او سهم شریک، فوت صورت در ·شرکت‌علیه ادعای مورد در مگر نمی‌شود توقیف ·می‌شودمنتقل شرکت اهداف

- ✓ باشدمالکیت در می‌تواند شرکت اهداف برای تنها شرکت دارایی
- ✓ نیست‌فردی انتقال قابل شرکت خاص دارایی در شریک حق
- ✓ می‌شودمنتقل باقی‌مانده شرکای به خاص دارایی در او حقوق شریک، فوت صورت در

CHAPTER 11

Recording, Title Assurance, Encumbrances and Homestead

11.1 کالیفرنیااسناد ثبت سیستم هدف

مکان یک در مالکیت شواهد نگهداری و جمع‌آوری برای را اسناد ثبت سیستم یک ایالتی، کسب از پس زمانی کم کالیفرنیا از می‌کند، آگاه مالکیت شرایط و مالکیت مورد در را احتمالی وام‌دهندگان و خریداران سیستم این ·پذیرفت‌ایمن عمومی می‌داردنگاه قابل‌انتقال آزادانه را مالکیت و می‌کند، محافظت افشانشده مستحقات و مخفی انتقالات برابر در بی‌گناه طرف‌های .

- ✓ می‌کندمحافظت افشانشده مستحقات و مخفی فروش‌های برابر در بی‌گناه خریداران و وام‌دهندگان از اسناد ثبت
- ✓ است‌قابل‌انتقال آزادانه به‌صورت مالکیت داشتن نگاه اسناد ثبت هدف
- ✓ می‌شودشناخته «نوتیس-رِیس»یا «رِیس»اسناد ثبت قانون عنوان تحت کالیفرنیا سیستم

11.2 ساختاری‌اطلاع برابر در واقعی اطلاع

—است‌شده ارائه عمومی سوابق طریق از که است اطلاعی ساختاری اطلاع ·است‌واقعیت یک از صریح اطلاع واقعی اطلاع برای را ساختاری اطلاع عمومی دفاتر در بار یا انتقال اسند ثبت ·می‌دانندرا ثبت‌شده اسناد محتوای افراد که است این بر فرض می‌کندایجاد افراد تمام·

- ✓ است‌واقعیت یک از صریح دانش شامل واقعی اطلاع
- ✓ می‌کندفرض را ثبت‌شده اسناد محتوای دانش و می‌شود ناشی عمومی سوابق از ساختاری اطلاع
- ✓ می‌کندایجاد ضبط برای ثبت زمان از را ساختاری اطلاع اسند ثبت

11.3 تصرف‌از واقعی اطلاع و بازرسی تکلیف

توسط تصرف ·نیست‌دسترس در می‌کند، دریافت قبلی نشده ثبت سند از واقعی اطلاع با را عنوان که کسی برای ثبت مزایای بازرسی را محل باید احتیاط‌شناس خریدار ·می‌گذاردعهده بر را تحقیق تکلیف که است واقعی اطلاع فروشنده، از غیر شخصی ·نمایدسؤال خود ادعاهای درباره هستند تصرف در که افرادی از و کند

- ✓ کنداستفاده ثبت حمایت از نمی‌تواند دارد واقعی اطلاع قبلی نشده ثبت سند از که طرفی
- ✓ می‌کندتحمیل را تحقیق تکلیف غیرفروشنده توسط تصرف
- ✓ شوندکشف بازرسی طریق از است ممکن (مکانیک‌معاملات حقوق اجاره، حق‌الارتفاق،)نشده ثبت منافع

11.4 اطلاع‌استثناءات و ثبت اولویت‌های

به کند کمک نمی‌تواند سازه‌ای اطلاع نظریه بی‌گناه؛ طرف‌های از فقط می‌کند حمایت و سریع ثبت به می‌کند ترغیب ثبت قوانین شکست را ثبت‌شده بعداً سند یک می‌تواند واقعی اطلاع اما می‌کند، پیدا برتری ثبت‌شده سند اولین معمولاً ·اثبات‌شده‌تقلب قبلی رهن از وام‌دهنده آن که است برتر صورتی در تنها شود، ثبت اول که بعدی رهن یک ·باشدشده ثبت اول اگر حتی دهد ·باشدنداشته اطلاع

- ✓ می‌کنندحمایت را بی‌گناه طرف‌های فقط ثبت قوانین
- ✓ شوداستفاده اثبات‌شده تقلب به کمک برای نمی‌تواند سازه‌ای اطلاع
- ✓ دهدشکست است داشته اطلاع اما است کرده ثبت اول که را طرفی می‌تواند است زودتر اطلاع دارای که قبلی طرف

11.5 ملکیت‌و ارتفاق حق ماهیت

دارا دیگر طرف زمین در را آن طرف یک و شده محدود خاص هدف یک برای که است منفعتی یا امتیاز حق، یک ارتفاق حق ملک »بارشده زمین و است «غالب ملک »مستفیدکننده زمین ·می‌گذاردتأثیر مالکیت بر نه دارایی از استفاده بر این ·می‌باشد حق با که کند استفاده گونه‌ای به را بارشده بخش می‌تواند تابع ملک مالک شود، تعریف «انحصاری »اینکه مگر ·است «تابع ·باشدنداشته تداخل ارتفاق

- ✓ می‌شودبار ارتفاق حق توسط تابع ملک می‌برد؛ منفعت ارتفاق حق از غالب ملک·
- ✓ زمین‌مالکیت انتقال نه است، استفاده بر بار یک ارتفاق حق·
- ✓ تداخل ارتفاق حق با که دهد ادامه گونه‌ای به را زمین می‌تواند تابع ملک مالک شود، توصیف انحصاری عنوان به اینکه مگر ·باشدنداشته

11.6 خالص‌راحتی‌های مقابل در الحاقی راحتی‌های

الحاقی الارتفاق حق (Appurtenant Easement) مسلط ملک به (Dominant Tenement) با خودکار بطور و است متصل خالص الارتفاق حق .(است 'به‌متعلق' معنای به الحاقی)می‌شود منتقل انتقال سند در صریح اشاره بدون زمین آن انتقال (Easement in Gross) نیست متصل مسلطی ملک هیچ به که است شخصی حقی)مثلاً خدماتی‌های شرکت برق خطوط).

تفسیر الحاقی صورت به را الارتفاق حق می‌دهند ترجیح دادگاه‌ها باشد، نامشخص سند اگر.کنند

- ✓ انتقال‌سند در اشاره بدون حتی می‌شوند، منتقل مسلط ملک انتقال با خودکار بطور الحاقی الارتفاق حقوق.
- ✓ خدماتی‌الارتفاق حقوق مثلاً)مسلطی ملک هیچ بدون است شخصی حقی خالص الارتفاق حق).
- ✓ کردمتصل زمین به عادلانه به را آن بتوان که صورتی در شد خواهد تفسیر الحاقی صورت به الارتفاق حق باشد، نامشخص اگر.

11.7 اجراغیرقابل و باطل محدودیت‌های

محدودیت‌های .هستندباطل هستند، دارایی تحویل علیه محدودیت‌های یا غیرممکن غیرقانونی، که شرایطی و عهدنامه‌ها یا خانوادگی وضعیت تأهل، وضعیت جنسی، گرایش ناتوانی، سن، ملی، منشأ نژادی، مذهب، جنسیت، رنگ، نژاد، بر مبتنی مهر یا پوشش صفحه نیازمند تاریخی تبعیض‌آمیز عهدنامه‌های .هستنداجرا غیرقابل فدرالی و ایالتی قوانین طبق درآمد، منبع 'محدودمحدودیت اصلاحیه' می‌توانند مالکان و هستند، آن‌ها بودن اجرا قابل عدم تصدیق را ثبت.کنند

- ✓ هستنداجرا غیرقابل /باطل‌محفوظ، حقوق اساس بر تبعیض‌آمیز یا دارایی تحویل علیه محدودیت‌های.
- ✓ هستنداجرا غیرقابل و غیرقانونی آن‌ها می‌کند بیان که باشند داشته مهری یا پوشش صفحه باید تبعیض‌آمیز عهدنامه‌های.
- ✓ 'محدودمحدودیت اصلاحیه 'غیرقانونی، محدود عهدنامه حذف برای ی‌توانند مالکان را ثبت.کنند

11.8 اعطاسند در دلالت‌شده عهود

«اعطا»واژه از استفاده (1) :می‌کندمعنا بدین را عهد دو ساده‌الانتقال ملک انتقال در اینکه به را ملک همین پیشتر واگذارکننده (2) و است، نکرده منتقل دیگری شخص اینکه از ملک هایی بندها توسط که واگذارکننده بدون اطلاع ایجاد شده، ایجاد است.آزاد است بعداً ملکیت و باشد، شده بیان کمتری ملکیت اینکه مگر کند منتقل را ساده‌الانتقال ملکیت که می‌شود فرض اعطا سند.می‌شودمنتقل دریافت‌کننده به قانون موجب به خودکار طور به کسب‌شده

- ✓ ایجادشده اطلاع بدون بندهای از آن و است نکرده منتقل دیگری شخص به را ملک واگذارکننده که است معنا بدین «اعطا»واژه.استآزاد واگذارکننده توسط
- ✓ باشدشده بیان کمتری ملکیت اینکه مگر کند منتقل را ساده‌الانتقال ملکیت که می‌شود فرض اعطا سند.
- ✓ می‌شودمنتقل دریافت‌کننده به قانون موجب به خودکار طور به کسب‌شده بعداً ملکیت.

11.9 تبعیض‌آمیزمحدودیت‌های اطلاعیه

اظهارنامه، که مستغلات و املاک مجوز دارنده یا سپرده‌گذاری شرکت عنوان، بیمه شرکت شهرستان، ثبت‌کننده ۲۰۰۰، ژانویه از محدودیت‌های بودن قانونی عدم خصوص در بیانیه‌ای باید می‌دهد، ارائه غیرقانونی پیمان حاوی سند یا حاکمیتی اسناد اول‌صفحه بر مهر یا جلد صفحه عنوان به یا کند، شامل را عبارت‌هایی چنین حذف برای خانه مالک حق و تبعیض‌آمیز.

- ✓ تبعیض‌آمیز محدودیت‌های با اسنادی ارائه هنگام باید مجوز دارندگان و سپرده‌گذاری /عنوان‌بیمه شرکت‌های ثبت‌کنندگان، کنندالحاق بیانیه‌ای غیرقانونی،.
- ✓ شودظاهر اول صفحه بر مهر یا سند روی جلد صفحه عنوان به باید بیانیه.
- ✓ کنندحذف را تبعیض‌آمیز پیمان عبارات دارند حق خانه مالکان.

11.10 مالکیت‌سند زنجیره‌ی و ثبت سیستم

و باشد غیرمالکین توسط است ممکن تصرف زیرا می‌کند تعیین را مالکیت شهرستان، احوال ثبت دفتر در رسمی سند را ردیابی قابل «سندکاغذی زنجیره‌ی »است، واقع ملک که شهرستانی در سندها و اسناد ثبت .دهدرخ تصرف بدون انتقالات سند .نیست‌اجباری معمولاً ثبت .می‌کنداستفاده اخطار-رقابتی‌ثبت سیستم از اولویت تعیین برای کالیفرنیا .می‌کندایجاد داردبستگی غیرثبت‌شده و ثبت‌شده حقایق به مالکیت سند بنابراین باشد، تقلب نشانگر یا ناقص خطا، حاوی است ممکن.

- ✓ می‌کندتعیین را سند زنجیره‌ی اولویت و می‌کند ایجاد را ساختگی اخطار احوال، ثبت دفتر در اسناد ثبت.
- ✓ می‌کنداستفاده اخطار-رقابتی‌ثبت سیستم از ثبت‌شده اسناد اولویت تعیین برای کالیفرنیا.
- ✓ باشدخطا حاوی یا ناقص است ممکن سند و نیست اجباری معمولاً ثبت.

11.11 نیست‌عنوان جستجوی اولیه گزارش

—است‌بسته /تعهدیک اولیه گزارش .می‌کنندصادر «اولیه‌گزارش »خلاصه، یا جستجو جای به عنوان بیمه‌گران فعلی، عملکرد در نشان را عنوان وضعیت و نیست عنوان خلاصه یک این .شده‌مشخص استثناهای تحت عنوان بیمه‌نامه صدور برای پیشنهادی کردخواهد صادر بیمه‌نامه شود پذیرفته پیشنهاد اگر بیمه‌گر آن تحت که می‌کند بیان را شرایطی تنها بلکه نمی‌دهد؛.

- ✓ عنوان‌وضعیت نشان‌دهندگی نه است، شده مشخص استثناهای تحت عنوان بیمه‌نامه صدور برای پیشنهادی اولیه گزارش.
- ✓ ندارندخلاصه با مرتبط مسئولیت هیچ و نیستند عنوان خلاصه‌های اولیه گزارش‌های.
- ✓ شودپذیرفته بیمه‌نامه پیشنهاد که می‌شود موثر پوشش زمانی تنها گزارش.

11.12 استانداردعنوان بیمه سیاست پوشش

اسناد صلاحیت، فقدان هویت، جعل تقلب، مانند ثبت‌نشده‌ای ریسک‌های استاندارد سیاست ثبت‌شده، ریسک‌های بر علاوه نقایص سیاست این .می‌دهدپوشش را وکیل هزینه‌های جمله از دفاعی هزینه‌های و فدرال، ترکه مالیات تحویل‌نشده، را آن بازرسی یا نقشه‌برداری که مسائلی قبضه، در اشخاص حقوق ثبت‌نشده، معافیت‌های /رهن‌نشده، افشا اما شناخته‌شده .نمی‌دهدپوشش را منطقه‌بندی قوانین یا آب، حقوق معدنی، ادعاهای می‌دهد، نشان

- ✓ هزینه‌های با همراه می‌دهد، پوشش را صلاحیت فقدان و هویت جعل تقلب، مانند ثبت‌نشده‌ای ریسک‌های استاندارد سیاست .دفاعی
- ✓ .نمی‌دهدپوشش نشده‌اند، افشا بیمه‌گر به اما شناخته‌شده بیمه‌شده توسط که را مسائلی سیاست این
- ✓ مستثنی را منطقه‌بندی قوانین آب حقوق بازرسی، و نقشه‌برداری مسائل قبضه، در اشخاص ثبت‌نشده حقوق سیاست این .می‌کند

11.13 سکونی خانه معافیت مبلغ(CCP § 704.730)

یا دلار 300,000از بیشتر میزان به را مدیون اصلی مسکن کالیفرنیا، سکونی خانه معافیت ،(AB 1885) 2021ژانویه 1از هم .می‌کندمحافظت دلار، 600,000به محدود قبل، سال در شهرستان سطح در تک‌خانواری خانه روش قیمت میانگین ،(2025برای دلار 722,000و دلار 361,000تقریباً)شده‌اند شروع 2022از که شده‌اند تعدیل تورم برای سال هر سقف هم و کف قید شدن چسبانده زمان در که مالکی هر برای خودکار طور به معافیت این .استمتفاوت شهرستان اساس بر معافیت بنابراین و است اختیاری سکونی خانه معافیت اعلامیه ثبت می‌شود؛ اعمال است، ساکن مسکن در اجباری فروش درخواست یا حکم :منبع .می‌کندمحافظت را بعدی حکم قیود برابر در اولویت و (داوطلبانه‌فروش از پس ماه شش برای)فروش درآمد عمدتاً
Code Civ. Proc. § 704.730, § 704.710 et seq. (AB 1885, 2020).

- ✓ 600,000حداکثر است، شهرستان تک‌خانواری فروش قیمت میانگین یا دلار 300,000از بیشتر با برابر سکونی خانه معافیت شده‌اندشاخص‌گذاری 2022سال از سال هر دو هر دلار،
- ✓ نیست‌لازم اعلامیه‌ای هیچ است؛ خودکار است ساکن مسکن در که مدیونی برای معافیت
- ✓ اضافه را بعدی حکم قیود برابر در اولویت و ماه شش برای فروش درآمد محافظت ثبت‌شده، سکونی خانه معافیت اعلامیه می‌کند
- ✓ شده‌اندلغو 2021سال از (دلار 175,000 /دلار 100,000 /دلار 75,000)قدیمی ثابت مبالغ

11.14 باطل‌خورشیدی انرژی سیستم‌های محدودیت‌های

انرژی سیستم از استفاده یا نصب موثر طور به که حاکم‌ای اسناد یا تأمین، ابزار قرارداد، سند، در شرطی یا محدودیت پیمان، هر قابل‌توجهی میزان به را هزینه که)معقول محدودیت‌های تنها ·است‌اجرا غیرقابل و باطل کند محدود یا ممنوع را خورشیدی ·شوندپردازش معماری اصلاحات مانند باید HOAتأیید درخواست‌های ·هستندمجاز (ندهندکاهش را بازده یا نده افزایش

- ✓ هستنداجرا غیرقابل و باطل کنند محدود یا ممنوع موثر طور به را خورشیدی انرژی سیستم‌های که حاکم اسناد CC&Rs/
- ✓ به معمولاً «قابل‌توجه»نمی‌دهند؛ کاهش را بازده یا و نمی‌دهند افزایش قابل‌توجهی میزا به را هزینه معقول محدودیت‌های است‌دلار 1000از بیش یا درصد 10از بیش معنی
- ✓ برای معقول درخواست غیاب در)می‌شود محسوب باشد نشده رد کتبی صورت به روز 45ظرف در که انجمن درخواست (بیشتراطلاعات
- ✓ یا گاراژ ساختمان، روی بر خانگی استفاده برای سقف روی بر خورشیدی انرژی که کند ایجاد عمومی سیاست نمی‌تواند انجمن کندممنوع را ملک صاحب گاه سرویس

11.15 شده‌اندمنسوخ اسناد در ADUمحدودیت‌های

واحد از استفاده یا ساخت‌وساز موثر طور به و می‌گذارد تاثیر واقعی ملک فروش یا انتقال بر که شرطی یا محدودیت قرارداد، هر یا محدود معقول غیر طور به را دولتی قانون الزامات با مطابق تک‌خانواری زمین‌های در جونیور ADUیا (ADU)جانبی مسکونی مالی الزامات یا هزینه‌ها شامل نمی‌توانند اما هستند مجاز معقول محدودیت‌های ·است‌اجرا قابل غیر و باطل می‌کند، ممنوع ·باشند

- ✓ معقول غیر یا موثر طور به تک‌خانواری شرایط واجد زمین‌های در را ADU/JADUاز استفاده یا ساخت‌وساز که قراردادهایی هستنداجرا قابل غیر و باطل می‌کنند، محدود
- ✓ توانایی یا کنند، ممنوع موثر طور به را ADUساخت‌وساز دهند، افزایش را هزینه معقول غیر طور به نباید معقول محدودیت‌های ببرندبین از را ساخت‌وساز
- ✓ باشندمالی الزامات سایر یا هزینه گونه هیچ شامل نمی‌توانند معقول محدودیت‌های
- ✓ ADUمحدودیت‌های قانون همین)می‌کند منسوخ برنامه‌ریزی‌شده توسعه حاکمتی اسناد در را (4751 § مدنی قانون

11.16 شودثبت می‌تواند که اسنادی

ملک تصرف تحت یا عنوان بر که حکمی یا سند هر ،(شده‌شاهد درستی به یا دفتردار یک از پیش شده اجرا)تصدیق از پس را عنوان که است شده امضا شخصی توسط که است نوشتاری کاغذ یک «سند» .شودثبت می‌تواند می‌گذارد، تأثیر واقعی اجاره‌نامه‌ها، رهن‌نامه‌ها، ملک، سندهای شامل این .می‌کنداعطا را تکلیف یا بدهی بر حق یا می‌دهد، رهن قرار می‌دهد، انتقال .استمالکان بین توافق‌نامه‌های و اعتماد سندهای زمین، قراردادهای

- ✓ شوندتصدیق ثبت از قبل باید اسناد
- ✓ می‌کنداعطا را تکلیف یا بدهی بر حق یا می‌دهد، رهن قرار می‌کند، منتقل را عنوان سند
- ✓ هستندشرایط واجد اسناد عنوان به اعتماد سندهای و زمین قراردادهای اجاره‌نامه‌ها، رهن‌نامه‌ها، ملک، سندهای

11.17 اسنادثبت قوانین هدف

خودداری ثبت از که را طرفی و آن، تصرف یا ملک عنوان بر تأثیرگذار سند هر ثبت (الزامنه)می‌دهند اجازه اسناد ثبت قوانین .می‌کندتعیین را ملک یک به نسبت متضاد ادعاهای دارای طرف‌های حقوق معمولاً ثبت اولویت .می‌کندتنبیه کند،

- ✓ نیست‌الزامی است، مجاز عموماً ثبت
- ✓ می‌کندمجازات را ثبت‌نکننده طرف اسناد ثبت عدم
- ✓ (نماینده‌یک توسط فروش حق از استفاده مثال، برای)می‌دانند لازم شرط عنوان به را ثبت قوانین از برخی

11.18 سندیک شدن ثبت زمان

ثبت‌کننده نزد «ریکاردبرای ثبت »نشان با و باشد شده تصدیق /تأییدصحیح طور به که می‌شود تلقی شده ثبت زمانی سند یک نمایه را آن سپس می‌کند، شماره‌گذاری دقیقه و ساعت روز، ماه، سال، شامل دریافت ترتیب به را آن ثبت‌کننده .شودسپرده .شودایجاد آنجا در سازنده اطلاع تا شوند ثبت شهرستان هر در باید دارند قرار شهرستان یک از بیش در که اموالی .می‌کند

- ✓ شودمشخص «ریکاردبرای ثبت »علامت با و سپرده که می‌شود تلقی شده ثبت زمانی سند یک
- ✓ می‌کندیادداشت را (دقیقه‌ساعت، روز، ماه، سال،)دریافت دقیق زمان ثبت‌کننده
- ✓ شودایجاد آنجا در سازنده اطلاع تا شوند ثبت شهرستان هر در باید متعدد شهرستان‌های در اموال

11.19 خریداری‌وام تابعیت و اولویت

علیه ایجادشده قانونی معامله‌های سایر به نسبت است، شده اعطا اموال قیمت برای که خریداری وام اعتماد سند یا رهن کنند صرف‌نظر آن از تابعیت، توافق طریق از می‌توانند هستند اولویت دارای که افرادی ·دارداولویت ثبت، قوانین تحت خریدار، می‌کندتابع ساز و ساخت وام برابر در را فروشنده حاملی وام‌های معمولاً که·

- ✓ دارنداولویت خریدار، علیه قانونی معامله‌های سایر به نسبت خریداری وام قانونی معامله‌های
- ✓ کندصرف‌نظر فرعی قانونی معامله برابر در را خود اولویت تا می‌دهد اجازه ارشد قانونی معامله دارنده به تابعیت توافق
- ✓ دارندبرتری اعتماد سند یا رهن هر بر ثبت، تاریخ از صرف‌نظر ارزیابی و مالیاتی قانونی معامله‌های

11.20 ملک‌بر حکم رهن

شود می ایجاد زمانی تنها شهرستان یک در حکم مدیون ملک کلیه بر رهنی ·کندنمی ایجاد رهن خودکار طور به ساده مالی حکم از قبل کند، کسب بعداً مدیون که ملکی به تا رهن ·شودثبت شهرستان ثبت دفتر در درستی به شده تصدیق حکم خلاصه که ·کندمی متصل هم به را عنوان بارهای و ثبت مفاهیم این ·یابدمی تسری رهن، انقضای

- ✓ ·کندمی ایجاد را رهن شهرستان ثبت دفتر در شده تصدیق حکم خلاصه ثبت کند؛ نمی ایجاد رهن تنهایی به مالی حکم
- ✓ ·شودکسب انقضا از قبل اما ثبت از بعد که ملکی جمله از شود، می متصل شهرستان آن در مدیون ملک کلیه به حکم رهن
- ✓ ·استاصلی خلاصه ثبت تاریخ معمولاً حکم خلاصه اولویت

11.21 حق‌الارتفاق‌ایجاد

ضمنی طریق از ،(قراردادیا سند)نوشتاری سند در رزرو یا صریح اعطای طریق از :می‌آیدپیش روش سه به عمدتاً حق‌الارتفاق دائمی حق‌الارتفاق ·استاعطا سند در رزرو یا صریح اعطای روش رایج‌ترین ·(تقادم)طولانی‌مدت استفاده طریق از یا قانون، اسناد ·شوداعطا دارد را فی از صرف‌نظر قدرت که فردی یا منقول ملک (ملکیت‌صاحب)فی مالک توسط می‌تواند تنها ·می‌کنندمنتقل را سازه‌ای اطلاع و علم ثبت‌شده

- ✓ ·می‌آیدپیش (طولانی‌مدت‌استفاده)تقادم یا قانون، ضمنی رزرو، /صریح‌اعطای طریق از حق‌الارتفاق
- ✓ ·کنداعطا دائمی حق‌الارتفاق می‌تواند (فی‌از صرف‌نظر به قادر فردی یا)منقول ملک فی مالک تنها
- ✓ ·می‌کندمنتقل را حق‌الارتفاق از سازه‌ای اطلاع و علم ثبت‌شده سند یا سند

11.22 خاتمه‌و تجویز توسط خدمت و راه حق

بدون)نامساعد /بدخواهانه‌که می‌شود ایجاد سال پنج برای قطع بدون و مداوم استفادهٔ توسط تجویز توسط خدمت و راه حق خدمت و راه حق برای ملک مالیات پرداخت .باشدحق ادعای تحت و خصوصی، حق اعلام برای انحصاری بدنام، و آشکار ،(اجازه اقدام آزادسازی، طریق از است ممکن خدمت و راه حقوق .(نامشروع‌تصرف برخلاف)نیست الزامی عموماً تجویز توسط خ‌تمه نامشروع تصرف یا مربوطه، ملک تخریب ادغام، ترک، تجویز، توسط خدمت و راه حق از ساله پنج استفادهٔ عدم قانونی، .یابند .برودبین از استفاده عدم طریق از نمی‌تواند است شده ایجاد اعطا توسط که خدمتی و راه حق

- ✓ .داردحق ادعای تحت انحصاری و بدخواهانه آشکار، مداوم، استفادهٔ سال پنج به نیاز تجویز توسط خدمت و راه حق
- ✓ .استالزامی نامشروع تصرف برای اما نیست، الزامی تجویز توسط خدمت و راه حق برای ملک مالیات پرداخت
- ✓ تجویز توسط خدمت و راه حق برود؛ بین از استفاده عدم طریق از نمی‌تواند است آمده دست به اعطا توسط که خدمتی و راه حق .یابدخاتمه استفاده عدم سال پنج از پس می‌تواند

11.23 محدودیت‌ها و شرایط عهدنامه‌ها، (CC&Rs)

توسط معمولاً این‌ها .می‌شوندنامیده اعلامیه یا CC&Rs معمولاً و می‌کنند محدود را زمین از مالک آزادانهٔ استفادهٔ محدودیت‌ها محدودیت یک منطقه‌بندی .می‌شوندایجاد تقسیم‌بندی نقشه‌های یا توافق‌نامه‌ها سند، بندهای طریق از خصوصی مالکان .استمتفاوت خصوصی محدودیت‌های از که است (دولتی)عمومی استفادهٔ

- ✓ .می‌شوندایجاد تقسیم‌بندی اعلامیه‌های یا توافق‌نامه‌ها سند، طریق از مالکان توسط (CC&Rs)خصوصی محدودیت‌های
- ✓ .خصوصی‌نه است، دولتی /عمومی‌استفادهٔ محدودیت یک منطقه‌بندی
- ✓ .می‌شودظاهر شرط یا عهدنامه شکل به معمولاً محدودیت یک

11.24 شروط‌و تعهدات بین تمایز

اعطایی ملک شرط .ضبط‌نه می‌شود، منع‌الأثر یا خسارت باعث تنها آن نقض است؛ کاری انجام عدم یا انجام برای وعده‌ای تعهد عوض بدون عنوان و می‌دهد را (ضبط)ملک به دادن خاتمه قدرت اعطاءدهنده به لاحق شرط نقض می‌کند؛ واجدشرط را می‌کنند تفسیر تعهدات به‌عنوان را مبهم محدودیت‌های دادگاه‌ها می‌داند، منفور را ضبط قانون که آنجایی از .می‌شودبازگردانده .باشدواضح شرط ایجاد قصد اینکه مگر

- ✓ .شودعنوان ضبط باعث می‌تواند شرط نقض می‌شود؛ منع‌الأثر یا خسارت باعث تنها تعهد نقض
- ✓ .باشدشده بیان واضح به‌طور شرط ایجاد قصد اینکه مگر می‌کنند تفسیر تعهدات به‌عنوان را مبهم محدودیت‌های دادگاه‌ها
- ✓ .شوندرها اینکه مگر می‌یابند ادامه ابد تا زمین با شروط می‌کنند؛ ملزم را جانشینان و می‌رفتند زمین با تعهدات برخی

11.25 عنوان‌بر نه می‌گذارد، تأثیر استفاده بر منطقه‌بندی

که کنند تصویب مقررات‌نامه‌هایی می‌توانند محلی دولت‌های ·است‌دارایی از استفاده برای دولتی محدودیت یک منطقه‌بندی بودن، معتبر برای ·باشندمنطبق کلی طرح با که کنند ایجاد بهبودهایی مکان و ویژگی برای استانداردهایی با را مناطقی نمی‌تواند و باشد یکنواخت باشد، عمومی رفاه یا اخلاق ایمنی، بهداشت، با مرتبط قابل‌توجهی به‌طور باید منطقه‌بندی باشدتبعیض‌آمیز · عنوان‌بر نه می‌گذارد، تأثیر دارایی از استفاده بر تنها مقررات اجرای.

- ✓ راعنوان نه می‌کنند، تنظیم را دارایی از استفاده منطقه‌بندی، مقررات.
- ✓ باشدتبعیض بدون و یکنواخت و باشد مرتبط عمومی رفاه یا اخلاق ایمنی، عمومی، بهداشت به باید معتبر منطقه‌بندی.
- ✓ کنندملغی یا منع را می‌گذارد تأثیر استفاده بر که منط‌ه‌بندی نقض می‌توانند دولتی مقامات.

11.26 دارخانه معافیت محدودیت‌های و هدف

ثبت به معافیت این اعتبار ·می‌کندمحافظت طلبکاران برخی توسط قضایی ملی‌گیری‌های برابر در را خانه دار، خانه معافیت داردبستگی دهلیزی در واقعی منفعت و ثبت زمان در دهلیزی در واقعی اقامت به‌ویژه ملکی، سند از خارج حقایق و اظهارنامه. نمی‌کندفراهم محافظت اجباری فروش تمام برابر در معافیت این.

- ✓ طلبکاران‌تمام نه می‌کند، محافظت قضایی ملی‌گیری‌های برخی برابر در تنها را خانه دار، خانه معافیت.
- ✓ دارداظهارنامه ثبت زمان در مالکانه منفعت و دهلیزی در واقعی اقامت به نیاز اعتبار.
- ✓ و پیمانکاران ملی‌گیری‌های یا قبلی، اختیاری بارهای اظهارنامه، از قبل قضاوت‌های برای اجباری فروش از مانع معافیت این نمی‌شودمصالح تامین‌کنندگان.

11.27 نگرفته‌قرار اظهارنامه تأثیر تحت تعهدات

توسط تأمین‌شده بدهی‌های برای باشد، آمده دست به ثبت از قبل حکم که مواردی در اجباری فروش از خانهداری اظهارنامه مصالح، تأمین‌کنندگان کارگران، پیمانکاران، قانون‌مندی، برای یا ثبت، از قبل مالک توسط اجراشده تعهدات و گروی‌ها قرار اظهارنامه تأثیر تحت اعتماد سند یا رهنی وام‌های مانند داوطلبانه گروی‌های ·نمی‌کندحمایت فروشندگان یا تأمین‌کنندگان نمی‌گیرند.

- ✓ نمی‌خورندشکست آن توسط خانهداری اظهارنامه از قبل ثبت‌شده احکام.
- ✓ نمی‌گیرندقرار خانهداری اظهارنامه تأثیر تحت (اعتمادسند /رهنی‌وام) داوطلبانه گروی‌های.
- ✓ می‌مانندااجرا قابل خانهداری علیرغم ملک بر مصالح تأمین‌کنندگان گروی و قانون‌مندی.

11.28 خودکارمعافیت مقابل در اعلام‌شده خانه‌ای

ثبت را اظهارنامه که می‌کند محافظت واجدشرایط مقروض خانه مالکین از ۴ ماده :است‌خانه‌دهی قانون دو دارای کالیفرنیا از دو هر .می‌کنندثبت را خانه‌دهی اظهارنامه که است کسانی به مربوط ۵ ماده حالی‌که در ،(خودکارمسکونی معافیت)نکرده‌اند ثبت با می‌تواند دارد سکونی آن در همسر یا مالک که ساختمانی .می‌کنندمحافظت قانونی معافیت مبلغ تا قضایی حکم‌های .شودانتخاب اعلام‌شده خانه‌ای عنوان به شهرستان احوال ثبت دفتر در اظهارنامه

- ✓ .داردخانه‌دهی اظهارنامه ثبت به نیاز ۵ ماده می‌کند؛ فراهم ثبت بدون خودکار معافیت ۴ ماده
- ✓ .می‌شودایجاد است واقع آن در ساختمان که شهرستانی در خانه‌دهی اظهارنامه ثبت با اعلام‌شده خانه‌ای
- ✓ .داشته‌باشدسکونی ساختمان در باید همسر یا مالک خانه‌ای، عنوان به بودن واجدشرایط برای

11.29 همسرحقوق و خانه‌داری حق اعلام

اما کنند، اعلام مشترک مالکیت یا مشاع مالکیت مشترک، شبه مشترک، اموال بر را خانه‌داری حق می‌توانند همسر دو هر را خانه‌داری حق .کنندااعلام ندارد آن در منفعتی هیچ اعلام‌کننده که دیگر همسر تفکیک‌شده اموال بر را حق این نمی‌توانند جداگانه طور به کدام هر باید می‌کنند زندگی هم با که غیرمتأهل مشاع مالکان .کرداعلام ورشکستگی فیلینگ از پس نمی‌توان ثبت، از پس و نمی‌کند محدود را اموال گذاری بار یا انتقال حق خانه‌داری حق اعلامیه .کنندثبت را خانه‌داری حق اعلامیه‌های .کنندااثبات را آن عکس می‌توانند ثبت از خارج موارد اگرچه است، بیان‌شده حقایق درباره اولیه شواهد

- ✓ .کنداعلام ندارد آن در منفعتی هیچ اعلام‌کننده که دیگر همسر تفکیک‌شده اموال بر را خانه‌داری حق نمی‌تواند همسر
- ✓ .کنندثبت را خانه‌داری حق اعلامیه‌های جداگانه طور به کدام هر باید می‌کنند زندگی هم با که غیرمتأهل مشاع مالکان
- ✓ .استبیان‌شده حقایق درباره اولیه شواهد و نمی‌کند محدود را اموال گذاری بار یا انتقال حق خانه‌داری حق اعلامیه

11.30 بازارقابل عنوان معنی

از معقولی اطمینان که است دفاع قابل یا معقول اعتراضات از آزاد عنوانی بلکه نیست کامل عنوانی (تجاری)بازار قابل عنوان تأسیس .کندملزم کردن قبول خاص اجرای اقدام یک در را خریدار می‌تواند دادگاه که است عنوانی این .می‌دهدرا مربوطه حقوق .شوداستفاده وام تأمین عنوان به یا شود منتقل صورت‌حساب برای ملک که است مهم‌ترین زمانی بازار قابل عنوان

- ✓ .کامل‌عنوان یک نه است، معقول اعتراضات از آزاد عنوانی معنای به بازار قابل عنوان
- ✓ .کندملزم کردن قبول خاص اجرای در را خریدار می‌تواند دادگاه که است عنوانی بازار قابل عنوان
- ✓ .دارندنیاز بازار قابل عنوان اطمینان به صندوق تعهد از قبل وام‌دهندگان و خریداران

11.31 عنوان‌تضمین روش‌های تکامل

یافت‌تکامل فرم چندین طریق از عنوان تضمین: عنوان خلاصه (وکیل‌نظر اضافه به متوالی انتقال‌های از خلاصه‌ای)، گواهی و برابر در که عنوان بیمه سرانجام و (تحقیق‌درستی کتبی تأکیدات)عنوان ضمانت، (بیمه‌گرنه اما کننده تضمین انتقالی،)عنوان می‌دهدگسترش نشده ثبت ریسک‌های از بسیاری به را حمایت و می‌کند بیمه شده داده پوشش خسارت‌های.

- ✓ نمی‌کندبیمه اما می‌کند تضمین وکیل؛ نظر اضافه به است شده تکیه آن بر که است انتقال‌هایی از خلاصه‌ای عنوان خلاصه.
- ✓ بیمه‌نه می‌کنند، فراهم را درستی تأکیدات عنوان ضمانت و عنوان گواهی.
- ✓ از برخی جمله از می‌دهد، غرامت شده داده پوشش خسارت‌های برای هم و می‌کند تضمین را تسویه قابل عنوان هم عنوان بیمه ثبت‌از خارج ریسک‌های.

11.32 گسترده‌پوشش و ALTA سیاست‌های

مالکیت، در طرف‌های حقوق شامل تا می‌دهد گسترش را پوشش وام‌دهندگان برای (آمریکازمین عنوان انجمن) ALTA سیاست کنند بازرسی نمی‌توانند که ایالت خارج‌از وام‌دهندگان برای —باشدفروش غیرقابل عنوان و پتنت، رزروهای ثبت‌نشده، اسناد نقشه پوشش CLTA سیاست. می‌دهندمشابه حمایت مالکین به (ALTA/CLTA)گسترده مالک سیاست‌های. است‌مفید واحد 4–1برای صاحب‌خانه سیاست‌های. می‌کنداختیاری را نقشه قانون پوشش ALTA سیاست می‌کند؛ فراهم تقسیم‌بندی داردوجود مسکونی.

- ✓ می‌دهدپوشش را فروش غیرقابل عنوان و ثبت‌نشده، اسناد مالکیت، در طرف‌های حقوق ALTA وام‌دهنده سیاست.
- ✓ می‌د□□د ALTA وام‌دهنده سیاست مشابه حمایتی مالکین به گسترده مالک پوشش.
- ✓ صاحب‌خانه سیاست‌های می‌کند؛ اختیاری را آن ALTA که حالی در می‌کنند فراهم تقسیم‌بندی نقشه پوشش CLTA سیاست‌های می‌دهندپوشش را واحد 4–1.

11.33 ثبت‌شده‌اسناد نمایه‌سازی

/رهن‌دهندگان‌یا)واگذارگیرندگان و واگذارکنندگان نام‌های اساس بر حروف‌الفبایی به‌صورت را ثبت‌شده اسناد دفتردار نمایه‌سازی ثبت مرجع و تاریخ و سند ماهیت اساس بر همچنین و (اعتماداسناد نگهدارندگان و ذینفعان جمله از رهن‌گیرندگان، می‌کند.

- ✓ می‌شوندنمایه‌سازی واگذارگیرنده و واگذارکننده نام‌های اساس بر اسناد
- ✓ می‌باشدنیز اعتماد سند طرف‌های و رهن‌گیرندگان /رهن‌دهندگان‌شامل نمایه‌سازی
- ✓ می‌شوندنمایه‌سازی ثبت مرجع و تاریخ اساس بر اسناد

CHAPTER 12

Contracts: Formation and Essential Elements

12.1 قراردادهاطبقه‌بندی و تعریف

قرارداد توافقی است که در آن یک یا چند طرف وعده‌هایی از مجموعه‌ای انجام کاری یا انجام عدم یا انجام برای وعده‌ها را به شرایط صریح قراردادهای می‌شوند. طبقه‌بندی حقوقی اثرات و اجرا میزان محتوا، تشکیل، نحوه اساس بر قراردادها می‌شوند. داده نشان رفتار و اعمال طریق از ضمنی قراردادهای ؛(کتبی یا شفاهی) می‌کنند بیان صراحت.

- ✓ شده‌داده نشان رفتار طریق از :ضمنی‌قرارداد شده؛ اعلام صراحت به شرایط :صریح‌قرارداد
- ✓ کند تحریک را واقعی عملکرد تا می‌دهد وعده یک‌جانبه قرارداد می‌کند؛ تبدیل وعده برای را وعده دوجانبه قرارداد
- ✓ داشته‌اند عملکرد کامل طور به طرف دو هر :شده‌منجز قرارداد شود؛ انجام باید که می‌ماند باقی چیزی :تعلیقی‌قرارداد

12.2 معتبرو اجرا غیرقابل ابطال، قابل باطل، قراردادهای

قرارداد یک است. توافق باطل یک قرارداد ندارد حقوقی اثر هیچ و نیست مثال، برای) شده‌اند طبقه‌بندی حقوقی اثر اساس بر که قراردادهایی توسط است ممکن اما است معتبر ظاهر در ابطال قابل قرارداد. (نوجوان نقل‌ناپذیر ملک قرارداد جنایت، ارتکاب برای توافق نمی‌توان اما است معتبر اجرا غیرقابل قرارداد. (تقلب از ناشی قراردادهای نوجوان، قراردادهای مثال، برای) شود رد طرف یک دادقرار شکایت مورد را آن و است الزام‌آور معتبر قرارداد. دارد را ضروری عناصر تمام.

- ✓ باطل = حقوقی اثر هیچ (سال 18 زیر نوجوان نقل‌ناپذیر ملک قرارداد جنایت؛ ارتکاب برای توافق)
- ✓ ابطال قابل = آسیب‌دیده طرف یک توسط رد زمان تا معتبر (نوجوانی تقلب،)
- ✓ اجرا غیرقابل = کرد شکایت یا اثبات نمی‌توان اما معتبر (زمانی محدودیت مقررات مورد)
- ✓ معتبر = ضروری عناصر تمام دارای اجرا، قابل الزام‌آور،

12.3 قراردادیک ضروری عنصر چهار

قرارداد یک کالیفرنیا، مدنی قانون طبق به دارد نیاز قرارداد طرفین :توانایی عقد کردن، رضایت کردن، مشترک موضوع متقابل، عوض قانونی، کافی. قانون تحت که آنهایی) است موجود قراردادها برخی در فقط مناسب، نوشتار پنجم، نیاز یک هستند تقلب).

- ✓ ضروری عناصر: کافی عوض قانونی، موضوع متقابل، رضایت کردن، عقد توانایی طرفین
- ✓ است پنجم نیاز یک قراردادها برخی برای فقط مناسب نوشتار
- ✓ باشند موجود باید معتبر قرارداد یک برای ضروری عناصر تمام

12.4 پذیرش‌و پیشنهاد نیازمندی‌های

در و کند، آشکار را قراردادی نیت شود، ابلاغ پذیرنده به باید پیشنهاد ·می‌شوداثبات پذیرش و پیشنهاد طریق از متقابل رضایت وهمی غیر باید پیشنهاد ·پنهان‌نیات نه می‌شوند، محدود آشکار و ظاهری نیات توسط طرفین ·باشدقطعی و مشخص شرایط ·کندمحدود پذیرش هنگام در واقعاً را پذیرنده و باشد

- ✓ کندآشکار را قراردادی نیت و شود ابلاغ پذیرنده به باید پیشنهاد
- ✓ شده‌اندمحدود آشکار و ظاهری نیات توسط نیست؛ لازم «اذهان‌واقعی توافق »هیچ
- ✓ کنندایجاد قرارداد طرفین برای نمی‌توانند دادگاه‌ها باشد؛ قطعی و مشخص باید پیشنهاد
- ✓ کندمحدود پذیرش هنگام را پذیرنده واقعاً تا باشد وهمی غیر باید پیشنهاد

12.5 پیشنهادبه دادن خاتمه برای روش پنج

(3)پذیرش، از پیش لغو اطلاع ارائه (2) ،(معقول‌یا شده تعیین زمان)زمان شدن سپری (1) :می‌یابدخاتمه زیر موارد با پیشنهاد یا مرگ (5)و متقاضی، توسط پیشنهاد رد (4)متقاضی، توسط مقابله‌ای پیشنهاد /شرایط‌واجد پذیرش یا شرط تحقق عدم ·می‌کندلغو را اصلی پیشنهاد مقابله‌ای پیشنهاد ·پیشنهادکننده‌یا متقاضی جنون

- ✓ می‌یابدخاتمه جنون /مرگ‌یا رد، شرایط، واجد پذیرش /مقابله‌ای‌پیشنهاد لغو، زمان، شدن سپری با پیشنهاد
- ✓ صورت پرداخت گزینه برای اینکه مگر)باشد شده بیان زمانی مدت اگر حتی است، مؤثر پذیرش ارائه از پیش زمانی هر در لغو)باشدگرفته
- ✓ می‌کندلغو را اصلی پیشنهاد که است مقابله‌ای پیشنهاد یک شرایط واجد پذیرش
- ✓ می‌کندلغو را پیشنهاد طرفین از یک هر جنون یا مرگ

12.6 پذیرش‌بر حاکم قوانین

تغییر ·شودابلاغ باید و باشد، قید بدون و مطلق باید است، آگاه پیشنهاد از که شود انجام پیشنهادگیرنده‌ای توسط باید پذیرش روش هر یا کند، پیروی شده تعیین روش از باید پذیرش ·نیست‌پذیرش عموماً سکوت ·است‌نقیض پیشنهاد یک جوهری نامه اگر حتی شود، سپرده یا فرستاده درستی به پذیرش که می‌شود تشکیل زمانی قرارداد ·باشدنشده تعیین روشی اگر معقول ·شودگم

- ✓ است‌آگاه پیشنهاد از که شود انجام پیشنهادگیرنده‌ای توسط باید پذیرش
- ✓ می‌کندتبدیل نقیض پیشنهاد به را آن جوهری تغییر باشد؛ قید بدون و مطلق باید پذیرش
- ✓ نیست‌پذیرش عموماً سکوت
- ✓

پست‌صندوق قانون: شودگم اگر حتی گیرد، قرار انتقال مسیر در پذیرش که می‌شود تشکیل زمانی قرارداد

12.7 تقلب: واقعی‌رضایت

امکان و می‌کند فسخ قابل را قرارداد که شود، لغو نامعقول نفوذ یا اکراه، تهدید، اشتباه، تقلب، توسط می‌تواند واقعی رضایت مثبت، بی‌اساس ادعای کاذب، پیشنهاد شامل (1572 مدنی قانون) واقعی تقلب. می‌کندفراهم را اصلاح یا خسارات، فسخ، می‌شودناشی وظیفه نقض از سازنده تقلب. است‌فریب هدف با عمل هر و انجام، قصد بدون وعده حقیقت، درباره سکوت. می‌کندباطل را آن اجرا /ایجاددر تقلب می‌کند؛ فسخ قابل را قرارداد القاء در تقلب.

- ✓ می‌کندفسخ قابل را قرارداد نامعقول نفوذ یا اکراه، تهدید، اشتباه، تقلب،
- ✓ واقعی تقلب(CC 1572): هدف با عمل هر انجام، قصد بدون وعده حقیقت، درباره سکوت بی‌اساس، ادعای کاذب، پیشنهاد فریب
- ✓ باطل =ایجاد در تقلب فسخ؛ قابل =القاء در تقلب
- ✓ می‌کندفسخ قابل را توافق کل تقلب زیرا می‌شود گرفته نادیده تقلب از معاف بند

12.8 صلاحیت: اهلیت‌فاقد افراد و خردسالان

چنین و دهد انجام منقول غیر ملک به مربوط قرارداد نمی‌تواند نشده آزاد خردسال یک املاک، مشاور امتحان اهداف برای عنوان به نمی‌تواند املاک دلال یک. (است‌باطل نامه وکالت) کند منصوب نماینده یک نمی‌تواند خردسال است؛ باطل قرارداری دادگاه سوی از که افرادی. ببندندقرارداد منقول غیر ملک برای می‌توانند شده آزاد خردسالان. کندعمل خردسال یک نماینده همچنان اهلیت فاقد افراد و خردسالان. ببندندقرارداد صلاحیت بازگشت زمان تا نمی‌توانند شده‌اند اعلام ناسالم ذهن دارای. شوندمالک میراث یا هدیه طریق از می‌توانند.

- ✓ است‌باطل خردسال نامه وکالت است؛ باطل منقول غیر ملک به مربوط خردس□□ل یک قرارداد
- ✓ کندعمل خردسال یک نماینده عنوان به فروش یا خرید برای نمی‌تواند دلال یک
- ✓ ببندندقرارداد منقول غیر ملک برای می‌توانند (دادگاه‌اعلام یا فعال، نظامی خدمت معتبر، ازدواج) شده آزاد خردسالان
- ✓ شودانجام صلاحیت بازگشت زمان تا نمی‌تواند قراردادی هیچ ناسالم، ذهن دارای قضایی تعیین از پس

12.9 ملک‌توصیف معین؛ و قطعی شرایط

وام‌های میزان یا سررسید تاریخ بهره، نرخ مورد در مثال، برای)می‌کنند خودداری هستند مبهم که قراردادهایی اجرای از دادگاه‌ها شفاهی شهادت ·باشدکافی ملک دقیق تشخیص برای که باشد داشته بر در را ملکی توصیف باید قرارداد ·(باشندساکت رهنی ·کندتامین را مبهم کاملاً یا گم‌شده توصیف یک نمی‌تواند اما کند، شناسایی را توصیف یک می‌تواند

- ✓ هستنداجرا غیرقابل (سررسیدبهره، وام، میزان)جوهری شرایط در مبهم بسیار قراردادهای
- ✓ شودمشخص دقیق طور به ملک دهد اجازه باید ملک توصیف
- ✓ کندتامین را مبهم کاملاً یا گم‌شده توصیف نمی‌تواند اما باشد، روشن‌کننده می‌تواند شفاهی شهادت

12.10 غیرعادلانه‌تأثیر تهدید، اکراه، اشتباه،

قراردادی هیچ باشد، رفته بین از قرارداد موضوع یا باشند، اشتباه دچار قرارداد موضوع هویت خصوص در طرف دو هر که جایي اعمال به تهدید یعني تهدید است؛ آزاد اراده از شخصی کردن محروم یا کردن محدود یا غیرقانوني اجبار شامل اکراه ·نداردوجود عوامل، این ·استدیگری شخص ضعف از یا محرمانه رابطه طریق از غیرعادل برداري بهره یعني غیرعادلانه تأثیر است؛ اکراه ·می‌سازندفسخ قابل را قرارداد و می‌کنند محروم آزاد اراده از را قربانی

- ✓ استقراردادی وجود عدم معنای به قرارداد موضوع هویت خصوص در متقابل اشتباه
- ✓ محرمانه‌رابطه در غیرعادل برداري بهره =غیرعادلانه تأثیر اکراه؛ به تهدید =تهدید کردن؛ محدود یا اجبار =اکراه
- ✓ می‌شودگنجانیده موکل و وکیل و موکل، و کارگزار ذینفع، و متولی روابط در معمولاً غیرعادلانه تأثیر
- ✓ می‌سازندفسخ قابل را قرارداد دوعیب عوامل این

12.11 قانونی‌موضوع الزام

قانونی موارد متعدد، موارد در می‌کند؛ باطل را قرارداد تنها غیرقانونی موضوع یک ·باشندقانونی باید قرارداد عوض و موضوع دلالان ·ندارندتمایل غیرقانونی قرارداد یک در طرفین از یک هیچ به کمک برای معمولاً دادگاه‌ها ·بمانندباقی معتبر است ممکن کم‌مایگی /تقصیرمحدودیت و تجارت محدودیت مشروط‌های ·کنندا‌جرا را خود قراردادهای نمی‌توانند مجوز بدون پیمانکاران یا ·استباطل بهره بخش به نسبت غیرقانونی بهره‌داری مشروط‌های باشند؛ باطل است ممکن

- ✓ می‌کندباطل را قرارداد تنها غیرقانونی موضوع یک باشند؛ قانونی باید عوض هم و موضوع هم
- ✓ کنندا‌جرا را خود قراردادهای نمی‌توانند عمومی پیمانکاران یا مجوز بدون دلالان
- ✓ نیستنداجرا قابل خود کم‌مایگی یا تقصیر از جلوگیری مشروط‌های
- ✓ استباطل بهره بخش به نسبت غیرقانونی بهره‌داری مشروط‌های

12.12 کافی ملاحظه(Sufficient Consideration)

است قیمتی ملاحظه ·(شده‌توافق یا)شده متحمل زیان یا شده اعطا منفعت یک -است ملاحظه نیازمند اجرا قابل قرارداد هر کافی که نیست نیازی اما باشد معینی مقدار دارای باید ·باشدمتقابل وعده یک می‌تواند و است شده معامله وعده یک برای که ممکن و دارد اهمیت خاص عملکرد اقدامات در تنها ملاحظه بودن ناکافی ·کندحمایت گزینه از می‌تواند اسمی مبلغ یک باشد؛ ·باشدنامشروع تأثیر یا تقلب از نشانه‌ای است

- ✓ است‌شده معامله آن برای که است شده توافق /شده‌متحمل زیان یا شده اعطا منفعت یک ملاحظه
- ✓ (کندحمایت گزینه از می‌تواند اسمی مبلغ)باشد کافی که نیست نیازی اما باشد معینی مقدار دارای باید ملاحظه
- ✓ باشدنامشروع تأثیر یا تقلب از شواهدی می‌تواند و دارد اهمیت خاص عملکرد اقدامات در ملاحظه بودن ناکافی

CHAPTER 13

Statute of Frauds, Interpretation, Discharge and Remedies

13.1 باشند کتبی صورت به باید که قراردادهایی)1624مدنی قانون(

امضاء است آن مسئول که طرفی توسط و باشند کتبی صورت به باید خاصی قراردادهای مدنی، قانون 1624بخش اساس بر سال یک از بیش مدتی برای بدهی اجاره دیگری؛ بدهی پرداخت وعده نیستند؛ اجرا قابل سال یک مدت در که قراردادهایی :شود ملکی (سال‌یک از بیش)کردن اجاره یا فروختن خریدن، برای دلال /نماینده‌استخدام قراردادهای آن؛ در منفعتی یا ملک فروش یا سند /وام‌بدهی پرداخت برای خریدار توافق نیستند؛ اجرا قابل متعهد حیات طول در که قراردادهایی الزحمه؛ حق عنوان به خانوادگی /شخصی‌اهداف برای که دلار هزار 100از بیش وام تعهدات و شود؛ فراهم انتقال سند در فرض اینکه مگر اعتماد .نیستند

- ✓ امضاء است آن مسئول که طرفی توسط و باشند کتبی صورت به باید سال یک از بیش مدتی برای بدهی اجاره و ملک فروش شوند
- ✓ باشندکتبی صورت به باید کمیسیون عنوان به ملک کردن اجاره یا فروختن خریدن، برای نماینده /دلال‌استخدام قراردادهای
- ✓ شودامضاء و باشد کتبی صورت به خود باید ملک فروش برای نماینده صلاحیت
- ✓ باشدآور الزام تا شود مشخص انتقال سند در باید وام بدهی پرداخت برای خریدار توافق

13.2 است‌مربوط راه‌حل به تنها دروغ و تقلب قانون

که زمانی تا - (تهی‌نه)است غیرقابل‌اجرا غیرمنطبق قرارداد .قرارداداعتبار بر نه می‌گذارد، تأثیر راه‌حل بر دروغ و تقلب قانون قابل‌توجه جزئی اجرای .باشدتأکیدی اقدام مبنای نمی‌تواند و است دفاع یک تنها این .شودمطرح دفاع عنوان به آن اعتبار عدم .می‌کندحذف کامل به‌طور را قانون کامل اجرای و کند، عذرخواهی را سند کمبود می‌تواند

- ✓ تهی‌نه است، غیرقابل‌اجرا کند نقض را دروغ و تقلب قانون که قرارداد
- ✓ باشدتأکیدی اقدام مبنای نمی‌تواند است؛ دفاع یک تنها قانون
- ✓ کندعذرخواهی را سند کمبود می‌تواند قابل‌توجه جزئی اجرای
- ✓ نمی‌شوداعمال دروغ و تقلب قانون کامل، اجرای از پس

13.3 باشدکتبی باید دلال کمیسیون

مدت اجاره برای که دلالی ·شودامضا است مسئول که طرفی توسط و باشد کتبی باید کمیسیون جمع‌آوری برای دلال قرارداد تقسیم برای دلالان بین شفاهی توافق حال، این با ·داردکتبی نامه توافق به نیاز می‌خواهد کمیسیون سال یک از بیش خسارتی جبران وعده از می‌تواند است شده انجام که خدماتی برای اخلاقی تعهد ·نیستتقلب قانون حاکمیت تحت کمیسیون ·کندحمایت می‌شود، داده قرار گذاری سپرده دستورالعمل‌های در بعداً که

- ✓ شوندامضا مسئول طرف توسط و باشند کتبی باید دلال کمیسیون توافق‌نامه‌های
- ✓ داردکتبی شواهد به نیاز سال یک از بیش اجاره برای کمیسیون
- ✓ (نمی‌شوداعمال قانون)است اجرا قابل کمیسیون تقسیم برای دلالان بین شفاهی توافق

13.4 خاص‌اجرای و خسارت فسخ،

نیازمند فسخ ·کندانتخاب خاص اجرای یا مالی، خسارت برای اقدام یکطرفه، فسخ بین یا بپذیرد را نقض می‌تواند نقض قربانی خسارت باشد؛ جبران‌کننده و منطقی باید خسارت ·استشده دریافت آنچه بازگرداندن پیشنهاد یا بازگرداندن و فوری اقدام است، نکرده ایجاد ملاحظه‌ای قابل زیان هیچ نقض که هنگامی اسمی خسارت نیست؛ مجاز بد نیت غیاب در عموماً نمونه‌ای ·شوداعطا است ممکن

- ✓ خاص‌اجرای یا مالی، خسارت یکطرفه، فسخ :نقض‌رفع
- ✓ استشده دریافت آنچه بازگرداندن و کشف از پس فوری اقدام نیازمند فسخ
- ✓ نیستمجاز عموماً نمونه‌ای خسارت باشد؛ جبران‌کننده و منطقی باید خسارت
- ✓ استنکرده ایجاد توجهی قابل زیان هیچ نقض که می‌شود اعطا هنگامی اسمی خسارت

13.5 خاص‌اجرای الزامات

طریق از کافی به‌طور نمی‌تواند فرضی بطور غیرمنقول اموال انتقال برای توافق نقض است، منحصربه‌فرد زمین که آنجایی از دریافت کافی تعویض باید .باشدمتقابل باید راه‌حل این .دهددستور را خاص اجرای می‌تواند عدالت بنابراین شود، جبران پول .باشدداشته معاملات قابل سند تا دارد حق همیشه خریدار .شودارائه باید شود، پیشنهاد بالاتری قیمت مذاکرات در اگر -شود .شوندخاص اجرای نم□□توانند (نامعین‌شرایط ثالث، شخص رضایت اخذ شخصی، خدمات)تعهدات برخی

- ✓ است‌منحصربه‌فرد پارسل هر زیرا است دسترس در غیرمنقول اموال برای خاص اجرای
- ✓ باشدمتقابل باید خاص اجرای راه‌حل
- ✓ باشدناکافی تعویض یا باشد آمده به‌دست تقلب طریق از رضایت اگر می‌شود رد خاص اجرای
- ✓ دهدانتقال باید فروشنده که زمانی تا باشد داشته معاملات قابل سند دارد حق همیشه خریدار
- ✓ شوندخاص اجرای نمی‌توانند ثالث شخص رضایت اخذ یا شخصی خدمات ارائه برای تعهدات

13.6 تذکره‌یا یادداشت الزامات

شامل را اساسی شرایط تمام باید اما (نامه‌هااز مجموعه‌ای یا برگ یک)باشد شکلی هر به می‌تواند نیاز مورد تذکره یا یادداشت امضای بعداً می‌تواند می‌کند مطرح را دعوی که دیگری طرف .شودشناخته مسئول باید که باشد طرفی امضای دارای و باشد .کنداضافه را خود

- ✓ باشدشامل را اساسی شرایط تمام باید اما باشد نامه‌ها از مجموعه‌ای یا برگ یک می‌تواند تذکره
- ✓ شودشناخته مسئول باید که باشد طرفی امضای دارای باید
- ✓ کنداضافه را خود امضای بعداً می‌تواند شاکی طرف

13.7 پارول‌شواهد قانون و تفسیر

بخش‌های ·است‌حاکم واضح زبان ·می‌شوندتفسیر قرارداد انعقاد زمان در طرفین متقابل اراده تحقق منظور به قراردادها شواهد از پارول شواهد قانون ·دارندغلبه کپی‌شده فرم شرایط بر اصلی شرایط دارند؛ غلبه چاپ‌شده بخش‌های بر نوشته‌شده مبهم /ناقص‌نوشتار که زمانی خارجی شواهد اما می‌کند، جلوگیری یکپارچه نوشته‌شده سند یک به افزودن یا تغییر برای خارجی ·است‌مجاز بدل تحقق عدم یا قانونی، عدم اکراه، تقلب، اشتباه، دادن نشان برای یا است

- ✓ است‌حاکم واضح زبان می‌شوند؛ تفسیر انعقاد زمان در طرفین متقابل اراده اساس بر قراردادها
- ✓ دارندغلبه کپی‌شده فرم شرایط بر اصلی شرایط دارند؛ غ□□به چاپ‌شده بخش‌های بر نوشته‌شده بخش‌های
- ✓ می‌کندجلوگیری یکپارچه نوشته‌شده سند تغییر برای خارجی شواهد از پارول شواهد قانون
- ✓ می‌دارندمجاز را خارجی شواهد بدل تحقق عدم یا اکراه، اشتباه، تقلب، ابهام، برای استثناها

13.8 تعهدتجدید و انتقال

داشته شخصی ماهیت آنکه مگر هستند انتقال قابل قراردادها ·شودخارج تعهد تجدید یا انتقال طریق از می‌تواند طرف یک می‌ماند مسئول ثانویه صورت به کننده واگذار اما می‌گیرد را کننده واگذار جای الانتقال مقبول ·باشندشده منع صریحاً یا باشند و قدیمی قراردادی انقضای برای نیت نیازمند و می‌کند قدیمی تعهد جایگزین را جدید تعهد یک تعهد تجدید ·شودرها اینکه مگر ·است‌جدید توجه شامل معتبر، قراردادی یک برای ضروری اصول

- ✓ باشندشده منع ضمناً یا صریحاً یا باشند داشته شخصی ماهیت آنکه مگر هستند انتقال قابل قراردادها
- ✓ کندرها را او دهنده وعده آنکه مگر دهنده گارانتی یا ضامن عنوان به می‌ماند مسئول ثانویه صورت به کننده واگذار
- ✓ می‌طلبدجدید مالی توجه با همراه را قدیمی قراردادی انقضای برای نیت و می‌کند جایگزین را جدید تعهد یک تعهد تجدید

13.9 تقادم‌مدت و تحدید

آزادی، توافق، امکان، عدم توجه، قابل /جزئی‌اجرای جمله از روش‌هایی با می‌شوند، انجام نقض تا کامل اجرای طریق از قراردادها قراردادهای برای سال 2 :می‌کندممنوع تعیین‌شده دوره از پس را قانونی اقدامات تقادم مدت .نقض‌پذیرش و قانون، عملکرد اقدام .حکم‌یک برای سال 10و کتبی، قراردادهای برای سال 4اموال، به آسیب یا اشتباه /کلاهبرداری‌برای سال 3شفاهی، .شودتقدیم دادگاه به شکایت که می‌شود آغاز زمانی قانونی

- ✓ شفاهی‌قرارداد اقدام: 2 سال؛ اقدام قرارداد کتبی: 4 سال
- ✓ اشتباه‌یا کلاهبرداری اقدام: 3 سال (می‌یابدتحقق کشف زمان در)
- ✓ حکم‌اقدام: 10 سال
- ✓ شودتقدیم ذی‌حاکم صلاحیت با دادگاهی به شکایت که می‌شود آغاز زمانی قانونی اقدام

13.10 مشترک‌ملک بر همسران امضاء

از .کنندشرکت مشترک منقول ملک (سال‌یک از بیش)اجاره یا ارزیابی، انتقال، فروش، سند هر اجرای در باید همسر دو هر .است‌مهم بسیار همسر دو هر امضای اخذ کرد، اجرا خاص طور به نمی‌توان را دیگر یکی رضایت اخذ برای توافق که آنجایی .کنداجباری ملک از بخشی برای فقط را خاص اجرای نمی‌تواند خریدار زیرا کنند امضاء باید مشترک مالکان تمام همچنین،

- ✓ کنندشرکت مشترک منقول ملک (سال‌یک از بیش)اجاره یا ارزیابی، انتقال، فروش، برای باید همسر دو هر
- ✓ کرداجرا خاص طور به نمی‌توان را ثالث شخص یا همسر رضایت اخذ برای توافق
- ✓ کنداجباری ملک از قسمتی برای فقط را خاص اجرای نمی‌تواند خریدار کنید؛ اخذ را مالکان تمام امضاء

CHAPTER 14

Real Estate Contracts, Options, Liquidated Damages and Arbitration

14.1 مسکونی‌خریدهای برای 3% جبران‌ناپذیر خسارت قانون

خسارت را خریدار پرداخت که مفادی ،(دارداشغال قصد خریدار که جایی کمتر یا واحد چهار)مسکونی اموال خریدار قرارداد برای نباشد، بیشتر خرید قیمت 3% از مبلغ اگر ·است‌معتبر باشد، شده انجام واقعاً پرداخت که جایی تا دهد، تشکیل جبران‌ناپذیر فروشنده اینکه مگر نیست معتبر باشد، 3% از بیش اگر ·می‌شودفرض معتبر است، غیرمعقول که کند ثابت خریدار اینکه مگر ·است‌معقول مبلغ که کند ثابت

- ✓ است‌اعمال قابل دارد، اشغال قصد خریدار که جایی کمتر یا واحد چهار مسکونی اموال خریدار برای
- ✓ (کندثابت برعکس باید خریدار)می‌شود فرض معقول خریدار قیمت 3% تا مبالغ
- ✓ کندثابت را مبلغ بودن معقول فروشنده اینکه مگر نیستند معتبر 3% از بیش مبالغ

14.2 فروشنده‌تعیین‌شدهٔ خسارت مقررات اعتبار

معتبر صورتی در تنها کند، تکمیل را ملک خرید نتواند خریدار که صورتی در فروشنده حمایت‌کننده تعیین‌شدهٔ خسارت مقرر خریدار سپرده‌های نگاه‌داشتن متداول عملی مقرره این ·سازدبرآورده را مشخصی قانونی امضای و قالب‌بندی الزامات که است ·می‌کندتنظیم را خریدار تخلف هنگام تعیین‌شده خسارت عنوان به

- ✓ شود پذیرفته یا امضا قرارداد طرف هر توسط جداگانه به‌طور باید تعیین‌شده خسارت مقرر (§ 1677(a))
- ✓ باشد نقطه‌ای 8 حداقل درشت تضادی قرمز خط به یا باشد، نقطه‌ای 10 حداقل درشت خط به باید مقرره چاپی، قرارداد در (§ 1677(b))
- ✓ می‌شود اعمال نکند تکمیل را خرید خریدار که هنگامی فروشنده تعیین‌شده خسارت برای تنها فصل این (§ 1679)
- ✓ نمی‌دهد قرار تأثیر تحت را خاص اجرای اخذ برای طرف هر حق فصل این در چیز هیچ (§ 1680)

14.3 ملک‌قراردادهای در داوری مقررات

مقرره دارای که (خریدگزینه با نامه‌های اجاره ملک، فروش قراردادهای سپرده، رسیدهای جمله از) ملک انتقال برای قراردادی هر مشخص‌شده نوع قالب/اندازه‌با باید مقرره. شودعنوان‌گذاری «اختلافات‌داوری» عنوان با وضوح به باید است، الزام‌آور داوری ظاهر امضا خط از قبل باید است، منصفه هیئت محاکمه حقوق از کناره‌گیری نشان‌دهنده که الزامی اطلاعیه یک و شود، تنظیم شود.

- ✓ شوندعنوان‌گذاری «اختلافات‌داوری» عنوان با وضوح به باید الزام‌آور داوری مقررات
- ✓ بزرگ‌حروف با تایپ‌شده، قراردادهای در باشد؛ متضاد قرمز پوئنتی 8 نوع یا برجسته پوئنتی 8 حداقل باید چاپی، قراردادهای در
- ✓ از قبل باید می‌گذارند، کنار را نظر تجدید و کشف منصفه، هیئت/دادگاه‌محاکمه حقوق طرفین کند بیان که قانونی اطلاعیه یک داردجداگانه امضای به نیاز و شود ظاهر امضا خط

14.4 استیت‌رئال قراردادهای مفاد و عناصر

دلال/عامل‌کارفرمایی توافقنامه‌های و سال، یک از بیش اجارهنامه‌های فروش، قراردادهای شامل استیت رئال قراردادهای نیازمند که شوند، امضاء تقلب قانون تحت و باشند کتبی صورت به باید اما هستند دیگر قراردادهای مانند آنها هستند. عوض، دارایی، توضیح طرف‌ها، تاریخ، شامل باید فرم‌ها هستندکافی عوض و قانونی، هدف واقعی، رضایت صالح، طرف‌های باشندقرارداد بسته‌شدن مکان و تاریخ و الزامی، مفاد سایر تمویل، /رهن‌شرایط.

- ✓ شوندامضاء شود ملزم تعهد با باید که طرفی توسط و باشند کتبی صورت به باید استیت رئال قراردادهای
- ✓ استقبول فروشنده موافقت می‌دهند؛ تشکیل را پیشنهاد خریدار تحفظات و شرایط
- ✓ می‌کندایجاد را قرارداد شرط و بی‌قید قبول علاوه به قطعی پیشنهاد یک
- ✓ باشندبسته‌شدن و تمویل، شرایط عوض، توضیح، طرف‌ها، تاریخ، شامل باید قرارداد مفاد

14.5 فهرست‌هاانواع

انواع: فهرست خالص (نماینده می‌کندایجاد تأمینی وظایف و می‌کند استخدام را نماینده یک که است کتبی قراردادی فهرست، (کندافشا را خسارت جبران کند، متعهد را خود موکل آن‌که از قبل باید نماینده می‌دارد؛ نگه را شده پذیرفته قیمت بر مازاد همه مالک فروش می‌دهد؛ ارائه آمادهٔ خریدار اول که کارگزاری به کمیسیون شود؛ داده کارگزار چند به است ممکن (باز فهرست بدون می‌تواند مالک اما فروخت، کارگزاری هر اگر نام‌برده کارگزار به کمیسیون (انحصاری نمایندگی فهرست ،(می‌کندلغو را ،(فروخت‌کمیسیون پرداخت و ،(فروش انحصاری حق فهرست (میسیون□□ حتی اگر مالک فروخت ساختار است(.

- ✓ کندمتعهد را خود موکل آن‌که از قبل نماینده خسارت جبران افشای مستلزم خالص فهرست
- ✓ نمی‌پردازدکمیسیونی مالک شخصی فروش می‌دهد؛ ارائه آمادهٔ خریدار اول که کارگزاری به کمیسیون :بازفهرست
- ✓ فروخت‌کارگزار به کمیسیون پرداخت بدون می‌تواند مالک :انحصاری‌نمایندگی
- ✓ فروخت‌را ملک مالک اگر حتی است ساختار کمیسیون :فروش‌انحصاری حق
- ✓ باشندمعین پایان تاریخ دارای باید فروش انحصاری حق و انحصاری نمایندگی فهرست‌های

14.6 اسنادهای نسخه و سپرده رسید

قرارداد هم و است رسید هم این می‌کنند؛ استفاده سپرده رسید از پیشنهاد یک با جدی پول دریافت هنگام کالیفرنیایی دلالان آن مستلزم منقول املاک مجوز قانون. می‌کندمشخص را سپرده سرنوشت تعیین و مالی تأمین فروش، شرایط تمام که اساسی دهندتسلیم امضاءکننده به امضا دریافت هنگام را اسناد هر از نسخه‌ای فروشندگان /دلالان‌که است.

- ✓ استفروش اساسی قرارداد هم و جدی پول رسید هم سپرده رسید
- ✓ شودشامل را سپرده سرنوشت تعیین و مالی تأمین جمله از اساسی فروش شرایط تمام باید
- ✓ دهندتسلیم امضاءکننده به امضا دریافت هنگام را اسنادی هر از نسخه‌ای باید فروشندگان /دلالان

14.7 مذاکره‌شده‌قراردادهای ترجمه الزام

یا ویتنامی تاگالوگ، چینی، اسپانیایی، زبان به بیشتر را خود مذاکرات و است مشغول کاری و کسب یا تجارت در که فردی هر شامل این ·دهدتحویل مقررات، و شروط تمام شامل زبان، آن در را قرارداد ترجمه اجرا از پیش باید می‌دهد، انجام کرهای ·می‌باشدوام‌ها برخی و متحرک، خانه یا آپارتمان خانه، مورد در ماه یک از بیش مدت‌های برای مسکونی کرایه‌های /اجاره‌نشین ·می‌کندتعیین را طرفین تعهدات و حقوق انگلیسی زبان به اجرایی قرارداد

- ✓ باشندشده انجام کرهای یا ویتنامی تاگالوگ، چینی، اسپانیایی، زبان به اساسی طور به مذاکرات که می‌شود اعمال زمانی
- ✓ است‌ماه یک از بیش مدت‌های برای مسکونی کرایه‌های /اجاره‌نشین‌شامل
- ✓ می‌کندتعیین را طرفین تعهدات و حقوق انگلیسی زبان به اجرایی قرارداد

14.8 ترجمه‌حقوق قابل‌التنازل‌بودن عدم و راه‌حل‌ها

سیاست با 1632بخش مقررات از کنارگذاری گونه هر ·کندفسخ را قرارداد می‌تواند متضرر طرف رعایت، عدم صورت در شفاهی مترجم طریق از دیگر طرف که نمی‌شود اعمال صورتی در الزام این ·است‌اجرا غیرقابل و باطل و است مغایر عمومی باشدکرده مذاکره (است‌نشده استخدام کسب‌وکار توسط و است روان نظر مورد زبان و انگلیسی در که بالغ فردی)خود شایسته .

- ✓ کندفسخ را قرارداد رعایت عدم برای می‌تواند متضرر طرف
- ✓ است‌اجرا غیرقابل و باطل مقررات این از کنارگذاری گونه هر
- ✓ باشدکرده استفاده خود شایسته مستقل شفاهی مترجم از طرف که می‌شود اعمال زمانی استثنا

14.9 شده‌توافق های خسارت مفاد اعتبار

نامعقول قرارداد عقد زمان در که کند ثابت کننده طعن طرف اینکه مگر است معتبر عموماً شده توافق های خسارت مفاد یک اینکه مگر است باطل مفاد این مسکونی، مسکن اجارات و کننده مصرف فروشی خرده اجارات و خریدهای برای حال، این با ·بود ·باشددشوار بسیار یا عملی غیر واقعی خسارت تعیین

- ✓ بودنامعقول قرارداد عقد زمان در که کند ثابت کننده طعن اینکه مگر است معتبر عموماً
- ✓ دشوار بسیار یا عملی غیر واقعی خسارت تعیین اینکه مگر است باطل مفاد این مسکونی، مسکن و کننده مصرف اجارات برای باشد

14.10 قراردادی‌معینِ خسارات عنوان به متعدد های پرداخت

بند یک نیازمند بعدی پرداخت هر کند، عمل قراردادی معینِ خسارات عنوان به باید خریدار پرداخت یک از بیش که هنگامی باشدمعتبر تا است شده امضا جداگانه قراردادی معینِ خسارات.

- ✓ کندبرآورده را 1675بخش الزامات باید پرداخت‌ها تمام مجموع
- ✓ شود مختوم یا امضا جداگانه بعدی پرداخت هر برای باید کند، برآورده را 1677بخش که جداگانه قراردادی معینِ خسارات بند یک (§ 1678)

14.11 مسکونی‌آپارتمان سپرده بازپرداخت قوانین

اگر می‌شود فرض معتبر مقطوع خسارت عنوان به فروشنده توسط خریدار سپرده نگهداری مسکونی، آپارتمان فروش برای 3از کندپیروی سخت زمانی جداول از باید مازاد بازپرداخت و نکند، تجاوز خرید قیمت درصد.

- ✓ استنامعقول مبلغ کند ثابت خریدار اینکه مگر هستند، معتبر نکند تجاوز خرید قیمت درصد 3از که مبالغی
- ✓ شوندارسال خریدار معلوم آدرس آخرین به ضمانت، نهایی اتمام از پس روز 90ظرف در باید بازپرداخت‌ها
- ✓ شودانجام تقویمی روز 60ظرف در باید حسابداری کند، منعقد قرارداد خرید برای جدید شرایط واجد خریدار یک اگر

14.12 نمایندگی‌توافقات در میانجیگری

دلال-خریدارنمایندگی توافقات و ملک درج توافقات جمله از —واقعی‌ملک فروش معاملات در نماینده و اصالت بین قراردادهای هستندملکیت انتقال قراردادهای با یکسانی قالب و عنوان‌گذاری الزامات تابع هستند، میانجیگری الزام‌آور شامل که —.

- ✓ باشندداشته عنوان «اختلافات‌میانجیگری »باید دلال -خریدارنمایندگی توافقات و ملک درج توافقات در میانجیگری الزامات
- ✓ داردجداگانه امضای به نیاز و است داوطلبانه میانجیگری الزام‌آور به رضایت
- ✓ قراردادهای برای فقط عنوان این و نمی‌شوند، نادرست مرگ یا بدنی آسیب به مربوط ادعاهای از مانع میانجیگری الزامات استاجرا قابل 1989جولای 1از پس یا در منعقدشده

14.13 خریدارو فروشنده ریسک یکنواخت قانون

بدون یا شده تخریب توجهی قابل طور به ملک و باشد شده منتقل تحویل نه و عنوان نه اگر مدنی، قانون 1662بخش اساس بر را شده پرداخت مبالغ خریدار و کند اجرا را قرارداد نمی‌تواند فروشنده باشد، شده گرفته برجسته دامنه وسیله به خریدار تقصیر طرفین ·کندپرداخت همچنان باید و می‌کند تحمل را ضرر خریدار باشد، شده منتقل تحویل یا عنوان اگر ·می‌کندبازیافت ·کنندتوافق دیگری طور به می‌توانند

- ✓ (می‌کندبازیافت را شده پرداخت قیمت خریدار)است فروشنده عهده بر ریسک تحویل، یا عنوان انتقال از قبل
- ✓ (کندپرداخت باید هم باز)است خریدار عهده بر ریسک تحویل، یا عنوان انتقال از پس
- ✓ دهندتخصیص قرارداد در متفاوت طور به را ریسک صریح طور به می‌توانند طرفین

14.14 گزینه‌قرارداد الزامات

مدت در ثابت قیمت به خریدن برای فسخ غیرقابل حق احتمالی خریدار به عوض، ازای در مالک، آن در که است قراردادی گزینه کندعمل عوض عنوان به می‌تواند اجاره شرایط اگرچه ،(نیست‌کافی ذکر صرفاً)شود داده باید واقعی عوض ·می‌دهدمعین زمان نشود، مشخص اگر می‌شود؛ تفسیر سختی به و است ضروری زمان ·کندطلب را اجرا می‌تواند اما نیست اجرا به ملزم گزینه‌دار · ·شودرهن نمی‌تواند و نمی‌دهد زمین در سهمی هیچ گزینه ·است‌مفروض معقولی زمان

- ✓ نیست‌کافی ذکر صرفاً است؛ گزینه‌دهنده سوی به گزینه‌دار سوی از واقعی عوض مستلزم گزینه
- ✓ می‌کندفسخ غیرقابل شده مشخص مدت برای را اساسی پیشنهاد گزینه
- ✓ کندطلب را اجرا می‌تواند اما نیست اجرا به ملزم گزینه‌دار
- ✓ می‌شودتفسیر سختی به و است ضروری گزینه در زمان
- ✓ شودرهن نمی‌تواند و نمی‌دهد زمین در سهمی هیچ باشد نشده اجرا که گزینه‌ای

14.15 جدیت‌پول سپرده مدیریت

اعتماد صندوق که کارگزار یک مستغلات، و املاک قانون 10145بخش طبق ·است‌اعتماد صندوق یک جدیت پول سپرده به سپرده مورد در نزاع که هنگامی ·دهدقرار موکل دست یا بی‌طرف، عقد اعتماد، صندوق حساب در را آن باید می‌کند دریافت ·کندسپرده دادگاه نزد را صندوق و کند تقدیم را میانجی عمل یک می‌شود توصیه کارگزار می‌آید، وجود

- ✓ می‌شودمدیریت مستغلات و املاک قانون 10145بخش طبق که است اعتماد صندوق یک جدیت پول سپرده
- ✓ دهدقرار موکل دست یا بی‌طرف، عقد اعتماد، صندوق حساب در را اعتماد صندوق باید کارگزار
- ✓ کندسپرده دادگاه نزد را صندوق و کند تقدیم را میانجی عمل باید کارگزار سپرده، سر بر نزاع صورت در

14.16 اسنادامضای هزینه برای دلار ده محدودیت

یا لغو انتقال، به مربوط که اسنادی تسلیم و امضا برای نمی‌تواند خانوادگی تک مسکونی ملک اجاره مالک یا فروشنده هیچ فروش قرارداد عملکرد یا می‌کند اعمال را خرید گزینه مستأجر یا خریدار که هنگامی است، مالکیت ابزار یا سند نوع هر بازانتقال است‌اجرا قابل آتی صورت به فقط .نمایددریافت یا تعیین ($10)دلار ده از بیش هزینه‌ای می‌کند، تکمیل را .

- ✓ خانوادگی‌تک مسکونی ملک در بازانتقال یا لغو انتقال، اسناد تسلیم و امضا برای $10هزینه حداکثر
- ✓ می‌شوداعمال می‌کند، تکمیل را فروش قرارداد یا می‌کند اعمال را خرید گزینه مستأجر یا خریدار که هنگامی

14.17 سپرده‌و داوری محدودیت‌های

تملک یا غیرقانونی، مالکیت نقض امتیاز، حق مزایده ازدواج، فصل و حل ترکه‌داری، در را دادگاه اختیارات داوری مقررات دعوای تقدیم برای سپرده نماینده حق مانع باشد، موجود سپرده دستورالعمل در داوری مقرره اگر .نمی‌دهدکاهش اجباری .نمی‌شودمسئول تعیین درخواست

- ✓ نمی‌کندمحدود اجباری تملک یا غیرقانونی، مالکیت نقض مزایده، ترکه‌داری، بر را دادگاه قضایی اختیار داوری مقررات
- ✓ نمی‌شودمسئول تعیین درخواست دعوای تقدیم برای سپرده نماینده حق مانع سپرده دستورالعمل در داوری مقرره

14.18 قراردادبر فروشنده مرگ اثر

اگر .می‌کندملزم را طرفین نمایندگان و مدیران اجراکنندگان، وارثین، است، شده تنظیم درستی به که مستغلات و ملک قرارداد نمایندگان یا اجراکنندگان مدیران، وارثین، علیه را مخصوص اجرای می‌تواند خریدار درگذشت، ملک انتقال از قبل فروشنده .کنددرخواست فروشنده

- ✓ می‌کندملزم را نمایندگان و مدیران اجراکنندگان، وارثین، خوب‌تنظیم‌شده قرارداد
- ✓ کنددرخواست متوفی فروشنده جانشینان علیه را مخصوص اجرای می‌تواند خریدار

14.19 معامله‌اختیار مورد در دلال کمیسیون

صورتی در تنها کمیسیون حق نمی‌کند؛ دریافت کمیسیونی می‌کند استفاده معامله اختیار از که کلاینتی تأمین برای معمولاً دلال .شوداعمال معامله اختیار که می‌آید بوجود

- ✓ شوداعمال معامله اختیار که می‌آید بوجود زمانی تنها معامله اختیار در دلال کمیسیون
- ✓ نمی‌سازدواجب‌الاحترام کمیسیون دریافت برای را دلال اختیار، دارنده کلاینت تأمین صرف

14.20 املاک‌معاملات در مناقصه

را صحیح مناقصه که طرفی ·شدن‌بسته در معمولاً قرارداد، از خود بخش انجام برای طرف یک توسط است پیشنهادی مناقصه یا شوند مشخص مناقصه زمان در باید اعتراضات ·دهدقرار تخلف در را دیگر طرف و دهد نشان را آمادگی می‌تواند دهد ارائه ·کنددریافت خسارت نمی‌تواند یک هیچ باشند، تخلف در طرف دو هر اگر ·می‌شوندلغو

- ✓ می‌شودارائه شدن بسته در معمولاً خود، قراردادی تعهد اجرای برای است پیشنهادی مناقصه
- ✓ می‌دهدرا شکایت یا فسخ اجازه و می‌دهد قرار تخلف در را کننده رد طرف صحیح مناقصه
- ✓ می‌شوندلغو یا شوند بیان مناقصه زمان در باید اعتراضات
- ✓ کندادعا خسارت دریافت برای نمی‌تواند یک هیچ باشند، تخلف در طرف دو هر اگر

CHAPTER 15

Deeds: Essentials, Acknowledgment, Recording and Delivery

15.1 معتبرسند اصول

کالیفرنیا قانون ·شودپذیرفته و تحویل اجرا، درستی به که زمانی میکند منتقل اعطاشونده به اعطاکننده از را ملک عنوان سند حراج فروش مانند)باشد غیرداوطلبانه یا داوطلبانه میتواند انتقال ·میکندالزام را خاصی ضروری عناصر سند بودن معتبر برای رهن).

- ✓ باشدکتبی صورت به باید معتبر سند
- ✓ شوندتوصیف درستی به باید (اعطاشوندهو اعطاکننده)طرفین
- ✓ باشندداشته را اعطا دریافت توانایی و اعطا صلاحیت باید طرفین
- ✓ باشدمتمایز قطعات سایر از که شود توصیف گونهای به باید ملک
- ✓ میکنماعطا اینرو از من مثلاً)باشد داشته وجود انتقال مؤثر الفاظ با اعطا بند یک باید)
- ✓ شودامضا میدهد انجام را انتقال که طرفی توسط باید سند
- ✓ شودپذیرفته و شده داده تحویل باید سند

15.2 نیستندضروری معتبر سند برای که عناصری

·شوندرعایت معینی سنتی مقررات و رسوم سند، بودن معتبر برای که ندارد نیازی کالیفرنیا دیگر، ایالات برخی در قانون برخلاف ·می‌شودمطرح آزمایشات در اغلب نیست، ضروری آنچه درک

- ✓ نیستضروری ('داشتننگاه و داشتن ')هابندام بند
- ✓ نیستندضروری مهر و شاهدان
- ✓ نیستضروری اعتبار برای اما می‌شود توصیه تاریخ
- ✓ نیستضروری اعتبار برای تأیید
- ✓ نیستضروری اعتبار برای ثبت

15.3 تصدیق‌ماهیت و مقصد

دفتردار مانند)ذی‌صلاح دولتی مقام یک برابر در است، کرده اجرا را سند یک که فردی توسط که است رسمی اعلام یک تصدیق سوء و تقلب از تصدیق ·می‌کندصادر تصدیق گواهی یک مقام ·است‌او خود کار و عمل اجرا این که می‌شود انجام (عدل ·رودکار به مدرک عنوان به دادگاه در اجرا بیشتر اثبات بدون نوشتار می‌دهد اجازه و می‌کند محافظت نمایندگی

- ✓ است‌امضاکننده خود عمل اجرا که می‌شود انجام ذی‌صلاح مقام یک برابر در که است رسمی اعلام یک تصدیق
- ✓ می‌کندعمل نمایندگی سوء و تقلب برابر در حفاظتی عنوان به
- ✓ روندکار به دادگاه در مدرک عنوان به می‌توانند اجرا بیشتر اثبات بدون شده تصدیق درستی به نوشتارهای
- ✓ شوندثبت نمی‌توانند تصدیق بدون اسناد از بسیاری

15.4 سندثبت اهمیت

می‌کندمحافظت را حق‌دار انتقالات، ترتیب تعیین با زیرا است مهم بسیار اما نمی‌دهد قرار تاثیر تحت را سند اعتبار سند، ثبت در اشخاص حقوق از نیز تصرف ·شودثبت ابتدا است، مؤثر عنوان بر که دیگری سند اگر است خطر در نکند ثبت که حق‌داری · ·می‌دهدآگاهی تصرف

- ✓ می‌کندمحافظت را حق‌دار اما نیست الزامی سند اعتبار برای ثبت
- ✓ می‌کندتعیین را ملک بر مؤثر انتقالات ترتیب ثبت سیستم
- ✓ است‌خطر در شود ثبت بعدی سند اگر نکند ثبت که اول حق‌دار
- ✓ است‌تصرف در کسی چه که کنند بررسی باید خریداران —است متصرف حقوق از ساختاری رسانی آگاهی ملک، تصرف

15.5 است‌سند انتقال قصد مستلزم تحویل

صرف نه —است سند انتقال برای مانح فوری قصد مستلزم تحویل و ندارد، اثری هیچ نشود، داده تحویل که زمانی تا سند ·باشدداشته وجود لازم قصد اگر شود انجام سند فیزیکی تحویل بدون می‌تواند قانونی تحویل ·اسنادفیزیکی انتقال

- ✓ نداردااثری هیچ نشود داده تحویل که زمانی تا سند
- ✓ است‌سند انتقال برای مانح فوری قصد مستلزم تحویل
- ✓ (است‌نامعتبر ثبت تا سند معتقدند هردو)ندارد وجود معتبری تحویل نکند، ثبت مانح مرگ زمان تا بگوید مانده‌اللقب به مانح اگر
- ✓ نیست‌حاضر حال تحویل قصد نشان‌دهنده بازمانده توسط ثبت برای داده‌شده قرار ایمن صندوق در همسران بین متقاطع اسناد

15.6 نیست‌ضروری معتبر سند برای عوض

این با .شودذکر سند در که نیست نیازی و نیست ضروری معتبر انتقال برای عوض اما می‌شود، منجر عوض برای معمولاً سند خریداران از ثبت قوانین زیرا دهد، قرار تأثیر تحت ثالث اشخاص برخی برابر در را اخذکننده حقوق می‌تواند عوض فقدان حال، .می‌کنندمحافظت حسن‌نیت

- ✓ نیست‌ضروری عنوان معتبر انتقال برای عوض
- ✓ شودذکر سند در که نیست نیازی باشد، شده داده عوض اگر حتی
- ✓ شودلغو می‌تواند و می‌شود محسوب تقلب طلبکاران به نسبت می‌شود، یا است ورشکسته که مانحی توسط عوض بدون انتقال

15.7 کنندریافت را اقرار می‌توانند کسانی چه

17از .(Notary Public)عدل کاتب یک توسط معمولاً شود، دریافت می‌تواند ایالت در مجاز مختلف افسران توسط اقرار سپتامبر1959، .(بودخود شهرستان به محدود قبلاً)کند فعالیت کالیفرنیا جای هر در می‌تواند عدل کاتب یک افسران برخی .کنندریافت را مسلح نیروهای اعضای اقرار می‌توانند نظامی

- ✓ (مدنی‌قانون 1181بخش)کند دریافت اقرار کالیفرنیا جای هر در می‌تواند عدل کاتب یک
- ✓ کنندریافت اقرار می‌توانند دادگاه کمیسرهای و شهرستان دبیران دادگاه، دبیران دادرسان، قضات،
- ✓ کنندریافت اقرار می‌توانند نیز مجاز افسران نمایندگان
- ✓ باشدکالیفرنیا قوانین و مقررات فرم‌ها، با مطابق باید شود دریافت کالیفرنیا از خارج که اقراری

15.8 عام‌دولتی دفتر و مهر الزام‌های

تمام از متوالی دفتری و دهد نشان را نیاز مورد اطلاعات که باشد داشته رسمی مهری باید کالیفرنیا (نوتری)عام دولتی یک .شودنگهداری عام دولتی انحصاری کنترل تحت محفوظی و قفل‌شده ناحیه در باید دفتر این .کندنگهداری را عام دولتی اعمال

- ✓ کمیسیون شماره و کمیسیون انقضای تاریخ ثبت، شهرستان ،«عام‌دولتی »واژگان ایالتی، مهر عام، دولتی نام باید عام دولتی مهر دهدنشان را
- ✓ (استجهانی تقریباً لاستیکی مهر)باشد عکاسی بازتولید قابل باید مهر
- ✓ را (دولتی‌قانون 8206بخش)حق‌الزحمه و هویت رضایت‌بخش شواهد امضا، اسناد، ماهیت اقدام، نوع زمان، تاریخ، باید دفتر کندثبت
- ✓ دست انگشت اثر باید عام دولتی وکالت‌نامه، یا واقعی ملک‌های بر مؤثر اعتماد اسناد رهاسازی، اسناد ملکیت، اسناد برای آوردبدست دفتر در را امضاکننده راست

15.9 مالی‌منافع با افسری سوی از تأیید

دفتر یک ·شودجلوگیری تقلب از تا باشد، داشته معامله در مستقیمی مالی منافع نباید می‌کند دریافت را تأیید که افسری خود توسط شده تنفیذ اسناد نمی‌تواند و دهد انجام معامله در را دفتری عمل هیچ نمی‌تواند مستقیم مالی منافع با رسمی اسناد ·کندتأیید را

- ✓ کنددریافت را تأیید نباید مستقیم سودی یا مالی منافع با افسری
- ✓ (دولتی‌قانون 8224.1بخش)کند تأیید است کرده تنفیذ خود توسط که را اسنادی نمی‌تواند رسمی اسناد دفتر یک
- ✓ وام‌گیرنده، وام‌دهنده، انتقال‌پذیر، انتقال‌دهنده، عنوان به آن در که کند تصدیق را معاملهای نمی‌تواند رسمی اسناد دفتر یک 8202/8224بخش)است شده نامبرده مستأجر یا اجاره، صاحب خریدار، فروشنده، ذی‌نفع، اعتماد، سرپرست اعتماد، موسس (دولتی‌قانون
- ✓ افسر توسط باید او خود امضای اما کند، تأیید را انتقال‌دهندگان دیگر امضای می‌تواند است انتقال‌دهنده چند از یکی که افسری شودتأیید متفاوتی
- ✓ نمی‌کندایجاد ضمنی اعلان می‌دهد نشان خود صورت روی را منافعی تضاد چنین که اسنادی

15.10 ثبت‌برای تأیید مستلزم اسناد

توسط مسکونی ملک بر مؤثر اسناد اکثر اینکه به نیاز با میکند محافظت مجاز غیر بارهای از را دارایی مالکان کالیفرنیا قانون ·داردهمسر دو هر امضای به نیاز مشترک دارایی انتقالات ·شونداثبات یا تأیید ثبت از قبل مالک

- ✓ شونداثبات یا تأیید و درآمده اجرا به ثبت از قبل مالک توسط باید مسکونی ملک بر مؤثر اسناد اکثر
- ✓ میباشندسپرده‌ای رسیدهای و گزینه توافق‌های فروش، توافق‌های سپردگی، اعتمادنامه‌های رهن‌نامه، انتقالات، شامل اسناد
- ✓ باشددرآمده اجرا به همسر و شوهر دو هر توسط باید مشترک دارایی بارگذاری یا انتقالی سند هر

15.11 صکوک‌زنجیره در نام‌ها انسجام

مانع‌السند نام بین توجه قابل تفاوت ·استضروری صکوک زنجیره در دارندگان بین مستقیم نام ارتباط کامل، عنوان ثبت برای اثبات قابل غیررسمی شواهد طریق از هویت اگر حتی می‌کند، معیوب را عنوان بعدی سند در دهنده‌السند نام و سند یک در ·باشد

- ✓ دهندنشان را دارندگان بین مستقیم نام ارتباط باید صکوک زنجیره در اسناد
- ✓ می‌ماندناکام ساختاری اطلاع‌دهی در سند و می‌کند معیوب را عنوان نام توجه قابل تفاوت
- ✓ ثبت به منجر می‌تواند اول حروف یا میانی نام‌های در تفاوت اما است، بی‌اهمیت معمولاً اول حرف یا میانی نام افزودن یا حذف شودعنوان معیوب

✓

»مثلاً)□□ست شده گرفته عنوان تحت آن در عنوان که کند ذکر را نام انتقال، سند در باید است کرده تغییر نام‌اش که شخصی («دومریم سابقاً اسمیت، دو مریم

15.12 اعطاکننده‌وجود و فرضی نام‌های

است‌معتبر گزیده‌اند بر یا استفاده آنها که فرضی‌ای نام تحت واقعی فرد به وکالتِ اما است، باطل فرضی کاملاً فرد به وکالتِ. باشدحق تملک به قادر که باشد (حقوقی‌یا طبیعی)موجود فرد باید اعطاکننده.

- ✓ است‌باطل (خیالی‌یا جعلی)فرضی کاملاً فرد به وکالتِ
- ✓ است‌معتبر می‌شود شناخته آن به که فرضی‌ای نام تحت واقعی فرد به وکالتِ
- ✓ کرداصلاح واقعی نام تحت دوم وکالتِ با می‌توان را اعطاکننده اشتباه نام خطای
- ✓ است‌باطل متوفی فرد به وکالتِ

15.13 مشروط‌تسلیم و تسلیم فرض

ابطال قابل فرض این اما باشد، شده ثبت یا باشد اعطاکننده مالکیت در سند که می‌کند فرض زمانی را معتبر تسلیم قانون طریق از باید شرایط . است‌مطلق اعطاکننده به تسلیم —شود تسلیم اعطاکننده به مشروط طور به نمی‌تواند اعطا . است شودرفع سند خود در آن‌ها درج با یا ضمانت صندوق.

- ✓ باشدثبت‌شده یا اعطاکننده مالکیت در سند اگر (ابطال‌قابل)می‌شود فرض تسلیم
- ✓ است‌مطلق اعطاکننده به تسلیم —شود تسلیم اعطاکننده به مشروط طور به نمی‌تواند اعطا
- ✓ کنیددرج سند خود در را شرایط یا دهید قرار ضمانت صندوق در را سند شرایط، اعمال برای
- ✓ است‌متفاوت ثبت تاریخ با اغلب امضا تاریخ باشد؛ شده تسلیم آن امضای تاریخ از که می‌شود فرض سند

15.14 نامه‌وصیت تحویل و پذیرش الزام

نشان رفتار یا کلمات اعمال، طریق از پذیرش این و نیست اثربخش نشود، پذیرفته ذی‌نفع توسط که زمانی تا سند یک معمولاً سند . است‌غیرمؤثر وصیت‌نامه‌ای، انتقال برای تلاش یک به‌عنوان است، اعطاکننده مرگ بر مشروط که انتقالی . می‌شوددادده باشدپذیرش گواهی شامل باید دولتی نهاد یک به شده اعطا.

- ✓ باشداثربخش تا شود پذیرفته ذی‌نفع توسط باید معمولاً سند یک
- ✓ باشدعقلی صلاحیت فاقد یا خردسال ذی‌نفع که می‌شود فرض زمانی پذیرش :استثنا
- ✓ است باطل نامعتبر، وصیت‌نامه‌ای انتقال به‌عنوان اعطاکننده مرگ بر مشروط سند (کندرعایت را وصیت‌نامه الزامات باید)
- ✓ باشدپذیرش گواهی حاوی باید دولتی نهاد یک به شده اعطا سند

CHAPTER 16

Types of Deeds; Void and Voidable Deeds

16.1 سند رهایی (دعوی‌قطع)

سند رهایی معمولاً برای «پاک‌کردن ابر» بر عنوان یک جزئی‌عیب (یا دعوی‌قطع) استفاده می‌شود. این سند شبیه به «انتقال توسط آزادی» در حقوق عمومی است. اجرا زمان در اعطاکننده که را فردی منافع تنها رهایی سند می‌کندمنتقل تضمینی، هیچ بدون دارد، اجرا زمان در اعطاکننده که را فردی منافع تنها رهایی سند می‌کندمنتقل تضمینی، هیچ بدون دارد.

- ✓ می‌کندمنتقل دارد اجرا زمان در اعطاکننده که را منافعی تنها رهایی سند
- ✓ نداردوجود رهایی سند در صریحی یا ضمنی تضمین هیچ
- ✓ نمی‌کندمنتقل را دستیافته‌شده بعدی حقوق رهایی سند
- ✓ می‌شوداستفاده (جزئی‌عیب یک) عنوان بر ابر پاک‌کردن برای معمولاً
- ✓ هستنددعوی قطع تأثیر دارای دادگاه فرمان براساس معمولاً شریفان و مدیران سرپرستان، سندهای

16.2 سند امانت (Deed of Trust)

سند امانت ابزار یک است سه‌طرفه تضمین عنوان به را زمین عنوان که می‌کندمنتقل تعهد یک برای تضمین عنوان به را زمین عنوان که است سه‌طرفه تضمین ابزار یک امانت سند (وام‌گیرنده)امین. امین تخلف‌صورت در فروش قدرت با می‌دارد، نگاه (وام‌دهنده)ذی‌نفع نفع به را آن که می‌کند منتقل متولی به را قانونی عنوان امین تخلف‌صورت در فروش قدرت با می‌دارد، نگاه (وام‌دهنده)ذی‌نفع نفع به را آن که می‌کند منتقل متولی به را قانونی عنوان.می‌کندحفظ را تصرف حق و عادلانه عنوان

- ✓ طرف‌سه: امین (وام‌گیرنده)، ذی‌نفع (وام‌دهنده)، و متولی (عنوان‌قانونی دارنده)
- ✓ داردتخلف صورت در را اموال فروش قدرت و داراست را قانونی عنوان متولی
- ✓ می‌کندحفظ را تصرف حق و عادلانه عنوان امین
- ✓ می‌کندمنتقل را قانونی عنوان متولی کند، مجدد انتقال درخواست ذی‌نفع و شود پرداخت کامل طور به اسکناس که هنگامی
- ✓ بخش) دهد تحویل مناسب طور به یا کند ثبت معامله شدن بسته از پس هفته یک ظرف را امانت سند باید مجوز دارنده B&P قانون 10141.5)

16.3 باطل‌اسناد

باطل اسناد بین باید کاندیداها .مقابل‌خاطر به حسن‌نیت خریدار به حتی نمی‌کنند، منتقل را ملکیتی گونه هیچ باطل اسناد (است‌ابطال قابل اما می‌شود منتقل ملکیتی (فسخ قابل اسناد و (نمی‌شودمنتقل ملکیتی .شوندقائل تمایز

- ✓ است‌باطل (سرپرستی‌تحت مثلاً (است شده تعیین قضایی طور به او ناتوانی که شخصی از شده صادر سند
- ✓ هستندباطل جعلی اسناد
- ✓ است‌باطل نشده‌اند دید تجدید که سال 18 زیر فرد از صادره سند
- ✓ است‌باطل است، شده درج مجوز بدون ذی‌نفع نام که جایی سفید فرم در شده امضا سند
- ✓ است‌باطل (کندعمل مرگ زمان در فقط منظور (دارد وصیتی ماهیت محض به‌طور که سند

16.4 حق‌بازگردانی سند

اسناد که زمانی معمولاً یابد، خاتمه تراست که زمانی برمی‌گرداند متولی‌خواهی به متولی از را مالکیت حق حق، بازگردانی سند .کندصادر را حق کامل بازگردانی درخواست ذینفع و شود پرداخت کامل طور به رهنی

- ✓ برمی‌گرداندتراست خاتمه هنگام در متولی‌خواهی به متولی از را مالکیت حق حق، بازگردانی سند
- ✓ بازگرداندرا حق بتواند تا کند صادر متولی برای را حق کامل بازگردانی درخواست باید ذینفع
- ✓ شودپرداخت کامل طور به رهنی اسناد که می‌دهد رخ زمانی معمولاً خاتمه

16.5 شریف‌سند

این .می‌شودصادر مالک علیه مالی حکم یا رهن برای اجباری فروش حکم موجب به ملک اجباری فروش هنگام در شریف سند .نداردضمانتی گونه هیچ و می‌کند منتقل را اجباری فروش در کسب‌شده عنوان فقط

- ✓ می‌شودصادر مالی حکم یا اجباری فروش حکم موجب به اجباری فروش در شریف سند
- ✓ می‌کندمنتقل است کرده کسب اجباری فروش طی در شریف یا دولت که را عنوانی فقط این
- ✓ نداردابطهارنظری یا ضمانت هیچ این

16.6 هدیه سند(Gift Deed)

و محبت (نیست‌لازم اما)می‌تواند مانع .می‌دهدانتقال کردن رها سند یا اعطا سند طریق از عوض بدون را ملک هدیه سند .شودفسخ می‌تواند شود ایجاد طلبکاران از تقلب برای که هدیه‌ای سند .کندبیان را عاطفه

- ✓ کنداستفاده کردن رها سند یا اعطا سند فرم از می‌تواند هدیه سند
- ✓ است‌عاطفه و محبت برای انتقال که کند بیان نیست لازم اما می‌تواند مانع
- ✓ تقلبی انتقال قانون)کند ورشکست را مانع اگر شود فسخ می‌تواند شود ایجاد طلبکاران از تقلب منظور به که هدیه‌ای سند ،(3439–3439.12مدنی قانون بخش‌های یکنواخت

16.7 فسخ قابل اسناد(Voidable Deeds)

.می‌کنندمنتقل مناسب قضایی رویه‌های طریق از لغو شرط تحت را مالکیت حق بلکه نشده‌اند فسخ واقعاً فسخ قابل اسناد .نمی‌کنندمنتقل را مالکیتی حق هیچ که متفاوتند فسخ‌شده کاملاً اسناد با آنها

- ✓ است‌فسخ قابل نشده‌است، تعیین قضایی به‌طور وی صلاحیت عدم که غیرعاقل شخص از شده صادر سند
- ✓ شودلغو قضایی رویه‌های طریق از می‌تواند اما می‌کند منتقل را مالکیت حق سند
- ✓ بودفسخ قابل (بالابه سال 18قانونی متأهل فرد استثنای به)سال 21-18فرد از شده صادر سند ،1972مارس 4از قبل

16.8 ضمانت‌سند

قابل عنوان اثبات برای عنوان بیمه بر جهانی تقریباً تکیه دلیل به کالیفرنیا در اما است عنوان صریح تعهدات حاوی ضمانت سند .است‌نادر فروش

- ✓ است‌عنوان صریح تعهدات حاوی ضمانت سند
- ✓ هستندنادر عنوان بیمه بر تکیه دلیل به کالیفرنیا در ضمانت اسناد

CHAPTER 17

Escrow: Nature, Elements and Instructions

17.1 معتبراسکرو یک برای ضروری عنصر دو

ضروری عنصر دو نیازمند معتبر فروش اسکروی یک است: (1) قراردادیک /توافق آور الزام بین خریدار و فروشنده، و (2) تسلیم به می‌تواند الزام‌آور قرارداد. بی‌طرف‌ثالث طرف یک به (وجوه‌یا اعتماد، سند اعطا، صورت‌العمل مانند) ارزش با چیزی مشروط یا اختیار، قرارداد مبادله، قرارداد فروش، قرارداد، (مسکونی‌خرید قرارداد) سپرده رسید جمله از باشد، قانونی شکل هر اجراشده‌اسکروی دستورالعمل‌های.

- ✓ استفروشنده و خریدار بین الزام‌آور توافق /قراردادنیازمند معتبر اسکروی
- ✓ استبی‌طرف ثالث طرف یک به ارزش با چیزی مشروط تسلیم نیازمند معتبر اسکروی
- ✓ (غیره‌و فروش، قرارداد سپرده، رسید) شود ظاهر قانونی شکل هر به می‌تواند الزام‌آور قرارداد

17.2 مأمورو نماینده عنوان به اعتماد عقد نگهدارنده

وقوع زمان تا را ارزشمند اموال سایر یا مدارک اسناد، وجوه، که است خنثی /بی‌طرف‌ثالث شخص اعتماد، عقد نگهدارنده باید و است اصالاء (باوکالت‌نماینده) مأمور و نماینده اعتماد عقد نگهدارنده. می‌داردنگه شرایط تحقق یا مشخص رویدادهای وفادارانه اجرای به محدود عموماً آن (fiduciary) مأموریت وظیفه. کنداعمال را نیت حسن و وفاداری منطقی، مراقبت صورت در و) فروشنده و خریدار دو هر برای دوگانه نماینده عنوان به اعتماد عقد نگهدارنده. استاعتماد عقد دستورالعمل‌های می‌کندعمل. (وام‌دهنده‌لزوم،

- ✓ استامین و خنثی /بی‌طرف‌ثالث شخص یک اعتماد عقد نگهدارنده
- ✓ استاعتماد عقد در اصالاء مأمور و نماین□□ه اعتماد عقد نگهدارنده
- ✓ (وام‌دهنده‌لزوم، صورت در و) است فروشنده و خریدار دوگانه نماینده اعتماد عقد نگهدارنده
- ✓ (Summit Financial Holdings v. Continental Lawyers Title Co.) است اعتماد عقد دستورالعمل‌های وفادارانه اجرای به محدود عموماً مأموریت وظیفه

17.3 یکجانبه‌مقابل در دوجانبه سپرده های دستورالعمل

دو هر برای و شده اجرا فروشنده و خریدار توسط —مشترک)دوجانبه :کندمی استفاده سپرده دستورالعمل شکل دو از کالیفرنیا اصلی قرارداد بر سپرده های دستورالعمل .(فروشنده‌و خریدار توسط شده اجرا جداگانه های دستورالعمل)یکجانبه و (آورالزام دستورالعمل باشند، تعارض در اصلی قرارداد با ها دستورالعمل اگر .شوندمی تفسیر آن با همزمان طور به و شوند می تکمیل را آنها تواند نمی اصول از یک هیچ دوجانبه، /مشترک‌های دستورالعمل امضای از پس .شوندمی مقدم معمولاً بعدی های .دارندمتقابل توافق به نیاز تغییرات دهد؛ تغییر یکطرفه

- ✓ هستندآور الزام دو هر برای و شده اجرا فروشنده و خریدار توسط دوجانبه های دستورالعمل
- ✓ هستندطرف هر توسط شده اجرا جداگانه های دستورالعمل یکجانبه های دستورالعمل
- ✓ شوندمی مقدم معمولاً بعدی های دستورالعمل باشند، تعارض در اصلی قرارداد با سپرده های دستورالعمل اگر
- ✓ متقابل توافق به نیاز تغییرات دهد؛ تغییر یکطرفه را شده امضا دوجانبه /مشترک‌های دستورالعمل تواند نمی اصول از یک هیچ دارند

17.4 نداردتشخیصی اختیار اسکرو نگهدارنده

آن از نباید و ندارد تشخیصی اختیار اسکرو نگهدارنده .باشنداصیل‌ها نیت و درک تقابل شامل باید اسکرو دستورالعمل‌های مکتوب دستورالعمل‌های اساس بر فقط اسکرو نگهدارنده .آن‌هاجای به نه می‌کند، عمل اصیل‌ها از نمایندگی به —کند استفاده .می‌کندعمل خاص

- ✓ باشنداصیل‌ها نیت و درک تقابل شامل باید اسکرو دستورالعمل‌های
- ✓ کنداعمال را تشخیصی اختیار نباید اسکرو نگهدارنده
- ✓ می‌کندعمل خاص مکتوب دستورالعمل‌های اساس بر فقط اسکرو نگهدارنده

17.5 بدهدحقوقی مشاوره نمی‌تواند امانت دارنده

که هنگامی .استممنوع حقوقی مشاوره ارائه از و نمی‌کند حل را مناقشات یا نمی‌کند عمل واسطه عنوان به امانت دارنده یک با ملک، مشاور مجوز حوزه در مسائل برای یا)وکیل با که کند تشویق را آنها باید امانت دارنده دارند، مخالفت طرفین .کنندمشورت (ملک‌کارشناس

- ✓ استممنوع حقوقی مشاوره ارائه از امانت دارنده
- ✓ نمی‌کندحل را مناقشات یا نمی‌کند عمل واسطه عنوان به امانت دارنده
- ✓ شونددداده ارجاع ملک مشاور کارشناس به مناسب، مواقع در یا، وکیل به باید مخالف طرفین

17.6 محرمانگی‌و سپرده اعتماد حساب

هستندممنوع کامل طور به (منفی‌موجودی) کشیده حساب‌های و شود حفاظت بسیار احتیاط با باید سپرده اعتماد حساب. ثالث اشخاص به اصلی طرف‌های تایید بدون را اطلاعات نباید سپرده نگهدارنده —هستند امتیاز مشمول و محرمانه سپرده‌ها کندافشا.

- ✓ هستندممنوع کامل طور به (منفی‌موجودی) سپرده اعتماد کشیده حساب‌های
- ✓ هستندامتیاز مشمول و محرمانه ماهیت نظر از سپرده‌ها
- ✓ شوددداده ثالث اشخاص به اصلی طرف‌های تایید بدون نمی‌تواند اطلاعات

17.7 شوندپاک پرداخت از قبل باید وجوه

در برداشت برای خودکار حق یک عنوان به و نشده پاک غیره و حواله‌ها چک‌ها، تمام که زمانی تا را وجوه نباید اسکرو دارنده باشدمتغیر روز 10 تا 1 از است ممکن مالی موسسه مکان و نوع به بسته نگهداری دوره این. کندپرداخت نباشند، دسترس کندمنظر را شده پاک وجوه جمله از موارد تمام و کند بررسی را پرونده باید اسکرو دارنده شدن، بسته از قبل.

- ✓ شوندپرداخت نمی‌توانند نباشند، دسترس در خودکار حق یک عنوان به و نشده پاک حواله‌ها /چک‌هاکه زمانی تا وجوه
- ✓ باشدمتغیر روز 10 تا 1 از است ممکن نگهداری دوره
- ✓ کندمنظر را شده پاک وجوه و کند بررسی را پرونده شدن، بسته از قبل باید اسکرو دارنده

17.8 هستندکسانی چه تضمین عقد در اصلی طرفین

هستندخرید پول وام‌دهنده‌های (انطباق‌صورت در) و فروشنده خریدار، شامل اصلی طرفین ملک، فروش تضمین عقد در. می‌دهندانجام را مشروط تحویل‌های و می‌دهند انجام و اجرا را تضمین عقد دستورالعمل‌های که هستند کسانی اصلی طرفین. که آنهایی یا دارند، پرداخت درخواست که کسانی مالکیت، حق مدعیان مانند) غیراصلی طرفین —هستند اصلی طرفین تمام نه یک عنوان به آنها به نسبت تضمین عقد نگهدارنده نیست؛ متعلق آنها به حسن‌نیتی وظیفه هیچ (می‌دهندارائه گزارش. می‌کندعمل حسن‌نیت با سرپرست

- ✓ می‌کنندتأمین را خرید پول که هستند وام‌دهندگانی و فروشنده خریدار، شامل اصلی طرفین
- ✓ هستنداصلی تضمین، عقد در درگیر طرفین تمام نه
- ✓ می‌کندعمل سرپرست یک به‌عنوان آنها به نسبت تضمین عقد نگهدارنده نیست؛ متعلق غیراصلی طرفین به حسن‌نیتی وظایف

17.9 اسکرودارندهٔ واسطه‌گری و بی‌طرفی

نقض برای می‌تواند اما نیست، مربوط طرفین بین اختلافات با که است بی‌طرف ثالث شخص یک اسکرو دارندهٔ و واسطه‌گری دعوای می‌تواند اسکرو دارندهٔ می‌آید، وجود به اختلاف‌ها که هنگامی .باشدمسئول کتبی دستورالعمل‌های که کند راهنمایی را اسکرو دارندهٔ و دهد پایان اختلاف به تا بخواهد دادگاه از و کند تقدیم را قانونی وضعیت تعیین درخواست .دهدادامه باید چگونه

- ✓ نیستمربوط طرفین بین اختلافات با که است بی‌طرف ثالث شخص یک اسکرو دارندهٔ
- ✓ باشدمسئول کتبی دستورالعمل‌های نقض برای می‌تواند اسکرو دارندهٔ
- ✓ کندحل را اختلافات تا کند قانونی وضعیت تعیین درخواست و کند تقدیم واسطه‌گری دعوای می‌تواند اسکرو دارندهٔ

17.10 اسکروشدن تمام یا تکمیل زمان

»یا «تکمیل»زمانی اسکرو .می‌شوندتبدیل اجرا قابل قرارداد یک به شده‌اند اجرا و تدوین درستی به که اسکرو های دستورالعمل شده تلقی که «تمام .)شده‌معاف یا رضایت‌بخش (باشند شده اجرا یا شده برآورده دستورالعمل‌ها شرایط از یک هر که می‌شود

- ✓ می‌شوندتبدیل اجرا قابل قرارداد یک به شده اجرا اسکروی های دستورالعمل
- ✓ شوندمعاف یا باشند، رضایت‌بخش شوند، برآورده شرایط تمام که می‌شود «تمام»یا «تکمیل»زمانی اسکرو

17.11 ویژه/محدودنمایندگی عنوان به عهدهداری

هنگامی .می‌شوداداره عهدهداری دستورالعمل‌های محتوای توسط کاملاً که است ویژه /محدودنمایندگی رابطه یک عهدهداری یک هر که عهدهداری در چیزهایی مورد در اصلی مالک هر برای عهدهداری دارنده می‌شود، بسته و تمام /تکمیل‌عهدهداری که .می‌کندعمل نماینده عنوان به است، شده آن سزاوار

- ✓ می‌شوداداره عهدهداری دستورالعمل‌های توسط که است ویژه /محدودنمایندگی رابطه یک عهدهداری
- ✓ می‌شودنماینده است، آن سزاوار که چیزهایی مورد در اصلی مالک هر برای عهدهداری دارنده شدن، بسته هنگام در

17.12 امضااز قبل فسخ و تکمیل

یک تنها اگر ·شودمی کامل نامه ضمانت کنند، امضا را (منطبق)متقابل های دستورالعمل قرارداد اصحاب تمام که هنگامی نامه ضمانت کند، امضا را منطبق های دستورالعمل دیگر طرف آنکه از قبل تواند می طرف آن باشد، کرده امضا طرف اگر دارند می محفوظ خود وجوه و ها دستورالعمل لغو برای را خود حق معمولاً دهندگان وام ·کندفسخ زمان هر در را پیشنهادی نباشندمنطبق فروشنده /خریدارهای دستورالعمل·

- ✓ کنندامضا را (منطبق)متقابل های دستورالعمل قرارداد اصحاب تمام که شود می کامل هنگامی نامه ضمانت
- ✓ کندفسخ دیگر طرف امضای از قبل تواند می طرف آن باشد، کرده امضا طرف یک تنها اگر
- ✓ کنندلغو را وجوه و ها دستورالعمل نباشند، منطبق فروشنده /خریدارهای دستورالعمل اگر توانند می دهندگان وام

17.13 جوهریحقایق ابلاغ وظیفه

قرارداد اصحاب برای باشد شده شناخته تضمین نماینده توسط که حقیقتی هر و است قرارداد اصحاب نماینده تضمین دارنده در است کرده کسب نمایندگی حوزه در که را دانشی خود قرارداد اصحاب به تا است موظف تضمین دارنده ·می‌شودمنسوب را غیرافشاشده مضر یا جدید اطلاعات جمله از بگذارند، تأثیر قرارداد اصحاب تصمیم بر است ممکن که جوهری حقایق مورد ·کندابلاغ

- ✓ می‌شوندمنسوب قرارداد اصحاب برای باشند شده شناخته تضمین نماینده توسط که حقایقی
- ✓ می‌گذاردتأثیر قرارداد اصحاب تصمیم بر که کند افشا را جوهری حقایق باید تضمین دارنده
- ✓ شودافشا قرارداد اصحاب برای باید غیرافشاشده مضر یا جدید اطلاعات

17.14 کامل‌بی‌طرفی الزام

شیوه‌ای به اقدام از و ندهد، ترجیح را (وام‌دهنده‌جمله از)اصول‌اشخاص از هیچ‌کدام بماند، بی‌طرف کاملا باید امانت نگهدارنده باید امانت نگهدارنده بی‌طرفی، علی‌رغم ·شوددیگری برای زیان و اصول‌شخص یک برای سود به منجر که کند خودداری ·است‌لازم قانون طبق که کند مطلع جوهری حقایق از را اصول‌اشخاص

- ✓ ندهدترجیح را اصول‌اشخاص از هیچ‌کدام و بماند بی‌طرف کاملا باید امانت نگهدارنده
- ✓ ببیندزیان دیگری و ببرد سود اصول‌شخص یک که کند خودداری وضعیتی ایجاد از باید امانت نگهدارنده

CHAPTER 18

Escrow Procedures, Escrow Law and Prohibited Conduct

18.1 ضمانت‌وجوه کردن آزاد برای فروشنده /خریدارتکلیف

موظف فروشندگان و خریداران نشود، بسته شده اجرا درستی به تمدید یا قرارداد تاریخ تا واقعی دارایی یک خرید که زمانی تحت مستحق طرف یا سپرده‌گذار به است شده سپرده ضمانت حساب در که وجوهی که کنند حاصل اطمینان تا هستند سپرده‌گذار به نسبت نکند، امضا را آزادسازی اسناد کتبی درخواست از پس روز 30مدت در که طرفی ·شودبرگردانده قرارداد ·می‌شودمسئول

- ✓ شودبازگردانده مستحق طرف یا سپرده‌گذار به باید وجوه نشود، بسته تمدید یا قرارداد تاریخ تا ضمانت اگر
- ✓ می‌کندایجاد مسئولیت کتبی درخواست از پس روز 30مدت در آزادسازی اسناد اجرای عدم
- ✓ استمعقول قانونی هزینه‌های و ،(دلار 1000حداکثر تا دلار 100حداقل)سه‌گانه خسارات سپرده‌شده، مبلغ شامل مسئولیت

18.2 سپرده قانونی تعریف(Escrow)

غیرمنقول، یا منقول اموال اجاره‌نامه یا بارگذاری انتقال، فروش، انجام منظور برای شخص، یک آن در که است معاملهای سپرده دارد نگاه را آن تا می‌دهد تحویل بی‌طرف ثالث طرف یک به را دیگری ارزشمند چیز هر یا مالکیت، سند پول، نوشتاری، سند یک ترتیب این ·می‌شوددادە تحویل مناسب طرف به آن از پس که شود، انجام تعیین‌شده شرط یا شود مشخص رویداد یک تا ·استضروری کالیفرنیا در ملک معاملات بسته‌شدن برای بی‌طرف ثالث طرف

- ✓ شرط یا شود مشخص رویداد تا باشد داشته نگاه را مالکیت سند یا پول اسناد، که دارد بی‌طرف ثالث طرف یک به نیاز سپرده شودانجام
- ✓ شوداستفاده غیرمنقول یا منقول اموال اجاره‌نامه یا بارگذاری انتقال، فروش، انجام برای می‌تواند سپرده
- ✓ باشندداشته نگاه پول نیز خدمات یا منقول اموال انتقال یا فروش برای می‌توانند اینترنتی سپرده شرکت‌های

18.3 سپرده‌مورد در وکیل و دلال معافیت‌های

صرفه‌جویی، موسسات خصوصی، بخش شرکت‌های بانک‌ها، جمله از نمی‌شود، اعمال خاصی افراد برای سپرده قانون سپرده تجارت در فعال طور به و هستند خود کارفرمای با حسن‌نیت ارتباط دارای که وکلایی بیمه‌گران؛ و اعتباری اتحادیه‌های که می‌دهند انجام معاملاتی در را عارضی اقدامات که مستغلات و املاک دلالان و ؛خلاصه‌و عنوان شرکت‌های نیستند؛ مشغول هستندمحدود و شخصی معافیت‌ها این ·می‌دهندانجام امال امات گواهی مستلزم اقدامات و است طرف یا نماینده دلال آن در .

- ✓ طرف یا نماینده آن در دلال که هستند معاملاتی در عارضی که سپرده اقدامات انجام هنگام در مجاز امام مجاز امام دلال یک □□ی‌شودمعاف است گواهی مستلزم
- ✓ نیستندتفویض قابل مستقیم نظارت تحت تنها و هستند شخصی دلال و وکیل معافیت‌های
- ✓ نیست‌دسترس در شده‌اند تنظیم تجارت یک از بیش برای سپرده انجام برای که ترتیباتی برای وکیل /دلال‌معافیت

18.4 معافیتهاو اسکرو مجوز صدور

حفاظت بخش توسط عمومی اسکروهای دهنده انجام اسکرو کارگزاران که است آن مستلزم (مالی‌قانون 6بخش)اسکرو قانون صرفه‌جویی، انجمنهای بانکها، ·باشندمجوز دارای (کارو کسب بر نظارت بخش و شرکتها بخش جانشین ،DFPI)نوآوری و مالی طبق ·دارندمحدودی معافیتهای املاک دلالان و وکلا اعتماد، شرکتهای تضمین‌شده، عنوان شرکتهای عنوان، بیمه شرکتهای که املاکی معاملهٔ به مربوط مستقیماً یا طول در اسکرو اقدامات انجام هنگام املاک دلال یک مالی، قانون (4)(a)17006بخش است‌معاف است، آن در طرف یا نماینده یک دلال·

- ✓ می‌شوداداره (DFPI)نوآوری و مالی حفاظت کمیسیونر توسط که است کالیفرنیا مالی قانون 6بخش اسکرو قانون
- ✓ معاف اسکرو مجوز صدور از معینی محدودهٔ در املاک دلالان و وکلا اعتماد، و عنوان شرکتهای صرفه‌جویی، انجمنهای بانکها، هستند
- ✓ در طرف یا نماینده یک دلال که ای معاملهٔ به مربوط اسکروهای برای تنها مالی قانون (4)(a)17006 § بخش اساس بر دلال یک است‌معاف باشد آن

18.5 کارگزاراسکرو معافیت محدودیت‌های

برای دیگر کارگزاران با ترتیبات برای معافیت این ·شودواگذار می‌تواند وزارتی وظایف فقط —است شخصی کارگزار معافیت در)نمی‌شود اعمال باشد، کارگزار خدمات در اساسی عامل یک اسکرو کسب‌وکار که زمانی و نیست، دسترس در اسکرو انجام کارگزار اسکرو یک 'شامل اینکه مگر کند استفاده 'اسکرو'حاوی فرضی نام از نمی‌تواند کارگزار ·(نیست 'عارضی'صورت این ·شوندنگهداری اعتماد حساب در باید اسکرو وجوه ·باشد 'غیرمستقل

- ✓ شودواگذار می‌تواند وزارتی وظایف فقط است؛ شخصی کارگزار اسکرو معافیت
- ✓ نیست‌دسترس در اسکرو انجام برای دیگر کارگزاران با ترتیبات برای معافیت این
- ✓ نیست 'عارضی'باشد، کارگزار خدمات در اساسی عامل یک اسکرو کسب‌وکار اگر
- ✓ ((d)2731مقررات)کند اضافه 'غیرمستقل‌کارگزار اسکرو یک 'باید می‌کند استفاده فرضی نام در 'اسکرو'از که کارگزاری

18.6 نیست‌محدود دستورالعمل‌های به اسکرو دلال فیدوسیری وظیفه

دامنه و دایره به وی فیدوسیری و آژانسی وظایف می‌کند، عمل اسکرو نگهدارنده عنوان به ملکی دلال که هنگامی برای دلال آژانسی دامنه و هدف ·(ثالث‌شخص بی‌طرف اسکرو نگهدارنده خلاف بر)نیستند محدود اسکرو دستورالعمل‌های باید تضادها و اضافی روابط این ·می‌شوداصلی طرف‌های سایر فیدوسیری و نماینده دلال و یافته گسترش اسکرو کردن شامل ·شودکسب آنان موافقت و شده افشا اصلی طرف‌های به

- ✓ نیستندمحدود اسکرو دستورالعمل‌های به که دارد فیدوسیری وظایف می‌کند عمل اسکرو نگهدارنده عنوان به که دلالی
- ✓ می‌شوددیگر اصلی طرف‌های فیدوسیری و نماینده اسکرو انجام هنگام دلال
- ✓ شودکسب آنان موافقت و شده افشا اصلی طرف‌های به باید تضادها و اضافی آژانسی روابط

18.7 امانات‌انجمن در ممنوعه اقدامات

آنها ·بنامند «امانت»را امانتی غیر معاملات یا کنند منتشر را گمراه‌کننده های بیانیه نمی‌توانند امانات حساب دارندگان کمیسیون نمی‌توانند و بپردازند دیگران یا کارگزاران به را (ارزشمنداشیاء یا کالا هدایای جمله از)ارجاع هزینه‌های نمی‌توانند امضا از بعد کردن پر برای خالی فضای حاوی که را دستورالعمل‌هایی نمی‌توانند آنها ·بپردازندمعامله پایان از قبل را کارگزار به باید دستورالعمل نسخه‌های ·دارد‌امضاکننده قبلاً طرف‌های تمام توسط اولیه امضای به نیاز تغییر گونه هر و بپذیرند، هستند ·شوددادە تحویل اجراکننده طرف‌های تمام

- ✓ بپردازنددیگران یا کارگزاران به ر (هدایاجمله از)ارجاع هزینه‌های نمی‌توانند امانات حساب دارندگان
- ✓ کردپرداخت معامله پایان از قبل نمی‌توان را کارگزار کمیسیون
- ✓ باشندامضا از بعد کردن پر برای خالی فضای حاوی نمی‌توانند امانت دستورالعمل‌های
- ✓ دارد‌امضاکننده قبلاً طرف‌های تمام توسط اولیه امضای به نیاز تغییر گونه هر

18.8 قانونی‌مسئولیت برای نیت حسن نزاع استثنای

ضمان وجوه بازگرداندن عدم برای مسئولیتی هیچ شود، داشته نگاه فروشنده و خریدار بین نیت حسن نزاع حل برای وجوه اگر داشتن نگاه برای قانونی حق به معقول باور می‌کند، رد را بازگرداندن که طرفی که دارد وجود زمانی 'نیت‌حسن نزاع' ·نمی‌آید حسن نزاع هیچ اینکه اثبات با تنها محروم طرف ·شودتعیین واقعیت تصمیم‌گیرنده توسط که همان‌طور باشد، داشته وجوه ·می‌کندبازیافت را خسارت نداشت، وجود نیتی

- ✓ نداردوجود مسئولیتی هیچ شود، داشته نگاه نیت حسن به‌طور نیت حسن نزاع حل برای وجوه اگر
- ✓ نداشت‌وجود نیتی حسن نزاع هیچ که کند اثبات خسارت بازیافت برای باید مدعی
- ✓ خریدارتوسط اشغال برای یکی حداقل که است مسکونی واحد چهار تا یک با واقعی ملک معنای به 'ملک'

18.9 نمی‌کنندلغو را قرارداد آزادسازی اسناد

به لغو که زمانی تا آزادشده، وجوه پذیرش نه و است نیاز مورد وجوه آزادسازی برای تسهیم‌گاه دارنده توسط که سندی هیچ دادگاه با را نزاع مورد مبالغ می‌تواند تسهیم‌گاه دارنده ·نمی‌شودتلقی اصلی خرید قرارداد لغو باشد، نشده بیان صراحت (interpleader) یابدرهایی بیشتر مسئولیت از و کند سپرده ·

- ✓ باشدشده اظهار صراحتاً اینکه مگر نمی‌کند لغو را اساسی فروش /خریدقرارداد آزادسازی اسناد امضای
- ✓ یابدرهایی مسئولیت از و کند سپرده را نزاع مورد مبالغ یا کند ثبت دادگاه در را interpleader دعوای می‌تواند تسهیم‌گاه دارنده

18.10 عنوان‌بیمه مشاور اطلاعیه الزام

یک شود، نمی صادر متبادل های طرف یا خریدار برای عنوان نامه بیمه هیچ که منقول ملک همزمان تبادل یا خریداری در مفید است ممکن عنوان بیمه آوردن بدست که دهد می مشاور که شده، تصدیق و امضا شود، ارائه باید جداگانه سند اطلاعیه آن‌های بار و شده ثبت های وام قبلی احتمالی دلیل به باشد.

- ✓ است‌الزامی شده تصدیق و امضا جداگانه اطلاعیه یک شد، نخواهد صادر عنوان نامه بیمه هیچ که هنگامی
- ✓ دهدهشدار خریدار منافع بر تأثیرگذار های بار و شده ثبت های وام قبلی احتمالی درباره باید اطلاعیه

18.11 اسکرودستورالعمل در مجوز افشای

نقطه‌ای 10حداقل در بیانیه‌ای شامل باید می‌شوند، اجرا فروشنده یا خریدار توسط که نوشتاری اسکرو دستورالعمل‌های تمام این .باشدشامل را می‌کند فعالیت آن تحت اسکرو شخص که مقام‌ای یا مجوز صادرکننده دپارتمان نام و مجوز نام که باشند .نمی‌کندصدق تعدیلات یا تکمیلی دستورالعمل‌های مورد در موضوع

- ✓ کنندافشا نقطه‌ای 10حداقل نوع با را صادرکننده دپارتمان و مجوز نام باید اسکرو دستورالعمل‌های
- ✓ نمی‌کندصدق تعدیلات یا تکمیلی اسکرو دستورالعمل‌های مورد در الزام این
- ✓ می‌کندتحمیل هستند، معاف § 17006 تحت که اشخاصی و اسکرو مجوزداران بر را یکسانی نیاز § 17403.4 مالی قانون

18.12 ضمانت خدمات و عنوان از خریدار انتخاب(REOs)

در که متقاضی ذینفع /وام‌دهنده‌خاص، طور به)کمتر یا واحد چهار با مسکونی ملک فروشنده خریدار، انتخاب قانون اساس بر یا عنوان بیمه خریدار که کند الزام غیرمستقیم، یا مستقیم طور به نمی‌تواند، (استآورده دست به را عنوان مقروض‌شده فروش ارائه‌دهنده پذیرش با همچنان می‌تواند خریدار .کندخریداری فروش شرط عنوان به خاص ارائه‌دهنده یک از را ضمانت خدمات .کندصادر را مستقل انتخاب حق از کتبی اطلاعیه ابتدا فروشنده اینکه بر مشروط باشد، موافق فروشنده توسط پیشنهادی

- ✓ کندخاص ضمانت نماینده یا عنوان بیمه‌گر یک از خریدار استفاده به منوط را فروش نمی‌تواند فروشنده
- ✓ می‌شود اعمال است، آمده دست به مقروض‌شده فروش در وام‌دهنده توسط که کمتر یا واحد چهار با مسکونی ملک بر (REO)
- ✓ بپذیردرا پیشنهادی ارائه‌دهنده می‌تواند مستقل انتخاب حق از کتبی اطلاعیه دریافت از پس فقط خریدار

18.13 خریدارانتخاب قانون نقض تنبیهات

خدمات یا عنوان بیمه های هزینه تمام برابر سه مسئول خریدار برابر در کند، نقض را خریدار انتخاب قانون که ای فروشنده و شده تلقی خود لاینسنس به مربوط قانون نقض مرتکب کند، نقض را آن که ای لاینسنسدارنده هر ·استحساب تسویه ·شدنخواهد ملغی تطابق عدم دلیل به صرفاً تراکنش ·استانضباط مشمول

- ✓ استحساب تسویه /عنوان‌های هزینه (برابرسه)برابر سه مسئول متخلف فروشنده
- ✓ شودمی مواجه انضباط با و شده تلقی خود لاینسنس به مربوط قانون نقض مرتکب عنوان به متخلف لاینسنسدارنده
- ✓ شدنخواهد ملغی تطابق عدم دلیل به صرفاً تراکنش

18.14 توسعه‌دهندگان‌توسط شده کنترل اسکرو منع

موسسه سوی از را اسکرو خدمات تک‌خانواده، مسکونی خانه یک انتقال شرط عنوان به نمی‌تواند امکس‌نات توسعه‌دهنده ·کندالزام (بیشتریا درصد 5کنترل یا مالکیت)است آن در مالی مالکیت حق دارای توسعه‌دهنده که اسکرویی

- ✓ الزام تک‌خانواده مسکونی انتقالات برای است آن در مالی حق دارای که را اسکرویی موسسه از استفاده نمی‌تواند توسعه‌دهنده کند
- ✓ استاسکرو موسسه یک از بیشتر یا درصد 5کنترل یا مالکیت معنای به مالی حق
- ✓ باطل اختیار رفع نوع هر می‌کند؛ وکیل هزینه‌های علاوه به دلار، 250حداقل اسکرو، هزینه برابر سه مسئول را توسعه‌دهنده تخلف است

18.15 $75 «شغل‌و خانه‌ها ساخت قانون »ثبت هزینه

می‌شود، یمایه B3زمین قطعه هر برای واحد تراکنش هر در اطلاعیه‌ها یا اسناد ملکی، سند هر ثبت برای $75میزان به هزینه‌ای استفاده شغل و خانه‌ها ساخت اعتماد صندوق مالی تأمین برای هزینه این ·استمحدود تراکنش هر در $225سقف با که /اعلام‌ترک‌مال، سندهای مجدد، انتقال وثیقه، سندهای انتقال، سندهای شامل گسترده طور به «ملکی‌سند »عبارت ·می‌شود ·می‌باشدانجمن مقررات و سباق امتیازات راه، حقوق پرداخت، عدم اطلاعیه‌های اصلی، خانه‌ی کنارگذاری

- ✓ زمین‌قطعه هر برای واحد تراکنش هر در $225به محدود است، سند هر برای $75برابر SB2ثبت هزینه
- ✓ می‌باشندانجمن مقررات و راه حقوق اصلی، خانه‌ی کنارگذاری /اعلام‌وثیقه، سندهای انتقال، سندهای شامل شده پوشش اسناد

18.16 ثبت هزینه از معافیت‌های SB2

اسناد ساکن، -مالک‌به مسکونی مسکن انتقال اموال، انتقال مالیات تحت انتقال با مرتبط ثبت‌شده اسناد بر $75هزینه اسناد یا محلی، /ایالتی‌دولت توسط ثبت‌شده اسناد فدرال، مطالبات یکنواخت ثبت قانون تحت فدرال دولت توسط ثبت‌شده نمی‌شوداعمال است، 12955بند خلاف که مقیدکننده محدودیت حذف برای ثبت‌شده.

- ✓ معاف: ساکن-مالک‌به مسکونی مسکن انتقال و اموال انتقال مالیات تحت انتقال‌های
- ✓ معاف: اسناد توسط دولت‌فدرال/ایالتی/محلی و اسناد حذف محدودیت‌های مقیدکننده غیرقانونی(§ 12955)

18.17 عنوان‌کار و کسب در درگیر تجاری رشوه

به را مبلغی فاسدانه طور به که شده، کنترل اسکرو شرکت یا نظارت، تحت عنوان شرکت عنوان، بیمه شرکت یک از کارمندی عنوان به می‌کند، دریافت بدل یا کمیسیون کارمندی چنین از فاسدانه طور به که مجوزی دارنده یا می‌کند، پرداخت مجوز دارنده ارجاعات که بازپرداخت ضد قوانین به مربوط این .است‌تجاری رشوه مرتکب عنوان، کار و کسب ارجاع یا دادن قرار برای انگیزه .است‌مرتبط کالیفرنیا در مستغلات و املاک تمرین برای و می‌کند کنترل را عنوان و اسکرو کار و کسب در

- ✓ است‌تجاری رشوه عنوان، کار و کسب ارجاع القای برای بدل دریافت یا پرداخت
- ✓ دوهر یا معامله، هر در دلار 10,000جریمه شهرستان، زندان در حبس سال یک تا به محکوم
- ✓ می‌شوداطلاق می‌کنند دریافت را بدلی چنین که مجوز دارندگان و اسکرو /عنوان‌شرکت کارمندان بر

18.18 منطقه‌ای‌اسکرو دستورالعمل شیوه‌های

با همراه و می‌شوند تهیه خرید توافق‌نامه اجرای از پس معمولاً دوطرفه /مشترک‌اسکرو دستورالعمل‌های کالیفرنیا، جنوب در معمولاً یکطرفه اسکرو دستورالعمل‌های کالیفرنیا، شمال در .هستندهمراه مشروط تحویل با خریدار جدی سرمایه‌گذاری سپرده که معنی این به —می‌شود داده تحویل مشروط تحویل بدون جدی سرمایه‌گذاری و می‌شوند، تهیه معامله پایان از قبل روز چند نمی‌شودباز نشده انجام مشروط تحویل و نشده امضا یکطرفه دستورالعمل‌های که زمانی تا اسکرو.

- ✓ شده‌اندتهیه خرید توافق‌نامه از پس که می‌کند استفاده دوطرفه /مشترک‌دستورالعمل‌های از معمولاً کالیفرنیا جنوب
- ✓ شده‌اندتهیه معامله پایان از قبل کمی که می‌کند استفاده یکطرفه دستورالعمل‌های از معمولاً کالیفرنیا شمال
- ✓ نمی‌شودباز شود انجام مشروط تحویل و شده امضا یکطرفه دستورالعمل‌های که زمانی تا اسکرو کالیفرنیا شمال در

18.19 متقابل‌محافظ صندوق های دستورالعمل محتویات

وام‌های به نسبت توافق شرایط، و خرید قیمت :باشندشامل باید متقابل محافظ صندوق های دستورالعمل منزل، خرید برای که بازرسی گزارش‌های می‌کند، کسب آنها تحت مالکیت خریدار که ثبت‌شده‌ای مسائل خریدار، به مالکیت تحویل نحوه مسکن، شوند، ثبت و امضا است قرار اسناد دارایی، تحویل تاریخ تناسبی، تعدیل‌های شوند، داده تحویل محافظ صندوق طریق از باید ·معامله‌بسته‌شدن تاریخ و انجام‌شده، پرداخت‌های

- ✓ کنندمشخص را مالکیت تحویل نحوه و شرایط، خرید، قیمت باید محافظ صندوق های دستورالعمل
- ✓ کنندمشخص را بسته‌شدن تاریخ و پرداخت‌ها، دارایی، تحویل تاریخ تناسبی، تعدیل‌های باید محافظ صندوق های دستورالعمل

18.20 پرداخت‌درخواست‌های و اولیه گزارش

موارد برای را آن حساب تسویه نگهدارنده می‌شود؛ داده سفارش خریدار توسط انتخاب‌شده عنوان شرکت از اولیه گزارش یک اگر حساب تسویه نگهدارنده ·کندپاک‌سازی را آن‌ها باید معمولاً فروشنده که می‌کند، بررسی دستورالعمل‌ها در پیش‌نیامده وام تحمل با یا شرط با خریدار اگر یا می‌کند، دریافت را وام تسویه درخواست شود پرداخت حساب تسویه طریق از موجود وام ·می‌کنددریافت را ذینفع بیانیه کند خریداری موجود

- ✓ می‌شوددداده سفارش خریدار توسط انتخاب‌شده عنوان شرکت از اولیه گزارش
- ✓ شودپرداخت حساب تسویه طریق از موجود وام که می‌شود دریافت زمانی وام تسویه درخواست
- ✓ کندخریداری وام تحمل با یا شرط با خریدار که می‌شود دریافت زمانی ذینفع بیانیه

18.21 ثبت‌و بستن های روش

دستورالعمل‌ها به اصحاب تمام که می‌کند تأیید و (نقدی‌تطبیق)می‌کند حسابرسی را فایل امانت نگهدارنده بستن، از قبل ثبت، تأیید از پس .می‌کنداجرا را «پایین‌تاریخ»ثبت، از قبل فروشنده عنوان تغییر عدم تأیید برای عنوان شرکت .شده‌اندپایبند می‌دهدتحویل مربوطه اشخاص به را اسناد و می‌کند توزیع را وجوه می‌کند، آماده را (تسویه)بستن صورت‌های امانت نگهدارنده تسویه صورت ؛(2015اکتبر 3از)می‌شوند ظاهر TRIDبستن افشای صورت در نهایی ارقام مسکونی، رهن وام‌های اکثر برای . همچنین امانت شرکت‌های .می‌شوداستفاده معکوس، رهن وام‌های مانند ،TRIDاز خارج معاملات در تنها HUD-1 .می‌کنندتهیه نیز را خود فروشنده و خریدار بستن صورت‌های

- ✓ دهدتطبیق بستن از قبل را وجوه تمام و کند حسابرسی را فایل باید امانت نگهدارنده
- ✓ می‌کندتأیید را ثبت از قبل فروشنده عنوان تغییر عدم «پایین‌تاریخ»
- ✓ استاسناد تحویل و وجوه توزیع بستن، صورت‌های آماده‌سازی شامل بستن
- ✓ وام‌های در تنها HUD-1می‌دهد؛ نشان را نهایی ارقام (HUD-1نه)بستن افشای صورت ،TRIDپوشش تحت رهن وام‌های در می‌ماندباقی معکوس رهن وام‌های مانند TRIDغیر

18.22 زمانی‌حدود و پایان

انجام زمانی حد در باید تطابق .شوندمی لغو متقابل رضایت با یا شوند، می تکمیل شدن بسته و کامل عملکرد با ها اسکرو زمانی حد انقضای از پس عملکرد پذیرش یا اجرا برای اختیاری هیچ اسکرو دارنده .شودتمدید متقابل طور به اینکه مگر شود اصول از دقیق و واضح های دستورالعمل —است مانده ناتوان خود عملکرد در اصل یک آیا که کند تعیین تواند نمی و ندارد، .داردرا خود ملک بازگرداندن حق اصل هر متقابل، لغو با .استنیاز مورد

- ✓ شوندمی لغو متقابل رضایت با یا شوند می تکمیل کامل عملکرد با ها اسکرو
- ✓ نداردزمانی حد انقضای از پس عملکرد پذیرش برای اختیاری هیچ اسکرو دارنده
- ✓ استمانده ناتوان خود عملکرد در اصل یک که کند تعیین تواند نمی اسکرو دارنده

18.23 خریدقرارداد فسخ مقابل در لغو

شیرر علیه کوهن پرونده در ·کندفسخ یا لغو را اساسی خرید قرارداد خودکار صورت به نمی‌تواند حساب‌شده تسویه یک لغو متوقف را تراکنش لغو ·نمی‌کندفسخ را خرید قرارداد متقابل، توافق توسط حساب تسویه لغو که کرد تصریح دادگاه ،(1980) است ممکن طرفین از یکی نشود، فسخ یا لغو نیز خرید قرارداد اگر ·برمی‌گرداندخود قبلی وضعیت به را طرفین فسخ می‌کند؛ ·کندحفظ را خسارت یا خاص اجرای حق

- ✓ (شیررعلیه کوهن)کند فسخ یا لغو را خرید قرارداد خودکار صورت به نمی‌تواند حساب‌شده تسویه لغو
- ✓ برمی‌گرداندخود قبلی وضعیت به را طرفین فسخ می‌کند؛ متوقف را تراکنش لغو
- ✓ کندحفظ را خسارت یا خاص اجرای حق است ممکن طرفین از یکی نشود، فسخ نیز خرید قرارداد اگر

18.24 باشندشده تشکیل باید گذاری سپرده خدمات شرکت‌های

تشکیل گذاری سپرده کسب‌وکار انجام برای که شرکتی یک —شود مجاز گذاری سپرده مجوز دارنده عنوان به نمی‌تواند واحد فرد اعتماد صندوق تعهدات میانگین با برابر و بوده پرداخت قابل مالی نظر از باید متقاضیان ·باشدمجوز مالک باید است شده دارند وجوه به دسترسی که کارمندانی و بارمنز مدیران، افسران، ·کنندتهیه بیشتر یا $25,000حداقل ضمانت اوراق باید سالانه یا اجرایی محدوده از که شود نگهداری اعتماد حساب در باید گذاری سپرده پول ·کنندتهیه خسارت جبران ضمانت اوراق باید ·باشدمستثنی توقیف

- ✓ شودمجاز گذاری سپرده مجوز دارنده عنوان به می‌تواند واحد، فرد نه شرکت، یک تنها
- ✓ کنندتهیه بیشتر یا $25,000حداقل ضمانت اوراق اعتماد صندوق تعهدات با برابر باید متقاضیان
- ✓ باشدمستثنی توقیف یا اجرایی محدوده از که شود نگهداری اعتماد حساب در باید گذاری سپرده پول

18.25 کندالزام را خاصی سپرده نگهدارنده نمی‌تواند دلال

پیشنهاد را یکی می‌تواند اما کند، تعیین معامله برای قبلی شرط عنوان به را سپرده نگهدارنده نمی‌تواند مستغلات و املاک دلال ·می‌کندانتخاب را عنوان بیمه شرکت و سپرده نگهدارنده عموماً خریدار ·کنندرخواست طرفین که صورتی در دهد و مقایسه را سپرده خدمات بتوانند فروشندگان و خریداران تا برسانند حداقل به را دلال نفوذ تا می‌کنند تلاش مقررات‌گذاران ·کنندمذاکره

- ✓ کندالزام معامله شرط عنوان به را خاصی سپرده نگهدارنده نمی‌تواند دلال
- ✓ دهدپیشنهاد را سپرده نگهدارنده طرفین، درخواست صورت در تنها می‌تواند دلال
- ✓ می‌کندانتخاب را عنوان بیمه شرکت و سپرده نگهدارنده عموماً خریدار

18.26 آینده‌مالیاتی صورت‌حساب برای آدرس ذکر الزام

·شوندارسال آن به آینده مالیاتی صورت‌حساب‌های که باشد آدرسی و نام شامل باید کامل مالکیت انتقال سند هر ثبت، از قبل پرداخت عدم درباره اطلاع‌رسانی برای رهن‌کار /متوکل‌آدرس حاوی باید هستند فروش اختیار دارای که رهن‌نامه‌ای /اعتماداسناد ·نمی‌دهدقرار تأثیر تحت را سند اعتبار آدرس ذکر عدم ·باشندفروش و

- ✓ باشدآینده مالیاتی صورت‌حساب‌های ارسال برای آدرسی و نام شامل اول صفحه در باید کامل مالکیت انتقال سند هر
- ✓ نمی‌دهدقرار تأثیر تحت را ثبت از حاصل اطلاع‌رسانی یا سند اعتبار آدرس /نام‌در خطا یا ذکر عدم

CHAPTER 19

Agency: Concepts, Creation and Authority

19.1 موکلو نمایندگی تعریف

این می‌کند؛ نمایندگی را (موکل)دیگری فرد ثالث، اشخاص با معاملات در که است کسی نماینده ،2295 § مدنی قانون طبق املاک دلالان ·کندتصمیم‌گیری و کند عمل وی نام به تا می‌دهد اختیار نماینده برای موکل ·می‌نامندنمایندگی را نمایندگی ·هستندموکل نام به مذاکره و تشویق به محدود تنها که می‌کنند عمل خاص نماینده‌های عنوان به معمولاً

- ✓ می‌کندنمایندگی را (موکل)دیگری فرد ثالث، اشخاص با معاملات در که می‌کند تعریف کسی را نماینده 2295 § مدنی قانون
- ✓ کنندمتعهد را آنان یا کنند عمل خود موکل جای به ندارند اختیار معمولاً املاک دلالان
- ✓ استخاص نمایندگی یک موکل /املاک‌دلال رابطه

19.2 موکلبه مدیون اعتباری وظایف

اعتباری وظایف ·استمدیون نمایندگی دامنهٔ و محدودهٔ در موکل برای نماینده که می‌کند ایجاد اعتباری وظیفهٔ نمایندگی رابطهٔ جوهری؛ حقایق تمام تمام و کامل افشایِ ؛(شرایطبرخی در معقول احتیاط یا)بیشترین احتیاط محرمانگی؛ وفاداری؛ شامل موکل تا مشاوره و توضیح وظیفهٔ و فریب؛ یا تقلب بدون و صداقت انصاف، به عمل وظیفهٔ موکل؛ برای حسابرسی به تعهد ·می‌کنندمقایسه ذی‌نفعان به نسبت سرپرست وظیفهٔ با را وظیفه این دادگاه‌ها ·بگیردآگاهانه تصمیماتِ بتواند

- ✓ استصداقت و حسابرسی، جوهری، قایق کامل افشایِ بیشترین، احتیاط محرمانگی، وفاداری، شامل اعتباری وظایف
- ✓ مدنی قانون)است تراست تحت ذی‌نفعان به نسبت سرپرست وظیفهٔ با مقایسه قابل کارگزار اعتباری وظیفهٔ (2322 §
- ✓ بگیردبتواند آگاهانه تصمیماتِ تا است موکل مشاورهٔ و توضیح شامل وظیفه این

19.3 فروش‌نماینده رفتار برای دلال مسئولیت

·شودطبقه‌بندی مستقل پیمانکار یا کارمند به‌عنوان اینکه از صرف‌نظر است، دلال نماینده یک مسکن در فروش نماینده ·می‌کندادا دلال که است تعهدی معادل تعهد آن دارد، طرفی یا فروشنده خریدار، به نسبت تعهدی فروش نماینده که هنگامی ·می‌کنندعمل مسئول دلال نمایندگان به‌عنوان فروش نمایندگان شیوه همان به دلال شرکاء

- ✓ مدنی قانون 2079.13(b) §: می‌کندادا دلال که است تعهدی معادل طرفی هر به متعلق مجوز دارنده تعهد
- ✓ می‌کندعمل دلال نماینده به‌عنوان که است فروشی نماینده مسئول دلال

19.4 خاص‌نماینده مقابل در عمومی نماینده

یک از جدایی‌ناپذیر بخش و است (2295 § مدنی قانون)خدمات تداوم شامل معاملات از سری انجام به مجاز عمومی نماینده (2297 § مدنی قانون)می‌دهد انجام را خدمات تداوم بدون معاملات سری یا واحد معامله یک خاص نماینده. است‌کسب‌وکار. دارداهمیت موکل کردن الزام‌آور برای نماینده اختیار تعیین در تمایز این. هستندخاص نمایندگان معمولاً املاک دلالان.

- ✓ معاملات‌سری انجام خدمات، تداوم: (2295 §)عمومی نماینده
- ✓ خدمات‌تداوم بدون معاملات سری یا واحد معامله یک: (2297 §)خاص نماینده
- ✓ عمومی‌نمایندگان نه هستند، خاص نمایندگان معمولاً املاک دلالان
- ✓ کندالزام‌آور را موکل تصویب بدون نمی‌تواند عموماً خاص نماینده

19.5 استنیاز مورد کمیسیون برای کتبی موافقتنامه

کند اجرا قرارداد نقض نظریه اساس بر را کمیسیون ادعای بتواند نمایندگی تا باشد کتبی صورت به باید نمایندگی موافقتنامه (Civil Code § 1624(d); Phillippe v. Shapell) تمام بدون. شوندانجام کتبی صورت به باید نیز تعدیلات و توسیع‌ها کندطلب شده، ارائه خدمات به توجه بدون را خسارات نمی‌تواند عموماً دلال کتبی، موافقتنامه.

- ✓ استنیاز مورد شده امضا کتبی موافقتنامه قرارداد، نقض نظریه اساس بر کمیسیون بازیافت برای: Civil Code § 1624(d)
- ✓ باشندکتبی صورت به باید بودن اجرا قابل برای نیز فهرست تعدیل و تمدید
- ✓ کتبی موافقتنامه بدون حتی شود بازیافت (عمدی‌مداخله)غیرقانونی حقی نظریه اساس بر می‌تواند کمیسیون (Buckaloo v. Johnson)

19.6 فهرست/نمایندگی‌قرارداد ضروری عناصر

پاداش‌مبلغ (4) ;انتظارمورد وام /اجاره/فروش‌ضوابط و شرایط (3) ;ملک‌شناخت (2) ;طرفین‌نام (1) :ازعبارتند ضروری شرایط در بیانیه‌ای شامل باید قرارداد مالک، به متعلق مسکونی ملک برای. طرفین‌تمام امضای (6)و ;نمایندگی‌انقضای تاریخ (5) ; نشده‌اندتعیین قانون توسط و هستند مذاکره قابل کمیسیون‌ها که باشد بزرگ‌تر یا پررنگ و نقطه‌ای ده سایز.

- ✓ امضاو انقضا تاریخ پاداش، معامله، شرایط ملک، شناخت طرفین، :ضروری‌شرایط
- ✓ تعیین قانون توسط و مذاکره قابل کمیسیون‌ها که دارند نقطه‌ای ده پررنگ بیانیه به نیاز مالک به متعلق مسکونی فهرست‌های هستندنشده

19.7 خودحساب برای اصلی صاحب عنوان به کارگزار

دیگر اصلی صاحب به نسبت تکالیف می‌کند، عمل خود حساب برای اصلی صاحب عنوان به مجوز دارندهٔ یک که هنگامی تعریف‌شدهٔ اضافی تکالیف تحت مجوز دارندگان ·است‌باقی هنوز فریب یا تقلب عدم و حسن‌نیت انصاف، صداقت، همچون هم و نماینده هم احتمالاً و)اصلی صاحب عنوان به است ممکن مجوز دارندهٔ که کند درک باید دیگر طرف ·دارندقرار خاصی شودانجام باید آن حقوقی اثر و مجوز دارندهٔ مشارکت کامل افشاء ·هستندموازی مبنای بر معاملات و کند، عمل (اصلی‌صاحب .

- ✓ متحمل را فریب /تقلب‌عدم و حسن‌نیت انصاف صداقت، تکالیف مجوز دارندهٔ اصلی، صاحب عنوان به عمل هنگام حتی می‌شود
- ✓ هستندقانونی کالیفرنیا در مجوز دارندهٔ مشارکت کامل افشاء با تنها تضمین‌شده فروش و خالص فهرست‌بندی اختیارات،
- ✓ کندافشاء اصلی صاحب عنوان به تنها عمل هنگام را موازی وضعیت و ببرد بین از را نمایندگی تصویر باید مجوز دارندهٔ

19.8 موکل‌وضعیت به نماینده وضعیت از تغییر

تغییر موکل تنها وضعیت به معامله وسط در سپس و کند شروع نماینده عنوان به که است خطرناک بسیار مجوز صاحب برای مجوز صاحب عهده بر اثبات عبء ·می‌کندعمل خاص نماینده و موکل عنوان به مجوز صاحب که است این معمول نتیجه ·دهد باشدکتبی صورت به باید افشاگری‌ها و است، بوده آگاه کاملاً وضعیت تغییر از موکل دهد نشان که است·

- ✓ استبوده آگاه کاملاً وضعیت تغییر از موکل دهد نشان که است مجوز صاحب عهده بر اثبات عبء
- ✓ کار و کسب قانون § § 10176(a) و((d) مدنی قانون § 2079.17;)باشد کتبی صورت به باید وضعیت تغییر افشاگری
- ✓ می‌شوندمحسوب ناکافی اخطار موکل به خاص نماینده تغییر از ابهام‌آمیز یا مبهم افشاگری‌های

19.9 نماینده/دلال‌توسط خرید گزینه

در دلال آورد، دست به نیز را ملک خرید گزینه است، شده استخدام خریدار یافتن برای ویژه نماینده عنوان به که دلالی که زمانی به فروش احتمال درباره اطلاعات تمام کامل افشای بدون را گزینه نمی‌تواند دلال ·می‌گیردقرار خریدار و نماینده دوگانه وضعیت کنداعمال نمایندگی، تعهد از رهایی و دیگری·

- ✓ دهدانجام کامل افشای گزینه اعمال از قبل باید است، نماینده همچنین و دارد خرید گزینه که دلالی
- ✓ آوریم‌دست به کامل افشای و تحکیم بالای سطح با مستقل نمایندگان یا اصلاح‌ها از تنها باید گزینه‌ها

19.10 سودهاو تضادها افشای

به را مرتبط حقایق تمام باید و دهد انجام نادرست بیانی هیچ نباید کند، معامله مالک با خود حساب برای نماینده اینکه از پیش مستلزم مستغلات و ملک قانون ·می‌کندعمل خود حساب برای نماینده که واقعیت این جمله از کند، افشا جزئی و کامل طور ·کندافشا را دریافتی یا ادعایی سود یا کمیسیون، خسارت، تمام مجوز، دارای نماینده که است این

- ✓ کندافشا خود، حساب برای معامله از پیش بگذارد، تأثیر مالک قضاوت بر می‌تواند که احتمالی حقایق تمام باید نماینده
- ✓ B&P § 10176(g): کندافشا را معامله در دریافتی سود یا کمیسیون، خسارت، تمام باید مجوز دارای نماینده

19.11 نمایندگی‌ایجاد روش‌های

(ضمنی‌یا ظاهری نمایندگی)طرفین رفتار یا قانونی، منع تصدیق، ،(واقعی‌نمایندگی)توافق طریق از می‌تواند نمایندگی رابطه قرارداد اصلی مالک و دلال که هنگامی ·می‌شودایجاد صریح توافق طریق از معمولاً مال‌ملک در خاص نمایندگی ·شودایجاد مدنی کد قانون)می‌شود ایجاد واقعی نمایندگی می‌کنند، منعقد را استخدام (2299 § .

- ✓ شودایجاد (ضمنی/ظاهری)رفتار یا قانونی، منع تصدیق، ،(واقعی)توافق طریق از می‌تواند نمایندگی
- ✓ مدنی کد قانون 2299 §: می‌کندمجاز اقدام برای را دلال که می‌شود ایجاد استخدام قرارداد طریق از واقعی نمایندگی
- ✓ استدلال عهده بر عمدتاً نمایندگی رابطه فهم وظیفه

19.12 کمیسیون‌پرداخت قوانین

داشتن صورت در تنها دلال همکار /فروشنده‌یک با می‌تواند که شود، پرداخت مجوز دارای دلال یک به می‌تواند فقط کمیسیون کندقبول می‌کند فعالیت او مجوز تحت که دلالی از غیر کسی از خسارت جبران نمی‌تواند فروشنده یک ·شودسهیم کتبی قرارداد که فروشنده‌ای به باید خریدار تخفیف اما بپردازد، اصلی طرف یک به را کمیسیون از بخشی می‌تواند مجوز دارای شخص یک · ·شودافشا است کرده پرداخت را کمیسیون

- ✓ B&P § 10137: استغیرقانونی دارند مجوز به نیاز که اعمالی برای مجوز بدون فرد یک خسارت جبران
- ✓ کندپرداخت آن طریق از و شود پرداخت می‌کند فعالیت او مجوز تحت که دلالی توسط می‌تواند تنها فروشنده یک
- ✓ شودافشا است کرده پرداخت را کمیسیون که فروشنده‌ای به باید خریدار به کمیسیون تخفیف

19.13 ظاهری‌و واقعی صریح، اختیارات

از یا)می‌شود اعطا عمداً واقعی اختیار ·است‌محدود می‌کند اعطا ظاهری یا واقعی طور بر موکل که آنچه به تنها نماینده اختیار طریق از یا عمداً موکل که می‌آید وجود به زمانی (ضمنی/آشکار)ظاهری اختیار ·(می‌شودداده اجازه معمول احتیاط عدم طریق نماینده هر ·است‌اختیار دارای نماینده که باشند داشته اعتقاد این بر ثالث اشخاص تا می‌شود باعث معمول احتیاط عدم دهدانجام موکولیت انجام برای کسب‌وکار عادی روند در را معمول یا مناسب لازم، کارهای می‌تواند·

- ✓ مدنی قانون)می‌کند اعطا ظاهری یا واقعی طور بر موکل که است اختیاری دارای تنها نماینده (2315 §
- ✓ مدنی قانون)می‌باشد دارا که می‌دهد اعتقاد را نماینده یا می‌کند اعطا عمداً موکل که است آنی واقعی اختیار (2316 §
- ✓ می‌باشد دارا نماینده که باشند داشته اعتقاد تا می‌دهد اجازه را ثالث اشخاص یا می‌شود باعث موکل که است آنی ظاهری اختیار (2317 § مدنی قانون)
- ✓ باشدتضاد در صریح اختیار با نمی‌تواند ضمنی اختیار می‌کند؛ مشخص دقیق طور به را مجاز اعمال صریح اختیار

19.14 اعتراض‌منع و ظاهری اختیار

در صلاحیت صاحب ·است‌مجاز نماینده است معتقد که دارد بستگی ثالث طرف منطقی انتظارات به (ادعایی)ظاهری اختیار نمی‌تواند است، کرده تکیه خود ضرر برای منطقی طور به ثالث طرف و است کرده ایجاد را اختیار ظاهر وی رفتار که حالتی انتقال از اما کند، محدود را نماینده معمول اختیار صلاحیت صاحب که می‌کند بروز زمانی مسئله رایج‌ترین ·کندانکار را نمایندگی کندخودداری ثالث طرف به محدودیت این·

- ✓ منطقی طور به ثالث طرف و باشد کرده ایجاد را اختیار ظاهر وی رفتار که کند انکار را نمایندگی نمی‌تواند زمانی صلاحیت صاحب باشدکرده تکیه خود ضرر برای
- ✓ نمی‌کندمتعهد را ثالث طرف معمولاً نماینده معمول اختیار بر افشانشده محدودیت
- ✓ مسئولیت می‌تواند می‌داند که صلاحیتی صاحب سکوت کند؛ تأسیس را ادعایی اختیار نمی‌تواند هرگز نماینده کنش ت‌های کندایجاد

19.15 مسکن‌دلالان ویژه اختیارات و محدودیت‌ها

برای نمایندگی ·نیست‌مالک جای به عمل قدرت شامل معمولاً که محدود اختیارات با است ویژه‌ای نماینده مسکن دلال یک هرگز نماینده یک ·نه‌قرارداد فسخ /تغییریا مالکیت انتقال برای اما می‌کند مجاز خریدار یافتن برای را دلال معمولاً فروش زمان که هنگامی دهد گسترش را اختیارات می‌تواند اضطراری شرایط ·باشدداشته را مالک بر تقلب ارتکاب اختیار نمی‌تواند ·نداردوجود دستورات دریافت برای

- ✓ دهدانتقال را مالکیت خاص اختیار بدون نمی‌تواند و محدود اختیارات با است ویژه‌ای نماینده مسکن دلال یک
- ✓ نمی‌کندمجاز آن انجام از پس فروش قرارداد فسخ یا تغییر برای را نماینده فروش برای نمایندگی
- ✓ باشدمالک بر تقلب به مشکوک یا می‌رسد نظر به که باشد داشته را کاری انجام اختیار نمی‌تواند هرگز نماینده یک
- ✓ دستورات دریافت برای زمان و کند عمل مالک منافع برای که هنگامی دارد گسترده‌تری اختیارات اضطراری شرایط در نماینده یک باشدنداشته وجود

19.16 سپرده‌دریافت اختیار

انجام را کار این دلال اگر ندارد؛ را سپرده پذیرفتن اختیار است، توانمند و متمایل آماده، خریداری تولید به محدود که دلال یک تمام تقریباً حال، این با ·می‌شودخریدار زیان باعث استفاده سوء هرگونه و می‌کند عمل خریدار نماینده عنوان به دهد، به اختیار این و بپذیرد، فروشنده نام به را جدی سرمایه‌گذاری سپرده تا می‌دهند اختیار دلال به صراحتاً فهرست توافق‌نامه‌های ·نه‌خریدار نماینده به اما می‌یابد تعمیم فرعی نمایندگان

- ✓ خریدار زیان باعث استفاده سوء بنابراین می‌کند، عمل خریدار نماینده عنوان به می‌پذیرد را سپرده که دلالی صریح، اختیار غیاب در فروشنده‌نه می‌شود،
- ✓ بپذیردرا فروشنده برای جدی سرمایه‌گذاری سپرده تا می‌دهند اختیار دلال به صراحتاً فهرست توافق‌نامه‌های اکثر
- ✓ را آن فروشنده رضایت بدون نمی‌تواند دلال و است فروشنده به متعلق سپرده وجوه پذیرفت، را پیشنهاد فروشنده اینکه از پس برگرداندخریدار به

19.17 غیرمجازاعمال تصدیق

تصدیق و شوند، برآورده باید خاصی شرایط ·شودمتعهد نماینده یک غیرمجاز اعمال توسط تصدیق طریق از می‌تواند اصلی یک باشد کتبی صورت به عموماً باید تصدیق نامنقول، دارایی‌های معاملات در ·می‌کندایجاد اصلی مجوز با را یکسانی حقوقی نتایج ·شودانجام است، لازم اصلی مجوز ایجاد برای که طریقی همان به باید زیرا

- ✓ می‌کندعمل اصلی نماینده عنوان به که کند ادعا باید نماینده
- ✓ بپذیردمنافع با همراه را بار و کند تصدیق را عمل کل باید و باشد آگاه اساسی حقایق تمام از باید اصلی
- ✓ (بعدو 2310 § § مدنی قانون)کند تصدیق دهد، انصراف ثالث طرف اینکه از قبل باید اصلی
- ✓ باشدکتبی صورت به عموماً باید تصدیق نامنقول، دارایی‌های معاملات در

19.18 نماینده‌صلاحیت حدود تعیین وظیفه

نماینده با که سوم طرف ·نیست‌مسئول است، نماینده ظاهری یا واقعی صلاحیت از خارج که اعمالی برای (موکل)مالک مورد موارد این از یکی اگر و نماید، تعیین را صلاحیت حدود و ماهیت هم و نمایندگی واقعیت هم است موظف می‌کند، معامله ·است‌وی دوش بر اثبات بار گیرد، قرار اختلاف

- ✓ نماید تعیین را صلاحیت حدود هم و نمایندگی واقعیت هم باید می‌کند معامله نماینده با که سوم طرف(La Malfa v. Piombo Bros.)
- ✓ نیست‌مسئول است، نماینده ظاهری یا واقعی صلاحیت از خارج که اعمالی برای (موکل)مالک
- ✓ بداندمسئول را (موکل)مالک دارد قصد که است طرفی دوش بر اثبات بار

CHAPTER 20

Fiduciary Duties and Disclosure Obligations

20.1 وظایف به نسبت موکل و طرف‌دیگر

قانون کالیفرنیا نیز محرمانگی و وفاداری درستی، صداقت، زیاد، بسیار دقت ارائه مسئول کارگزار موکل، نماینده عنوان به است. در عدالت و صداقت معقول، احتیاط و مهارت کند می تعیین دیگر طرف به نسبت نویس فهرست نماینده برای را وظایفی آنها نمایندگان و فروشندگان گذارند می تأثیر ملک کاربرد یا مطلوبیت ارزش، بر که مهم حقایق تمام افشای و نیت، حسن موکل باید افشاءات کننده دریافت موکل نماینده اما دهند، توضیح دیگر طرف برای را افشاءات حقوقی اثرات نیستند مکلف کند راهنمایی و دهد توضیح را خود.

- ✓ کند فراهم را محرمانگی و وفاداری درستی، صداقت، زیاد، بسیار دقت موکل به نسبت باید کارگزار
- ✓ بر مؤثر مهم حقایق افشای و عدالت، و صداقت معقول، احتیاط و مهارت دیگر طرف به نسبت باید نویس فهرست نماینده کند فراهم را مطلوبیت یا ارزش
- ✓ سنچوری علیه فیلد (Field v. Century 21) کند راهنمایی و دهد توضیح آگاهانه تصمیمات برای را خود موکل باید نماینده

20.2 دامنه و قانون افشای نمایندگی) مدنی قانون § 2079.13 et seq.)

قانون مدنی § 2079.13 et seq. می‌کند تعیین را قانونی نمایندگی افشای فرآیند و فرم تا یک مسکونی ملک به محدود ابتدا در از بیش برای اجاره و تجاری ملک جمله از ملک، معاملات تمام به 1 ژانویه 2019 از AB 1289 توسط قانون مسکونی، واحد چهار متن ب‌ید و شود استفاده باید قانونی فرم است. ملک فروش قرارداد و تبادل شامل 'فروش' یافت. گسترش سال، یک و خریدار نمایندگی فروشنده، نمایندگی اصطلاحات از فرم بعد به 2019 از باشد. داشته را 2079.16 § مدنی قانون کامل دوگانه نمایندگی قبلاً) فروش‌نمایندگی / فهرست نمایندگی) استفاده می‌کند.

- ✓ قانون مدنی § 2079.13 et seq. شامل ملک معاملات تمام بر (AB 1289) 2019-01-01 از است؛ حاکم نمایندگی افشای بر مسکونی واحدهای تنها نه تجاری، ملک 1-4، می‌شود اعمال
- ✓ فروش بر) ملک فروش قراردادهای و تبادل شامل) سال یک از بیش برای اجاره و می‌شود اعمال
- ✓ مدنی قانون کامل متن باید افشا فرم 2079.16 § را باشد داشته
- ✓ از 2019 به بعد قانونی اصطلاحات از عبارتند نمایندگی فروشنده، نمایندگی و خریدار نمایندگی دوگانه

20.3 نمایندگی‌افشای تحویل و زمان

به ورود از قبل باید فهرست دلال ·شودمعمول از فراتر رابطه که زمانی شود داده تحویل عملی وقت زودترین در باید افشا قبل خریدار به و پیشنهاد ارائه از قبل فروشنده به را افشا همکار /فروش‌دلال ·دهدتحویل فروشنده به را افشا فهرست، قرارداد به «عملی‌وقت زودترین در » ·می‌دهدتحویل (بودنشده تهیه دلال آن توسط پیشنهاد اگر بعد کاری روز یا)پیشنهاد امضای از پرونده)می‌کند امضا را فهرست فروشنده که است زمانی معنای Leendert Huijers).

- ✓ دهدتحویل فروشنده به را افشا فه□□ست، قرارداد به ورود از قبل باید فهرست دلال
- ✓ (نباشدتهیه‌کننده اگر بعد کاری روز یا)دهد تحویل خریدار به را افشا پیشنهاد، روی بر خریدار امضای از قبل باید فروش دلال
- ✓ می‌کند امضا را فهرست فروشنده که است زمانی معنای به «عملی‌وقت زودترین در » (Huijers v. DeMarrais)
- ✓ کند تاریخ‌گذاری و امضا تهیه، را انکار از کتبی اظهارنامه یک باید عامل کند، خودداری رسید امضای از طرفی اگر (§ 2079.15)

20.4 (دوگانه‌نماینده خریدار، نماینده فروشنده، نماینده)نمایندگی رابطه گزینه سه

(کندعمل فروشنده برای فقط)فروشنده نماینده :کندبیان قانونی اصطلاحات از استفاده با را نظر مورد رابطه باید نمایندگی تأیید طور به باید رابطه ·(کندعمل خریدار هم و فروشنده هم برای)دوگانه نماینده یا ،(کندعمل خریدار برای فقط)خریدار نماینده ، شود انجام خریداری نامه توافق تا حداکثر آن تأیید و شود داده موافقت خریدار و فروشنده توسط کتبی (Civil Code § 2079.17). می‌کنندایجاد را واقعی نمایندگی رابطه از رد قابل فرض تأیید و افشاء ·

- ✓ دوگانه نماینده یا خریدار، نماینده فروشنده، نماینده از عبارتند گزینه سه (Civil Code § 2079.17)
- ✓ شوددداده موافقت خریدار و فروشنده توسط کتبی طور به باید نظر مورد نمایندگی
- ✓ می‌کندایجاد را واقعی رابطه از رد قابل فرض افشاء شود؛ انجام خریداری نامه توافق تا حداکثر باید تأیید

20.5 دوگانه‌نمایندگی قانونی محدودیت‌های

باشد خریدار نماینده تنهای نمی‌تواند و است دوگانه نماینده هست، نیز فروشنده دلال همزمان که فهرست‌گذاری دلال (§ صریح رضایت بدون نمی‌تواند دوگانه نماینده .(2079.18 نیست اصلی مشخص‌کننده به‌تنهایی پاداش پرداخت (§ 2079.19). خریدار برای می‌تواند فهرست‌گذاری دلال .(2079.21 §) می‌گیرد کمتر فروشنده یا می‌پردازد بیشتر خریدار که کند افشا کتبی که کند افشا باید و کند راهنمایی /مشاوره‌خریدار آن از نمی‌تواند اما شود، دوگانه نماینده اینکه بدون بفروشد نمایندگی بدون خریدار است(§ 2079.22).

- ✓ § 2079.18: خریدارنماینده صرفاً نه است، دوگانه نماینده است، فروشنده دلال هم و فهرست‌گذاری دلال هم که دلالی
- ✓ § 2079.19: نیست‌اصلی مشخص‌کننده به‌تنهایی پاداش پرداخت
- ✓ § 2079.21: می‌گیردکمتر فروشنده یا می‌پردازد بیشتر خریدار که کند افشا کتبی صریح رضایت بدون نمی‌تواند دوگانه نماینده
- ✓ § 2079.22: کندراهنمایی /مشاوره‌خریدار از نمی‌تواند اما بفروشد نمایندگی بدون خریدار برای می‌تواند فهرست‌گذاری نماینده

20.6 معاملات‌تمام در دوگانه نمایندگی افشای

افشای الزامات B&P § 10176(d) می‌شود، اعمال 1-4 مسکونی واحدهای برای فقط. § 2079.13 et seq مدنی قانون اگرچه را مادی حقایق افشای برای عام حقوق وظیفه و می‌کند تحمیل ملموس دارایی‌های و املاک معاملات تمام در را دوگانه نمایندگی یا دانش 'عبارت —کند نمایندگی را طرف یک از بیش طرف دو هر رضایت و دانش بدون نمی‌تواند مجوز دارنده ·می‌کندتکرار رضایت' باید به صورت ربط‌دهنده خوانده شود·

- ✓ B&P § 10176(d): کندنمایندگی را طرف یک از بیش طرف دو هر رضایت و دانش بدون نمی‌تواند مجوز دارنده
- ✓ می‌شوداعمال تجاری جمله از ملموس، دارایی‌های و املاک معاملات تمام برای دوگانه نمایندگی افشای
- ✓ است‌دانش نیازمند رضایت :می‌شودخوانده ربط‌دهنده صورت به 'رضایت‌یا دانش'

20.7 محرمانگی‌و وفاداری

بدون نمایندگی طریق از شخصی درآمد کسب از و است موکل به نسبت محرمانگی و وفاداری وظایف انجام مسئول دلال ذی‌نفع به نسبت متولی وظیفه معادل را موکل به نسبت نماینده وظیفه دادگاه‌ها ·است‌شده منع خسارت جبران توافق نامساعدفشار یا اجبار پوشش، نادرست، بازنمایی گونه هیچ از استفاده بدون نیت، حسن بالاترین —می‌دانند·

- ✓ است‌شده منع خسارت جبران توافق بدون نمایندگی طریق از شخصی درآمد کسب از دلال
- ✓ ترکه قانون)است ذی‌نفع به نسبت متولی وظیفه معادل موکل به نسبت نماینده وظیفه (§ § 16000, 16015
- ✓ کندترکیب واحد معاملهٔ یک در را نمایندگی و شخصی شخصیت موکل، رضایت و اطلاعات افشای بدون نمی‌تواند دلال

20.8 کارفرماغیر با صادقانه و منصفانه رفتار

کامل افشای جمله از است، دیگر طرف با صادقانه و منصفانه رفتار مسئول دلال کارفرما، به نسبت اعتباری وظایف از فراتر و باشد آگاه باید یا است آگاه آن از دلال که کند پنهان را ملک مورد در جوهری حقایق خریدار از نباید دلال ·جوهری‌حقایق تمام نیست‌دسترسی قابل آسانی به خریدار برای·

- ✓ نیست دلال کارفرمای که طرفی به حتی جوهری حقایق کامل افشای مسئول دلال)سویج‌علیه لینگش(
- ✓ کند افشا را جوهری حقایق و دهد انجام را محتاط و معقول بازرسی باید است فروشنده نماینده که کننده لیست دلال)استراسبرگرعلیه استون(
- ✓ داردوجود مستغلات و املاک دلال عنوان به عامل موقعیت دلیل به وظیفه این

20.9 ادامه‌و 2079 § مدنی قانون طبق مراقبت وظیفه

پرونده از پس Easton v. Strassburger، 2079 § مدنی قانون 1-4مسکونی ملک خریداران برای را دلال وظیفه ادامه و codify کرد. جوهری حقایق افشای و دقیق و معقول دید بازرسی انجام برای واحدی احتیاط بسیار مجوز دارنده یک معیار است. حذف آن از را عمومی مستندات و محدوده خارج مناطق، PUD/آپارتمان‌هامشترک مناطق دسترسی، غیرقابل مناطق بازرسی می‌کند.

- ✓ مدنی قانون)کند افشا را جوهری حقایق و دهد انجام واحدی 1-4مسکونی ملک از دقیق و معقول دید بازرسی باید دلال 2079.1)
- ✓ مدنی قانون)است احتیاط معاملاتی ملک مجوز دارنده یک معیار مراقبت معیار 2079.2 §)
- ✓ مدنی قانون)می‌کند حذف آن از را مجوزها /عمومی‌مستندات و محدوده خارج مناطق دسترسی، غیرقابل مناطق بازرسی 2079.3)
- ✓ مدنی قانون)شود آغاز تملک تاریخ از سال دو طی در باید نقض برای حقوقی اقدام 2079.4 §)

20.10 ملک انتقال افشای بیانیه(TDS)

را جامعی انتقال افشای بیانیه که می‌خواهند واحدی 1-4مسکونی ملک فروشندگان از مدنی قانون 1102-1102.17بندهای مانند قانونی استثناهای با شوند، لغو طرفین توسط نمی‌توانند و بوده اجباری مقررات این. کنندتسلیم خریدار به و تکمیل است. حراج‌فروش. خریدار تعهدات انجام برای شرط یک تسلیم.

- ✓ مدنی‌قانون) 1102.6و 1102.1بندهای)کنند تسلیم و تکمیل را TDS بیانیه باید واحدی 1-4مسکونی ملک فروشندگان
- ✓ مدنی‌قانون) 1102(c)بند)شوند لغو طرفین توسط نمی‌توانند و بوده اجباری TDS مقررات
- ✓ مدنی‌قانون) 1102.2(c)بند)هستند برخوردار معافیت از (حراج‌مثال، عنوان به)فروشندگان برخی
- ✓ شودانجام نقض از سال 2عرض در باید TDS نقض مورد در عمدی غلط نمایش برای قانونی اقدام

20.11 نیست‌مجاز دوگانه نمایندگی طرف، دو هر رضایت بدون

و باشند آگاه دوگانه نمایندگی از کدام هر اینکه مگر کند، عمل یکدیگر با مذاکرات در موکل چند یا دو برای نمی‌تواند نماینده و کند، دریافت را کمیسیون رضایت و افشا بدون نمی‌تواند دلال قرارداد، عدالت یا دلال صادقانگی از صرف‌نظر. دهندموافقت هر به نسبت دوگانه نماینده رضایت، با حتی. خسارت‌اثبات به نیاز بدون است قرارداد فسخ مبنای افشانشده دوگانه نمایندگی است‌مهم واقعیت‌های کامل افشای و حسن‌نیت تعهد همان مسئول موکل.

- ✓ دهندموافقت و باشند آگاه دوگانه نمایندگی از کدام هر اینکه مگر کند، عمل مذاکرات در موکل دو برای نمی‌تواند نماینده
- ✓ کنددریافت را کمیسیون قرارداد عدالت یا صادقانگی از صرف‌نظر نمی‌تواند دلال رضایت، و افشا بدون
- ✓ خسارت‌اثبات به نیاز بدون است موکلی هر توسط قرارداد فسخ مبنای افشانشده دوگانه نمایندگی
- ✓ است مادی واقعیت‌های کامل افشای و عالی حسن‌نیت مسئول موکل هر به نسبت دوگانه نماینده رضایت، با حتی(B&P

Code § § 10176(a),(d))

20.12 نشده‌افشا خسارت جبران یا مخفی سود بدون

کندکسب نمایندگی از مخفی شخصی سود یا کند کسب موکل به نسبت معکوس مخفی منافع نمی‌تواند نماینده یک. دهدپس را مخفی سود باید دارد، نگاه خود برای را تفاوت و دهد نشان غلط را خرید قیمت یا کند پنهان را منافع که نمایندهای. شودافشا باید آن منبع یا زمان شکل، از صرف‌نظر جبران‌خسارت تمامی

- ✓ دهد پس را مخفی سود باید و کند کسب مخفی شخصی سود نمی‌تواند نماینده (Ward v. Taggart)
- ✓ است انضباطی دلیل نشده افشا جبران‌خسارت یا مخفی سود دریافت یا درخواست (B&P Code § 10176(g))
- ✓ شودافشا باید آن پرداخت منبع یا زمان شکل، از صرف‌نظر جبران‌خسارت تمامی

20.13 نهفته‌معایب افشای تکلیف و اطلاعات افشای عدم

نماینده عنوان به که دلال . شودناشی غلط صریح بیانات از همچنین و اطلاعات افشای در ناکامی از می‌تواند مسئولیت مورد کاربرد یا مطلوبیت ارزش، بر جوهری طور به که کنند افشا را حقایقی و نهفته معایب باید فروشنده و می‌کند عمل فروشنده عدم چنین . کندکشف دقیق توجه طریق از را آنها نمی‌تواند و نمی‌داند خریدار که می‌داند دلال که جایی می‌گذارند، تأثیر نظر. داردنام منفی تقلب اوقات گاهی اطلاعات افشای

- ✓ که نظر مورد کاربرد یا مطلوبیت ارزش، بر جوهری طور به که کند افشا را حقایقی و شده شناخته نهفته معایب باید فروشنده دلال می‌گذارندتأثیر نمی‌داند خریدار
- ✓ کندایجاد پروانه انضباط و مدنی مسئولیت می‌تواند (منفی‌تقلب) جوهری حقایق افشای در ناکامی
- ✓ نیستند مسئول زمان هر در ایدز از ناشی مرگ یا انتقال، از قبل سال سه از پیش مرگ افشای در ناکامی برای پروانه دارندگان (مدنی قانون § 1710.2)

20.14 ضمنی‌یا ظاهری نمایندگی

فهرست‌شده دلال . جبران‌منبع از نظر صرف و صریح توافق بدون حتی شود، ناشی طرفین رفتار از می‌تواند نمایندگی رابطه یک بدون که دوستی یا بستگان) الزحمه حق بدون نماینده یک حتی . نشود (خریدار)دیگر اصل نماینده ناخواسته تا کند احتیاط باید. است‌نمایندگی مسئولیت‌های تحت (کندکار حقوق

- ✓ صریح توافق بدون حتی شود، ناشی طرفین رفتار از می‌تواند ضمنی یا ظاهری نمایندگی (مدنی قانون § § 2300، 2307، 2308)
- ✓ نشودخریدار نماینده ناخواسته رفتار طریق از باید فهرست‌شده دلال
- ✓ است‌نمایندگی وظایف و مسئولیت‌های تحت همچنان الزحمه حق بدون نماینده یک

20.15 نفع‌ذی مشتری به مشاوره و توضیح وظیفه

که هنگامی ·نیست‌صادق است مدیون خود مقام به نسبت که نفع ذی وظایف برای ساله دو دوره و § 2079 های محدودیت و توضیح وظیفه شامل و است اطلاعات افشای از فراتر نفع ذی وظیفه باشد، خریدار انحصاری عامل یا دوگانه عامل یک دلال است‌گیری فصل‌الخطاب جهت بیشتر تحقیق برای توصیه جمله از اطلاعات، افشاهای مورد در مشتری به مشاوره·

- ✓ هستندبیشتر و متمایز ساده افشای وظایف از نفع ذی وظایف
- ✓ دهد مشاوره و داده توضیح مشتری به افشاشده مادی حقایق مورد در باید می‌کند عمل نفع ذی عنوان به که دلالی (Salahutdin v. Valley of California)
- ✓ نیست‌صادق مقام به متعلق نفع ذی وظایف برای اطلاعات افشای وظایف مورد در ساله دو محدودیت

20.16 حداکثری‌وظیفه و مهارت معقول، مراقبت استاندارد

دهدانجام را اصیل به دهی حساب و قانونی، دستورالعملهای از اطاعت مهارت، و معقول مراقبت وظیفه باید نماینده یک· که حالی در می‌کند، الزام را اصیل به وفاداری و دیانت صداقت، مراقبت، حداکثر داری امانت وظیفه § 2079.16 مدنی قانون آغاز را عملکرد که مزد بدون نمایندگان حتی ·می‌شوداعمال نیست نماینده اصیل که طرفی برای معقول مراقبت استاندارد کنندا‌عمال را حداکثری نیت حسن باید می‌کنند·

- ✓ (§ 2079.16 مدنی قانون)است دارا را اصیل به وفاداری و دیانت صداقت، مراقبت، حداکثر داری امانت وظیفه کارگزار یک
- ✓ می‌شودطلب نیست نماینده اصیل که طرفی برای معقول مراقبت استاندارد
- ✓ کنداعمال را حداکثری نیت حسن و کند اطاعت دستورالعملها از باید کند آغاز را عملکرد که مزد بدون نماینده یک

20.17 مرتبط‌خریداران و کلی افشای وظایف

)خویشاوند با را فروشی که فروشنده نماینده ·کندافشا کامل طور به را نمایندگی به مربوط مادی حقایق تمام باید موکل یک به می‌تواند نماینده می‌دهد نشان که دارد روابطی سایر یا ازدواجی خونی، رابطه او با نماینده که شخصی یا (مادربزرگ‌همسر، اصلی طرف عنوان به که پروانه دارندۀ ·کندافشا مادی حقیقت یک عنوان به را رابطه آن باید کند، کسب منافع غیرمستقیم طور کندافشا دیگر طرف به را پروانه داشتن باید می‌کند عمل·

- ✓ یک کند، کسب منافع غیرمستقیم طور به می‌تواند نماینده می‌دهد نشان که خریدار با روابط سایر یا ازدو□□جی خونی، رابطۀ داردافشا به نیاز که است مادی حقیقت
- ✓ کند افشا دیگر طرف به را پروانه داشتن حقیقت باید می‌کند عمل اصلی طرف عنوان به که پروانه دارندۀ کد B&P § 10177(o))
- ✓ است‌اصلی طرف آگاهانۀ تصمیم برای لازم حقایق توضیح و کامل افشای شامل نماینده وظیفۀ

20.18 دوگانه‌نمایندگی وضعیت از فراتر اطلاعات افشای -جورگنسن قانون

بود مجبور دلال جورگنسن، پرونده در .نمی‌دهدانجام کامل طور به را اعتباری وظیفه دوگانه، نمایندگی وضعیت افشای صرف برای که بود سفته‌باز یک خریدار اینکه جمله از —بگذارد تأثیر فروشنده تصمیم بر است ممکن که کند افشا را مهم حقایق تمام .بودخریدار برای ارزان خرید برای مذاکره در قابل‌توجهی شخصی سهم دارای دلال و می‌کرد خریداری سرمایه‌گذاری

- ✓ نمی‌دهدانجام را مهم حقایق تمام افشای برای اعتباری وظیفه دوگانه نمایندگی وضعیت افشای صرف
- ✓ (ریلتی‌بی 'ن'بیچ علیه جورگنسن)کند افشا را معامله در دلال شخصی سهم و خریدار سفته‌بازی یا سرمایه‌گذاری منظور باید دلال
- ✓ نیس□□برخوردار معامله از سودی هیچ از است، شده اعتباری اصول نقض مرتکب که دلالی

20.19 دلال‌همکاران و فروش نمایندگان تعهدات

تصمیم بر مؤثر اطلاعات تمام باید و دارند قرار خود دلال با یکسانی اعتباری وظایف تحت دلال همکاران و فروش نمایندگان خاطر به می‌تواند و است مجوز صاحبان بر معقول نظارت قانونی وظیفه دارای دلال .کنندفاش دلال برای را دلال موکل گیری .اعمال‌آن وقوع از آگاهی بدون حتی شود، شناخته مسئول یا منضبط آنها اعمال

- ✓ محرمانه‌سود و دوگانه نمایندگی برابر در جمله از می‌کنند، ایفا دلال با یکسان اعتباری وظایف دلال همکاران /فروش‌نمایندگان
- ✓ نظارت وظیفه اساس بر باشد، بی‌اطلاع اعمال آن از اگر حتی شود، منضبط مجوز صاحب اعمال خاطر به می‌تواند دلال (California Real Estate Loans v. Wallace)
- ✓ است‌خود دلال همکاران یا فروش نماین□□ان اعمال انجام عدم و اعمال برای خسارت مسئول کلی به‌طور دلال

20.20 بی‌احتیاطی‌مقابل در تقلب -غلط بازنمایی

.کنندایجاد گواهی‌نامه انضباط و مدنی مسئولیت می‌توانند دو هر باشد؛ بی‌احتیاطی‌آمیز یا تقلب‌آمیز می‌تواند غلط بازنمایی توجیه فرد اطلاعات توسط که است مثبتی ادعاهای شامل واقعی تقلب .کندپشتیبانی را تنبیهی خسارات می‌تواند تقلب مزیت گمراه‌کننده‌ای اطلاع‌رسانی با که است وظیفه‌ای نقض هر شامل سازه‌ای تقلب .شوندتلقی درست اگر حتی نشده‌اند .(سلاح‌الدین)باشد مسئول سازه‌ای تقلب برای است ممکن دارایی‌دار طرف یک —تقلب نیت بدون حتی کند، کسب

- ✓ هم به را گمراه‌کننده‌ای حقایق نمی‌تواند و کند، مطرح را نیم‌حقایق نمی‌تواند کند، نمایندگی معقول مبنای بدون نمی‌تواند دلال یک دهدپیوند
- ✓ اساس بر صرفاً را گواهی‌نامه انضباط می‌تواند تقلب حکم کند؛ پشتیبانی را تنبیهی خسارات می‌تواند تقلب‌آمیز غلط بازنمایی کندپشتیبانی مدنی حکم
- ✓ سلاح‌الدین)واقعی تقلب نیت بدون حتی باشد مسئول موکل به نسبت سازه‌ای تقلب برای است ممکن دارایی‌دار طرف یک (کالیفرنیادره علیه

20.21 بیش‌روتبلیغات و قیمت نادرست بازنمایی

یک زیرا نیست اقدام قابل خریدار توسط معمولاً خریدار برای پذیرش قابل قیمت کمترین از فروشنده نماینده نادرست بازنمایی بازنمایی ·باشنداقدام قابل فروشنده توسط است ممکن فروشنده رضایت بدون بازنمایی‌هایی چنین اما نیست؛ مادی واقعیت برای)می‌شدند تلقی 'بیش‌روتبلیغات 'صرفاً زمانی که گزاره‌هایی ·است‌اقدام قابل خریدار توسط معمولاً خریدار نماینده قیمت گرفته نظر در مادی واقعیات بازنمایی عنوان به دادگاه‌ها توسط فزاینده طور به ('عالی‌شرایط ر '، 'خیابان‌در بهترین 'مثال، می‌شوند·

- ✓ بدون انجام صورت در اما نیست اقدام قابل خریدار توسط معمولاً فروشنده نماینده توسط پذیرش قابل قیمت کمترین بازنمایی باشداقدام قابل فروشنده توسط است ممکن رضایت،
- ✓ کندفراهم خریدار برای را نسخه‌ای فروشنده رضایت با باید می‌کند صادر فروشنده برای را BPOکه مجوزدار دوگانه، نمایندگی در
- ✓ که زمانی شوند گرفته نظر در مادی واقعیات بازنمایی عنوان به است ممکن می‌شدند تلقی 'بیش‌روتبلیغات 'زمانی که گزاره‌هایی باشندمتکی آن‌ها به معقول طور به خریداران

20.22 اصیل‌به نماینده /دلال‌نادرست بیانات

یا کیفیت ملک، برای دریافتی قیمت خصوص در نادرستی بیان نیت سوء به و عمداً که انتقال مامور یا فاکتور نماینده، دلال، به نماینده کامل افشای و صداقت وظیفه امر این ·است‌جنحه مرتکب دهد، ارائه اصیل به شده انجام هزینه‌های یا آن، مقدار می‌کندتقویت را اصیل·

- ✓ است‌جنحه یک هزینه‌ها یا مقدار کیفیت، قیمت، مورد در اصیل به نادرست بیانات
- ✓ دوهر یا شهرستان، زندان ماه ۶ تا روز ۰۱ یا دلار، ۰۰۰۱ تا ۰۰۲ جریمه مستحق

20.23 قراردادمسئولیت و صلاحیت ضمانت

نماینده ·باشدصلاحیت ضمنی ضمانت نقض مسئول می‌تواند کند، عمل صلاحیت حد از بیش یا صلاحیت بدون نماینده اگر از جلوگیری برای ·نکندافشا را نمایندگی واقعیت یا موکل نام اگر باشد مسئول قرارداد در شخصی به‌طور می‌تواند همچنین ·کندامضا نام‌برده موکل نماینده به‌عنوان باید نماینده و شود ظاهر قرارداد صورت در باید موکل نام شخصی، مسئولیت

- ✓ باشدصلاحیت ضمنی ضمانت نقض مسئول می‌تواند کند عمل صلاحیت بدون که نمایندهای
- ✓ باشدنشده افشا قرارداد در موکل نام یا نمایندگی صلاحیت اگر است مسئول شخصی به‌طور نماینده
- ✓ کندامضا نماینده به‌عنوان و کند بیان قرارداد در را موکل نام باید نماینده مسئولیت، از جلوگیری برای

CHAPTER 21

Dual Agency and Subagency

21.1 نمی‌کندتعیین را نمایندگی نوع خسارتی پرداخت

به نماینده که کسی یا نمایندگی رابطه نوع تنهایی به آن پرداخت به تعهد یا خسارتی پرداخت ،2079.19 § مدنی قانون طبق به شود، تأمین فروشنده توسط خسارتی که صورتی در حتی می‌تواند تعاونی کارگزار یک .نمی‌کندتعیین را می‌کند او نمایندگی .(گیردقرار مذاکره مورد خرید قرارداد در که فروشنده رعایتی طریق از مثال برای)کند نمایندگی خریدار طرف از انحصاری طور را اعتماد مسئولیت‌های پرداخت، منبع از صرف‌نظر خریدار کارگزار :می‌کنداجتناب فرعی نمایندگی از امروزی صنعت عرف .داردخریدار به نسبت

- ✓ مدنی قانون)نمی‌کند تعیین را نمایندگی رابطه نوع تنهایی به خسارتی پرداخت (2079.19 §
- ✓ کندنمایندگی خریدار طرف از انحصاری طور به شود، تأمین فروشنده توسط خسارتی که زمانی حتی می‌تواند تعاونی کارگزار
- ✓ می‌کند، پرداخت کسی چه اینکه از صرف‌نظر خریدار کارگزار است؛ فرعی نمایندگی از اجتناب صنعت معمول عرف داردخریدار به نسبت را اعتماد مسئولیت‌های

21.2 دوگانه‌نمایندگی بروز چگونگی

)فهرست‌کننده دلال که می‌کند بروز زمانی این .کندنمایندگی را معامله طرف دو هر دلال که دارد وجود زمانی دوگانه نمایندگی دلال، یک از مجوز دارنده دو که زمانی یا شود، نیز خریدار دلالت‌شده یا ظاهری واقعی، نماینده همزمان (فروشنده‌نماینده .باشدبرخوردار معامله طرف‌های تمام آگاهی و رضایت از باید دلال .کنندنمایندگی را مخالف طرف‌های

- ✓ باشد طرف‌ها تمام نماینده می‌تواند طرف‌ها تمام رضایت و آگاهی با تنها دلال(B&P Code § § 10176(a), (d))
- ✓ است طرف دو هر دوگانه نماینده دلال کنند، نمایندگی را مخالف طرف‌های دلال، یک از مجوز دارنده دو که زمانی(Civil Code § 2079.13(b))
- ✓ کتبی‌توافق‌نامه بدون حتی کند، بروز غیرمنتظره‌ای طور به می‌تواند دوگانه نمایندگی

21.3 دوگانه‌نمایندگی در قیمت محرمانگی محدودیت‌های

برای نمی‌تواند دوگانه نماینده ·است‌مواجه قیمت، مذاکره در به‌ویژه محرمانگی، و وفاداری به مربوط تعارضات با دوگانه نماینده و دهد ارائه فروشنده به را خریدار کتبی پیشنهاد و خریدار به را فهرست‌شده شرایط /قیمت‌باید و کند دفاع قیمت از طرفی هیچ طرف دو هر به را (BPO جمله از)یکسان مقایسه‌ای بازار داده‌های می‌تواند نماینده ·کندمستقل حرفه‌ای مشاوره به توصیه ·کندفراهم

- ✓ قبول کمتر فهرست‌شده قیمت از فروشنده که کند افشا خریدار به نمی‌تواند فروشنده صریح کتبی رضایت بدون دوگانه نماینده کرد خواهد(Civil Code § 2079.21)
- ✓ پرداخت پیشنهادی قیمت از بیش‌تر خریدار که کند افشا فروشنده به نمی‌تواند خریدار صریح کتبی رضایت بدون دوگانه نماینده کرد خواهد(Civil Code § 2079.21)
- ✓ نمی‌دهدتغییر را محرمانه اطلاعات سایر به مربوط تکالیف قیمت، محرمانگی قاعده
- ✓ کندفراهم طرف دو هر به را BPO یا یکسان مقایسه‌ای بازار داده‌های می‌تواند دوگانه نماینده

21.4 امناءو نمایندگان عنوان به رهن کارگزاران

نمایندگان می‌توانند همچنین و هستند وام‌گیرنده امناء و نمایندگان می‌کنند، عمل رهن کارگزاران عنوان به که املاک کارگزاران رهن کارگزاران ·هستنددوگانه نمایندگان آنها می‌کنند، عمل اصلی طرف دو هر برای که هنگامی ·باشندطلب‌کننده /وام‌دهنده اقتصادی منافع دادن ترجیح جمله از دهند، ترجیح خود منافع بر را خود اصلاء منافع باید آنها نیستند؛ تسهیل‌کننده صرفاً ·کارگزارخود منافع بر وام‌گیرنده

- ✓ می‌سازددوگانه نمایندگان را آنها اصلی طرف دو هر برای عمل هستند؛ وام‌گیرنده امناء و نمایندگان حداقل رهن کارگزاران
- ✓ دهندترجیح خود منافع بر را (وام‌گیرنده)خود اصلاء اقتصادی منافع باید رهن کارگزاران
- ✓ باشند همراه آنها کتبی رضایت با و شوند افشا اصلاء به باید نمایندگی روابط(B&P § 10176(d))

21.5 نیابت‌روابط ایجاد

اصیل نیابتکار همکار دلال آیا اینکه ·می‌شودمنصوب نمایندگی انجام در فهرستکننده دلال به کمک برای که است دلالی نیابتکار اختیار ·نه‌یا است داده اجازه اختیار واگذاری برای اصیل آیا اینکه به دارد بستگی فهرستکننده، دلال نماینده صرفاً یا می‌شود نماینده صرفاً همکار دلال اختیاری، چنین بدون می‌کند؛ تبدیل اصیل نیابتکار به را همکار دلال اصیل، سوی از ضمنی یا صریح است‌فهرستکننده دلال·

- ✓ قانون)می‌شود اصیل نیابتکار دوم دلال کند، منصوب را دیگر دلالی اصیل، ضمنی یا صریح اختیار با فهرستکننده دلال که زمانی مدنی § 2351)
- ✓ قانون)می‌شود فهرستکننده دلال نماینده دوم دلال کند، منصوب را دیگر دلالی اصیل، رضایت بدون فهرستکننده دلال که زمانی مدنی § 2350)
- ✓ مدنی قانون)است کرده موافقت اختیار واگذاری برای اصیل آیا که است این حیاتی عنصر § 2349)

21.6 همکاردلال اعمال دادن نسبت

فروشنده به می‌تواند است، فروشنده مجاز فرعی نماینده که همکار دلال یک احتیاط غیر اعمال مستقیم، مسئولیت اصل تحت داده نسبت کننده فهرست دلال به اعمال آن باشد، کننده فهرست دلال نماینده آن جای به همکار دلال اگر ·شودداده نسبت متکی اینکه مگر نمی‌دهند، نسبت متکی به را مسئولیت عموماً نماینده یک جنایی اعمال یا ناشایست عمدی اعمال ·می‌شوند باشدپذیرفته را مزایا و کند تصویب را آن علم عن·

- ✓ قانون)شود داده نسبت فروشنده به مستقیم مسئولیت اصل تحت می‌تواند فروشنده مجاز فرعی نماینده یک احتیاط غیر اعمال مدنی § 2338)
- ✓ را مزایا و کند تصویب را آن علم عن متکی اینکه مگر نیست، مسئول نماینده جنایی عمل یا ناشایست عمدی عمل برای متکی مدنی قانون)باشد پذیرفته § 2339)
- ✓ شودطبقه‌بندی ساختگی تقلب عنوان به است ممکن نماینده توسط احتیاط غیر نادرست نمایندگی

21.7 وام‌و تجاری معاملات در افشانشده دوگانه نمایندگی و نمایندگی افشای

ملک برای مسکونی ملک بر علاوه مدنی کد بعدی و 2079.13بند قانونی نمایندگی افشای الزامات ،(AB 1289) 2019ژانویه 1از به را نمایندگی رابطه کتبی تأیید و دهند تحویل را قانونی افشای فرم باید تجاری نمایندگان بنابراین می‌شود، اعمال نیز تجاری طبق .آورنددست به را اصول آگاهانه رضایت و کنند افشا را خود نمایندگی باید نیز وام معاملات در نمایندگان .آورنددست نیست اجرا قابل طرفین از یک هیچ علیه افشانشده دوگانه نمایندگی به آلوده پاداش قرارداد عمومی، سیاست و عام حقوق .شودروبرو فسخ با و بدهد دست از را کمیسیون است ممکن نماینده و ،(Culver v. Jaoudi، 1991)

- ✓ نه می‌شود، اعمال تجاری معاملات برای تنها (مدنی‌کد بعدی و 2079.13بند)قانونی نمایندگی افشای الزامات 1399/10/11از واحدی 1-4مسکونی ملک صرفاً
- ✓ آورنددست به را اصول آگاهانه رضایت و کنند افشا را خود نمایندگی باید وام معاملات در نمایندگان
- ✓ و کمیسیون رفتن دست از خطر با و کند اجرا طرفین از یک هیچ علیه را پاداش قرارداد نمی‌تواند افشانشده دوگانه نماینده یک (Culver v. Jaoudi)است مواجه قرارداد فسخ

CHAPTER 22

Listing Agreements and Broker Compensation

22.1 فروش‌حق انحصاری فهرست

دوره در ملک اگر می‌کند دریافت کمیسیون دلال ·می‌سازدنماینده تنها را او و می‌دهد دلال به را حفاظت بیشترین فهرست این حق مالک ·مالک‌حتی —آورد ارمغان به را خریدار کسی چه اینکه از نظر صرف شود، مسئول /شوداجاره /شودفروخته فهرست ·می‌گذاردکنار را فروختن خود طریق از کمیسیون دادن شکست حق و دیگر جای در فهرست‌کردن

- ✓ آوردارمغان به را خریدار کسی چه اینکه از نظر صرف می‌کند، دریافت کمیسیون شود فروخته فهرست دوره در ملک اگر دلال
- ✓ باشند مشخص و معین پایان تاریخ دارای باید انحصاری فهرست‌های(B&P § 10176(f))
- ✓ است روز 45به محدود وام‌دهندگان با تماس برای انحصاری اختیار ،(7ماده)محفوظ وام معاملات برای(B&P § 10243)

22.2 کمیسیون‌مذاکره قابلیت اطلاعیه ضرورت

شده چاپ قبل از سیار، خانه یا کمتر، یا واحد چهار مسکونی ملک فروش برای فرم قرارداد یک در نمی‌تواند پاداش نرخ یا مبلغ و ملک کمیسیون‌های می‌کند بیان که باشند درشت حروف با نقطه‌ای 10اطلاعیه یک شامل باید قراردادهایی چنین ·باشد .10147.5بند مختلف حرف‌های و تجارت قانون طبق هستند، مذاکره قابل و نشده‌اند تعیین قانون توسط مستغلات

- ✓ باشدشده چاپ قبل از سیار خانه‌های یا مسکونی واحد 1-4برای فرم قراردادهای در نمی‌تواند کمیسیون مبلغ
- ✓ هستندمذاکره قابل و نشده‌اند تعیین قانون توسط کمیسیون‌ها که است ضروری درشت حروف با نقطه‌ای 10اطلاعیه
- ✓ است‌شده تعریف 10147.5بند مختلف حرف‌های و تجارت قانون در نیاز مورد متن

22.3 استکرده کسب را کمیسیون کارگزار که زمانی

بر خرید برای که کند تولید خریداری و کند برآورده را نمایندگی شرایط قرارداد، طول در که می‌کند کسب زمانی را کمیسیون کارگزار شوددادهٔ نشان واقعی خرید پیشنهاد طریق از می‌تواند تنها میل و آمادگی ·استقادر و مایل باش، آمادهٔ مالک شرایط اساس به که است این کارگزار تکلیف ·نمی‌کندمستحق کمیسیون دریافت به را کارگزار ملک، مسیر در چشم‌انتظار یک دادن قرار صرفاً فروش اگر حتی است کمیسیون مستحق کارگزار شود، اجرا معتبری قرارداد اگر ·برسدشرایط و قیمت مورد در «اذهان‌توافق » نشودانجام هرگز·

- ✓ می‌شوددادهٔ نشان واقعی خرید پیشنهاد طریق از تنها میل و آمادگی
- ✓ استناکافی کمیسیون کسب برای ملک معرفی یا دادن نشان صرفاً
- ✓ نشودبسته هرگز فروش اگر حتی می‌شود کسب کمیسیون ،(اذهان‌توافق)شود اجرا معتبری قرارداد که هنگامی

22.4 بازفهرست تحت کننده تأمین علت

و است کننده تأمین علت دهد، ارائه فهرست شرایط مطابق را توانمند و متمایل آماده، خریدار ابتدا که کارگزاری باز، فهرست در تواند می فروش□□ده ·کندمطلع را اصل تأخیر بدون باید کند، پیدا را خریداری کارگزار اینکه از پس ·استکمیسیون مستحق مگر ندارد، است کننده تأمین علت کارگزار کدام اینکه تعیین برای ای وظیفه هیچ و کند قبول را بخش رضایت پیشنهاد اولین پیشنهاد از آن مشتری اگر نیست کننده تأمین علت الف کارگزار ·استکننده تأمین علت دیگری کارگزار که شود مطلع اینکه دست فکری توافق به اگر ماند می باقی کننده تأمین علت الف کارگزار اما شود؛ ترغیب ب کارگزار توسط بعداً و شود منصرف باشدکرده اجرا را اسناد ب کارگزار اگر حتی باشد یافته·

- ✓ استکننده تأمین علت دهد ارائه را توانمند و متمایل آماده، خریدار ابتدا که کارگزاری
- ✓ کندمطلع را اصل تأخیر بدون خریدار، یافتن از پس باید کارگزار
- ✓ شودمطلع دیگر کارگزار وجود از اینکه مگر ندارد، کننده تأمین علت بررسی برای ای وظیفه فروشنده
- ✓ کنداجرا را قرارداد دیگری کارگزار اگر حتی است، کننده تأمین علت یابد دست فکری توافق به که کارگزاری

22.5 کمیسیون‌بازیافت و انحصاری فهرست‌های

به نیازی لزوماً و است خسارت بازیافت برای اضافی مبنای یک دارای دلال انحصاری، فروش حق یا انحصاری آژانس تحت خروج یا دیگر، دلال یک طریق از فروش مالک، توسط فروش دلیل به دلال اگر ·نداردداستاندارد عملکرد الزامات کردن برآورده بودخواهد کمیسیون مستحق معمولاً دلال شود، منع کار انجام از مالک توسط بازار از ملک·

- ✓ کندبازیافت را خسارت نیز استاندارد عملکرد الزامات کردن برآورده بدون می‌تواند دلال یک انحصاری، فهرست‌های تحت
- ✓ کار انجام از بازار از ملک خروج یا دیگری، دلال توسط فروش مالک، توسط فروش دلیل به اگر است کمیسیون مستحق دلال یک شودمنع

22.6 باز فهرست(Open Listing)

یک با را آن یا بفروشد، خود را ملک کند، لغو را آن زمانی هر در که دارد حق مالک ·استفهرست نوع غیررسمی‌ترین باز فهرست می‌کندسلب را اصلی کارگزار کمیسیون حق شود، استخدام بعداً که نماینده‌ای یا مالک توسط فروش ·کندفهرست دیگر کارگزار·

- ✓ کندلغو را آن زمانی هر در یا کند، فهرست دیگران با کند، فروش شخصاً می‌تواند مالک باز، فهرست در
- ✓ می‌بردبین از را اصلی کارگزار کمیسیون حق دیگری نماینده یا مالک توسط فروش

22.7 نمایندگی‌انحصاری فهرست

کار به وام‌دهندگان /مستأجران/خریداران‌جذب برای را کارگزار یک فقط که می‌کند موافقت مالک انحصاری، نمایندگی قالب در /دهداجاره /بفروشدبه‌تنهایی که می‌کند حفظ حق مالک اما می‌شود، محافظت کارگزاران سایر برابر در کارگزار کمیسیون ·بگیرد ·کندلغو را کارگزار کمیسیون رو این از و کند مرتهن

- ✓ می‌شودمحافظت کارگزاران سایر برابر در فهرست مدت در کمیسیون دریافت برای کارگزار حق
- ✓ کندلغو را کارگزار کمیسیون ادعای و بفروشد شخصی به‌صورت هنوز می‌تواند مالک

22.8 خالص‌فهرست

مبلغی هر کارشناس کمیسیون می‌یابد، دست مشخصی خالص قیمت به فروشنده که می‌کند تصور را این خالص فهرست یک نقض به منجر می‌توانند راحتی به اما هستند قانونی کالیفرنیا در خالص فهرست‌های ·شوددریافت خالص آن از بالاتر که است ·شونداستفاده کامل افشای با مستقل، نمایندگی‌شده یا پیشرفته کلاینت‌های با تنها باید بنابراین شود، محکم تکالیف

- ✓ شوددریافت فروشنده توسط مشخص‌شده خالص قیمت از بالاتر که است مبلغی هر خالص فهرست در کارشناس کمیسیون
- ✓ هستندقانونی مستقل نمایندگی‌شده یا پیشرفته بسیار کلاینت‌های و کامل افشای با تنها کالیفرنیا در خالص فهرست‌های

22.9 همکاردلالان و چندگانه فهرست‌گذاری سرویس

تاریخی، نظر از ·نیستفهرست‌گذاری قرارداد یک خود است؛ دلالان میان فهرست‌ها ا□□لاعات انتشار برای مکانیزمی امال‌اس تغییرات زمان از ·بودهمکار دلال برای خسارت جبران و فرعی نمایندگی یک‌طرفه پیشنهاد شامل امال‌اس به فهرست ارسال امال‌اس در نمی‌توانند دیگر خریدار دلالان برای خسارت جبران پیشنهادهای ،2024اگست 17تاریخ در مؤثر نار نامه توافق عملی قرارداد خانه، از بازدید از قبل باید خریدار دلالان و می‌شود مذاکره امال‌اس از خارج در خریدار دلال خسارت جبران شوند؛ منتشر فروشنده فرعی نماینده عنوان به اینکه تا هستند خریدار نماینده معمولاً همکار دلالان امروزه ·باشندداشته کتبی خریدار نمایندگی ·کنندعمل ·باشدقبول قابل حقیقت بیان عنوان به دادگاه در است ممکن می‌دهد قرار امال‌اس در دلال که اطلاعاتی

- ✓ فهرست‌گذاری‌قرارداد خود نه است، فهرست‌ها انتشار برای وسیله‌ای امال‌اس
- ✓ شوند؛ داده نمایش امال‌اس در نمی‌توانند خریدار دلال خسارت جبران پیشنهادهای (نارنامه توافق)بعد به 2024-08-17تاریخ از می‌شودمذاکره امال‌اس از خارج در خسارت جبران
- ✓ نماینده عنوان به اینکه تا می‌کند عمل کتبی خریدار نمایندگی قرارداد تحت که است خریدار نماینده معمولاً همکار دلال امروزه کندعمل فروشنده فرعی
- ✓ باشدقبول قابل دادگاه در نمایندگی سوء ادعای در است ممکن امال‌اس پروفایل اطلاعات

22.10 باشدمنوط قانونی شرط هر به است ممکن کمیسیون

معاف پرداخت از است ممکن فروشنده ·باشدمنوط قانونی شرط هر بر است ممکن فهرست یک قالب در کمیسیون پرداخت برآورده شرایط تمام که کند ثابت دارد عهده بر دلال ·نیفتاداتفاق که بود شرطی به منوط پرداخت که دهد نشان متن اگر شود شرط اگر حتی است ممکن دلال کند، جلوگیری شرط تحقق از تبانی یا نیت سوء تقلب، طریق از فروشنده اگر اما ·شده‌اند ·کنددریافت خسارت جبران بتواند باشد، نشده برآورده

- ✓ باشدمنوط قانونی شرط هر به است ممکن کمیسیون پرداخت
- ✓ شده‌اندبرآورده شرایط تمام که کند ثابت دارد عهده بر دلال
- ✓ باشد، نشده برآورده شرط اگر حتی است ممکن دلال کند، جلوگیری شرط تحقق از تبانی یا نیت سوء تقلب، طریق از فروشنده اگر کنددریافت خسارت جبران

22.11 همکاردلالان بین توافق

یا شراکت هیچ اما قراردادها، دیگر مانند است اجرا قابل و قانونی کمیسیون یا حق‌الزحمه تقسیم برای دلالان بین توافق فهرست‌کننده دلال از را فروشنده دلال سهم می‌تواند است فروش علت که همکاری دلال ·نمی‌کندایجاد مشترک کارآفرینی از را کمیسیون فهرست‌کننده دلال که است مسئول همکار دلال به نسبت زمانی تنها فهرست‌کننده دلال ·کنددریافت کاهش را همکار دلال سهم همکار، دلال رضایت بدون کمتر مبلغ به تسویه با نمی‌تواند اصلی دلال ·باشدکرده دریافت فروشنده دهد·

- ✓ نمی‌کنندایجاد مشترک کارآفرینی یا شراکت هیچ و هستند قانونی دلال به دلال کمیسیون تقسیم توافق‌های
- ✓ دریافت فروشنده از را کمیسیون فهرست‌کننده دلال که است مسئول مکار دلال به نسبت زمانی تنها فهرست‌کننده دلال باشدکرده
- ✓ دهدکاهش همکار دلال رضایت بدون و کمتر مبلغ به تسویه با را همکار دلال سهم نمی‌تواند اصلی دلال

22.12 بازفهرست تحت خریدار تأمین در ملک صاحب حق

نمی‌دهد تشکیل را فهرست نقض است، نشده معرفی دلال توسط که خریداری به ملک صاحب فروش باز، فهرست یک تحت نماینده بالقوه مشتری با مستقیماً کمیسیون، از اجتناب برای نمی‌تواند ملک صاحب حال، این با ·نمی‌کندایجاد مسئولیتی یا و که نمی‌شود شخصی به ملک صاحب فروش مانع است، فسخ غیرقابل معینی زمان مدت برای که نمایندگی قرارداد ·کندمعامله است·نکرده مذاکره وی با هرگز نماینده

- ✓ بفروشداست، نشده معرفی دلال توسط که خریداری به مسئولیتی هیچ بدون می‌تواند ملک صاحب باز، فهرست یک تحت
- ✓ کندمعامله دلال بالقوه مشتری با مستقیماً کمیسیون، پرداخت از اجتناب برای نمی‌تواند ملک صاحب
- ✓ نکرده مذاکره وی با هرگز نماینده که نمی‌شود شخصی به فروش مانع معین، زمان مدت برای فسخ غیرقابل نمایندگی قرارداد است

22.13 کارتاب‌و موکل بین مذاکره قابل کمیسیون

توسط امضاکننده طرف تقلب، یا خواندن توانایی عدم غیاب در ·می‌شودتعیین کارتاب استخدام قرارداد در کمیسیون مبلغ یا معمول کمیسیون پرداخت برای وعده‌ای قانون باشد، نشده مشخص خسارتی جبران مبلغ اگر ·است‌محدود صریح شرایط می‌کندتضمین را می‌شود، هده ВЗИМ محله در مشابه خدمات برای که رسومی·

- ✓ است‌محدود صریح شرایط توسط توانایی، عدم یا تقلب غیاب در می‌کند، امضا را قرارداد که طرفی
- ✓ می‌کندتضمین مشابه خدمات برای را محله‌ای معمول کمیسیون قانون باشد، نشده مشخص کمیسیون مبلغ اگر

22.14 قراردادمذاکره هنگام مسئول فروشنده

فروشنده جهل یا بی‌دقتی اشتباه، از اگر ·است‌مسئول آن محتوای و شکل برای می‌کند، مذاکره قرارداد شرایط بر که ای فروشنده به را توانمند و تمایل‌داشته آماده، خریدار یک اگر حتی نمی‌دهد، دست از را کمیسیون دلال شود، حاصل اجرا غیرقابل قرارداد محروم اجرایی قابل عدم اساس بر کمیسیون انکار از فروشنده کند، تکمیل را قرارداد تنهایی فروشنده اگر ·باشدآورده دست می‌شود·

- ✓ است‌آن محتوای و شکل مسئول می‌کند، مذاکره قرارداد بر که فروشنده‌ای
- ✓ می‌داردنگاه را کمیسیون کند، اجرا غیرقابل را قرارداد فروشنده اشتباه اگر حتی دلال
- ✓ کندانکار را کمیسیون اجرایی قابل عدم اساس بر نمی‌تواند کند، تکمیل را قرارداد تنهایی که فروشنده‌ای

22.15 رقیب‌نمایندگان با فروشنده تداخل

نماینده یک به مالک ·کنندعمل مستقل و آزادانه طور به مالک تداخل بدون باید نمایندگان رقیب، دلالان با باز فهرست در اساساً شرایط در نماینده توسط شده تولید احتمالی مشتری با شخصی مذاکره با نمی‌تواند اما نیست، مدیون چیزی ناموفق کنداجتناب کمیسیون پرداخت از مشابه،·

- ✓ کنندعمل آزادانه طور به مالک تداخل بدون باید باز فهرست یک در رقیب نمایندگان
- ✓ کنداجتناب کمیسیون پرداخت از مشابه، اساساً شرایط در نماینده احتمالی مشتری با شخصی مذاکره با نمی‌تواند مالک

22.16 خاتمه‌از پس فروش و (ایمنی)حفاظتی بند

از پس فروش که جایی در ۰دهدارائه فهرست زمان مدت در را رضایت‌بخش پیشنهاد ک باید کارگزار کمیسیون، دریافت برای عامل احتمالاً کارگزار شود، تکمیل (قیمت‌کاهش تنها یا)مشابه شرایط اساس بر مستقیم طور به فروشنده و خریدار بین انقضا مشخص دوره یک در ملک اگر که می‌دهد اجازه فروشنده به ایمنی /حفاظتی‌بند ۰داردخسارت دریافت حق و است تحریک‌کننده بندهایی چنین ۰کندپرداخت کمیسیون شود، فروخته بود کرده مذاکره فهرست طی او با کارگزار که شخصی به انقضا از پس فروشنده ۰دهدارائه مالک برای را احتمالی مشتریان از فهرستی روز، معین تعداد در انقضا از پس کارگزار که دارند نیاز معمولاً ۰کندلغو را خاتمه تلاش‌ها، ادامه به کارگزار تشویق با می‌تواند همچنین

- ✓ دهدارائه فهرست زمان مدت در را پیشنهاد باید عموماً کارگزار
- ✓ را کمیسیون بود، کرده مذاکره آن‌ها با کارگزار که احتمالی مشتریان برای انقضا از پس مشخص دوره یک برای ایمنی /حفاظتی‌بند می‌کندحفظ
- ✓ دهدارائه را احتمالی مشتریان از کتبی فهرست روز، معین تعداد در انقضا از پس کارگزار که دارد نیاز معمولاً بند
- ✓ کندلغو را خاتمه تاریخ تلاش‌ها، ادامه به کارگزار تشویق با می‌تواند فروشنده

22.17 نمایندگی‌برای مجوز صدور و توجیه

اما دارد قرار نمایندگی استانداردهای تحت همچنان الزحمه حق بدون نماینده یک نیست؛ ضروری نمایندگی ایجاد برای توجیه حاکمیت تحت معاملهای در (گسترده‌معنای به)خسارت جبران هرگونه انتظار که جایی در حال، این با ۰نداردمجوز به نیازی ۰استلازم مجوز دارد، وجود مستغلات و املاک قانون

- ✓ استمتعهد نمایندگی وظایف به همچنان الزحمه حق بدون نماینده یک نیست؛ ضروری نمایندگی ایجاد برای توجیه
- ✓ (بعدو 10131 § حرف و تجارت قانون)است الزامی دارد وجود شامل معاملهی در خسارت جبران انتظار که زمان هر در مجوز

22.18 دلال‌کمیسیون در مزاحمت برای خسارت بازیافت

سود در عمد با مالک اینکه اثبات با کند بازیافت (قراردادجای به)مزاحمت قانونی نظریه‌ی تحت را کمیسیون می‌تواند دلال یک خود محلی دلال با -فروش برای »علامت بر دلالی اساسی، پرونده‌ی یک در ·است‌کرده ایجاد مزاحمت دلال اقتصادی احتمالی گروه آن مالک است؛ خرید سبب علت که داد اطلاع کتبی صورت به را مالک و کرد، مذاکره خریداران با کرد، تکیه «بگیریدتماس عمدی مزاحمت برای قانونی دعوای اما کرد رد را (شده‌امضا کتبی توافق بدون)قرارداد کمیسیون دادگاه ·فروخت‌دلال بدون را ·داردوجود مراقبت وظیفه‌ی آیا که می‌کند تعیین معیار ش ·دانست‌مجاز را

- ✓ کندبازیافت را خسارت عمدی مزاحمت قانونی نظریه‌ی تحت کتبی، کمیسیون نامه‌ی توافق بدون حتی می‌تواند دلال یک
- ✓ صدمه، قطعیت خسارت، پیش‌بینی‌پذیری نمایندگی، بر تأثیر برای نیت :هستندزیر موارد شامل مراقبت وظیفه‌ی معیار شش آینده‌خسارت از جلوگیری برای عمومی سیاست و اخلاقی، لوم صدمه، و رفتار بین ارتباط

CHAPTER 23

Broker Supervision and Liability

23.1 نظارت‌وظیفه و دلال جانبی مسئولیت

و حوزه در که دلال همکاران و فروش افراد سهل‌انگارانه اقدامات برای می‌تواند نباشد، مقصر شخصاً دلال که صورتی در حتی را مسئولیت این مالیاتی اهداف برای مستقل پیمانکار مرتبه داشتن ·باشدخسارت مسئول می‌کنند، عمل نمایندگی‌شان دامنه ·کندایجاد همکاران رفتار بر نظارت برای سیستم‌هایی و رویه‌ها قوانین، سیاست‌ها، باید دلال ·نمی‌دهدکاهش

- ✓ است‌دلال همکاران و فروش افراد سهل‌انگارانه اقدامات جانبی مسئول ناظر دلال
- ✓ نمی‌دهدتغییر را دلال مسئولیت یا کارمندی /نمایندگی‌رابطه مالیاتی اهداف برای مستقل پیمانکار مرتبه داشتن
- ✓ کندایجاد همکاران رفتار بر نظارت برای سیستم‌هایی و سیاست‌ها ناظر دلال که است آن مستلزم 10 CCR § 2725

23.2 جنایی‌تخلفات و عمدی تورتهای خصوص در قانونی مسئولیت

که بود خواهد پاسخگو زمانی نظارت‌کننده دلال اما نیستند، پاسخگو نمایندگان جرائم یا عمدی تورتهای برای کارفرمایان عموماً ·(منطقی‌پیش‌بینی قابل)باشد مانده ناتوان منطقی جلوگیری از و می‌دانست باید /بداندیا کند تصدیق را ناشایست رفتار دلال ·دهدخاتمه را تخلف و کند مداخله باید دلال می‌دهد، انجام تقلب فروش نماینده که می‌داند دلال که هنگامی

- ✓ ناتوان جلوگیری از و می‌دانست باید /بداندیا کند تصدیق را آن دلال اگر است پاسخگو همکاران جرائم /عمدی‌تورتهای برای دلال باشدمانده
- ✓ نظر در را مرتکب قرارداد فسخ و دهد انجام را آن کردن متوقف برای لازم اقدامات کند، مداخله باید می‌داند را تقلب که دلالی بگیرد

CHAPTER 24

Termination of Agency

24.1 نمایندگی‌خاتمه های روش

یابدخاتمه زیر موارد توسط تواند می نمایندگی :مرگ آن؛ موضوع انقراض آن؛ دوره انقضای ،2355بخش مدنی قانون طبق در است؛ لازم مورد این در ثالث اشخاص به رسانی اطلاع ·اقدام‌برای نماینده توانایی عدم یا نماینده؛ صلاحیت سلب نماینده؛ ·ماندمی باقی ظاهری نماینده اند، نیافته اطلاع که کسانی برای سابق نماینده صورت این غیر

- ✓ سلب نماینده، مرگ موضوع، انقراض دوره، انقضای :کندمی فهرست را نمایندگی خاتمه روش پنج 2355بخش مدنی قانون توانایی‌عدم یا صلاحیت،
- ✓ ماندمی باقی ظاهری نماینده سابق نماینده وگرنه شود داده ثالث اشخاص به باید خاتمه رسانی اطلاع
- ✓ است‌آور الزام رسانی اطلاع بدون حتی ثالث اشخاص برای موکل عزل یا توانایی عدم یا مرگ توسط خاتمه

24.2 نمایندگی‌فسخ در موکل حق

اینکه مگر است زمان هر در فسخ مطلق قدرت دارای موکل است، شده تأسیس اعتماد اساس بر نمایندگی که آنجایی از دلیل بدون فسخ صورت در و باشد نداشته را فسخ حق است ممکن موکل حال، این با ·باشدهمراه منفعتی با نمایندگی از که نیست منفعتی خود خودی به کمیسیون کسب برای کارگزار حق ·باشدمسئول قرارداد نقض برای است ممکن معقول، ·کندجلوگیری فسخ

- ✓ باشدهمراه منفعتی با اینکه مگر است نمایندگی فسخ مطلق قدرت دارای موکل
- ✓ کندجلوگیری قرارداد پایان از که نیست منفعتی کمیسیون کسب برای کارگزار حق
- ✓ کند مسئول کمیسیون یا قرارداد نقض برای را موکل است ممکن معقول دلیل بدون فسخ(Blank v. Borden)

CHAPTER 25

Statutory Agency Disclosure (Civil Code § 2079.13–2079.25)

25.1 شده‌تعریف کارگزار مسئولیت و نمایندگی شرایط

مدنی قانون 2079.13 § است کارگزاری «نماینده»یک .می‌کندتعریف را واقعی دارایی معاملات برای نمایندگی کلیدی شرایط و فروشندگان مسئول کارگزار .استشده دریافت خری□□اری برای پیشنهادی یا شده انجام فهرست یک آن مجوز تحت که کارگزار که است وظیفه‌ای با برابر طرف هر به نسبت آنها وظیفه می‌کنند؛ عمل نمایندگان به‌عنوان که است کارگزار همکاران نماینده که است کتبی قراردادی «فهرست‌توافق »یک .می‌کندعمل خریدار و فروشنده برای «دوگانه‌نماینده »یک .می‌دهدانجام برای را خریدار نماینده که است کتبی قراردادی «خریدارکارگزار نمایندگی توافق »یک .می‌کندمجاز خریدار یافتن یا فروش برای را .می‌کندمجاز خریدار به شده مجاز خدمات ارائه

- ✓ می‌کنندعمل آن مجوز تحت نمایندگان به‌عنوان که است کارگزاری همکاران و فروشندگان مسئول فهرست کارگزار
- ✓ می‌دهدانجام ناظر کارگزار که است وظیفه‌ای با برابر طرف هر به نسبت کارگزار همکار یا فروشنده یک وظیفه
- ✓ باشندکتبی به‌صورت باید خریدار کارگزار نمایندگی توافق‌های و فهرست توافق‌های
- ✓ می‌کندعمل خریدار و فروشنده برای فروشنده یک طریق از یا مستقیماً دوگانه نماینده یک

25.2 نمایندگی‌روابط افشای فرم تسلیم زمان

قبل فروشنده به را فرم این باید فروشنده نماینده .شودارائه خاصی های زمان در باید (2079.16 §)نمایندگی روابط افشای فرم نمایندگی قرارداد اجرای از قبل ممکن، زودتر چه هر خریدار به را فرم این باید خریدار نماینده .دهدارائه فهرست قرارداد به ورود از روز حداکثر باید تسلیم باشد، نشده تهیه خریدار نماینده توسط پیشنهاد اگر .دهدارائه خریدش پیشنهاد از قبل و کارگزار-خریدار .کنددریافت را شده امضا دریافت تایید باید نماینده .شودانجام پیشنهاد دریافت از بعد کاری

- ✓ دهدتسلیم فهرست قرارداد به ورود از قبل فروشنده به را افشا فرم باید فروشنده نماینده
- ✓ دهدتسلیم پیشنهاد و کارگزار-خریدارقرارداد از قبل ممکن زودتر چه هر را فرم باید خریدار نماینده
- ✓ دهیدتسلیم دریافت از بعد کاری روز حداکثر بود، نشده تهیه خریدار نماینده توسط پیشنهاد اگر
- ✓ باشدشده بینی پیش 2079.15 § در آنکه مگر کند، دریافت را شده امضا دریافت تایید باید نماینده

25.3 نمایندگی‌رابطه افشای فرم محتویات

فروشنده به فروشنده نماینده ·می‌کندالزامی را «نقال‌دارایی نمایندگی رابطه به مربوط افشای »دقیق فرم 2079.16بخش مدیون نمایندگان تمام فروشنده، و خریدار دو هر به ·داردوفاداری و درستی صداقت، فوق‌العاده، مراقبت با فیدوسی وظیفه به‌طور که حقایقی تمام افشای وظیفه و حسن‌نیت؛ و منصفانه و صادقانه رفتار معقول؛ مراقبت و مهارت دقیق اجرای :هستند نماینده ·نیستندآنها دقیق توجه در یا نیستند شناخته‌شده طرفین برای و می‌گذارند تأثیر دارایی مطلوبیت یا ارزش بر جوهری موضع انگیزه‌ها، مالی، وضعیت)محرمانه اطلاعات صریح اجازه بدون نمی‌تواند اما دارد فیدوسی وظایف طرف دو هر به دوگانه ·کندافشا را (چانه‌زنی

- ✓ داردوفاداری و درستی صداقت، فوق‌العاده، مراقبت با فیدوسی وظیفه خود اصلی به خریدار یا فروشنده نماینده
- ✓ دارندرا نیستند مشاهده قابل به‌آسانی که مطلوبیت /ارزش‌بر تأثیرگذار مادی حقایق افشای وظیفه طرف دو هر به نمایندگان تمام
- ✓ باشدداشته را طرف دو هر رضایت و دانش باید دوگانه نماینده
- ✓ کندافشا را قیمت با مرتبط محرمانه اطلاعات صریح اجازه بدون نمی‌تواند دوگانه نماینده

25.4 نمایندگی‌رابطه تأیید

یا خریدار نمایندهٔ عنوان به که دهد اطلاع فروشندهٔ و خریدار به ممکن وقت اسرع در باید خریدار نمایندهٔ ، 2079.17 § بند طبق قرارداد در باید نمایندگی رابطهٔ ·دهداطلاع فروشندهٔ به را خود وضعیت باید فروشنده نمایندهٔ و می‌کند، عمل دوگانه نماینده فرم از استفاده با باشد، شده تصدیق یا اجرا قرارداد، اجرای با همزمان یا از پیش که شود تأیید جداگانه‌ای نوشتهٔ در یا خریداری ·است 2079.14 § افشای بر علاوه تأیید این ·کندمشخص را پروانه شماره‌های و کارگزاری شرکت نام که قانونی مقرر تأیید

- ✓ شودتأیید جداگانه نوشتهٔ در یا خریداری قرارداد در باید نمایندگی رابطهٔ
- ✓ شودانجام قرارداد اجرای با همزمان یا از پیش باید تأیید
- ✓ کندمشخص قانونی مقرر فرم در را پروانه شماره‌های و کارگزاری شرکت نام باید تأیید
- ✓ است 2079.14 § افشای فرم بر علاه تأیید الزام

25.5 دوگانه‌عامل محرمانه اطلاعات محدودیت‌های

خریدار به را فروشنده از دریافت‌شده محرمانه اطلاعات صریح، اجازه بدون که می‌کند ممانعت دوگانه عامل یک از 2079.21بند یا چانه‌زنی، موضع انگیزه‌ها، مالی، موقعیت درباره حقایق معنی به 'محرمانه‌اطلاعات' .کندافشا فروشنده به را خریدار از یا آماده خریدار یا بپذیرد، کمتر را درج‌شده قیمت است آماده فروشنده مثال، برای)است قیمت بر تأثیرگذار شخصی اطلاعات .نمی‌کندایجاد قیمت از به‌غیر محرمانه اطلاعات به مربوط وظایف در تغییری امر این .(کندپرداخت پیشنهادی از بیش است

- ✓ کندافشا خریدار به را فروشنده محرمانه اطلاعات صریح، اجازه بدون نمی‌تواند دوگانه عامل
- ✓ کندافشا فروشنده به را خریدار محرمانه اطلاعات صریح، اجازه بدون نمی‌تواند دوگانه عامل
- ✓ است‌بیان‌شده قیمت از بیش‌تر پرداخت یا کمتر قیمت پذیرش برای آمادگی شامل محرمانه اطلاعات

25.6 تجاری‌و تک‌خانوادگی مسکونی ملک تعاریف

)مسکونی واحد چهار تا یک با بهبودیافته واقعی ملک معنی به «تک‌خانوادگی‌مسکونی ملک »نمایندگی، افشای اهداف برای توسط فروخته‌شده ساخته‌شده /خانه‌موبایل‌یا PUD/کوندومینیوم/سهام‌تعاون در واحد یک ،(سال‌یک از بیش اجاره‌ای شامل واحدهای تک‌خانوادگی، مسکونی بجز واقعی ملک تمام معنی به «تجاری‌واقعی ملک » .است 10131.6 § B&Pتحت دلال یک فروش قراردادهای مبادلات، شامل «فروش» .است‌تفریحی خودروهای و خالی زمین خانه‌موبایل، ،1940 § تحت مسکونی .است‌سال یک از بیش مدت‌زمانی برای اجاره‌ای و واقعی ملک

- ✓ است‌سال یک از بیش اجاره‌ای و مسکونی واحد 1-4شامل تک‌خانوادگی مسکونی ملک
- ✓ است‌سال یک از بیش مدت‌زمانی برای اجاره‌ای ایجاد و مبادلات شامل «فروش
- ✓ می‌کنداستثناء را تفریحی خودروهای و خالی زمین خانه‌موبایل، تک‌خانوادگی، مسکونی تجاری واقعی ملک

25.7 تصدیق‌رسید امضای از امتناع

نیاز مورد 2079.14 § توسط که نمایندگی افشاگری فرم دریافت تصدیق امضای از خریدار یا فروشنده اگر ،2079.15 § طبق امر این .کندگذاری تاریخ و کند امضا را آن کند، تهیه را امتناع حقایق درباره کتبی اظهارنامه باید نماینده کند، امتناع است .می‌داردمحفوظ طرف امتناع علیرغم را انطباق

- ✓ کندتهیه را امتناع کتبی اظهارنامه باید نماینده کند، امتناع تصدیق امضای از طرفی اگر
- ✓ کندگذاری تاریخ و کند امضا را امتناع حقایق کتبی اظهارنامه باید نماینده

25.8 نیست‌نمایندگی رابطه تعیین‌کننده پاداش پرداخت

تعیین را نمایندگی رابطه لزوماً خریدار یا فروشنده توسط نماینده به پاداش پرداخت به تعهد یا پرداخت ،2079.19 § طبق خاصی رابطه تعیین‌کننده شرایطی چنین و کنند تقسیم را کمیسیون می‌توانند فروش نماینده و فهرست‌سازی نماینده ·نمی‌کند ·کنددریافت پاداش فروشنده طرف از شود، فروشنده نماینده اینکه بدون می‌تواند خریدار نماینده ·نیستند

- ✓ نمی‌کندتعیین را نمایندگی رابطه لزوماً شود، پرداخت کسی چه توسط کمیسیون اینکه
- ✓ کنندتقسیم را کمیسیون خود، مربوطه نمایندگی وضعیت تغییر بدون می‌توانند فروش نماینده و فهرست‌سازی نماینده

25.9 نمايندگي‌رابطه تغيير

کتبي رضايت با است، نمايندگي موضوع که عملي انجام از قبل ميتواند نماينده و موکل بين قراردادي ،2079.23 § بند طبق مأمور يا خانه مالك از نمي‌تواند مي‌کند کنترل را معامله که حراج‌داري شرکت يا قرض‌دهنده ·يابدتغيير زمان هر در طرفين ·هستنداجرا غيرقابل و باطل بندهايي چنين کند؛ جبران‌خسارت يا مدافع را آن تأييد، قبال در تا بخواهد فهرست‌بندي

- ✓ يابدتغيير اجرا از قبل طرفين کتبي رضايت با مي‌تواند نمايندگي رابطه
- ✓ و باطل مي‌کند حراج‌داري شرکت يا قرض‌دهنده جبران‌خسارت به موظف را فهرست‌بندي مأمور يا خانه مالك که بندهايي هستنداجرا غيرقابل

25.10 اطلاعات‌افشای تکالیف کاهش عدم

متوابع مجوز دارندگان و نمایندگان برای شده ایجاب اطلاعات افشای تکلیف مادّه این در چیز هیچ که می‌دارد مقرر 2079.24بند یا امینی وظیفه نقض یا خود رفتار برای مسئولیت از را آنها نه و نمی‌دهد، کاهش را فروشندگان و خریداران به نسبت آنها تصمیم و ،(2079.22 §)باشد نیز خریدار نماینده همزمان می‌تواند فروشنده نماینده یک ·می‌کندمعاف اطلاعات افشای وظیفه ·نمی‌کنددوگانه نماینده را دیگر نماینده خود خودی به نمایندگی عدم برای طرف یک

- ✓ نمی‌دهدکاهش را فروشندگان و خریداران به نسبت نماینده امینی وظیفه یا اطلاعات افشای تکلیف مادّه این در چیز هیچ
- ✓ نمی‌کنددوگانه نماینده را دیگر نماینده خود خودی به نمایندگی عدم برای طرف یک تصمیم

CHAPTER 26

Listing, Buyer-Broker, MLS and Mortgage-Broker Fiduciary Statutes

26.1 استضروری کارگزار-خریدارنمایندگی نامه توافق

خرید پیشنهاد اجرای از دیرتر نه اما ممکن وقت اسرع در خریدار و خریدار نمایندگی بین باید کارگزار-خریدارنمایندگی نامه توافق جبران سررسید زمان شده، ارائه خدمات کارگزار، خسارت جبران شرایط شامل باید این ·شودمنعقد واقعی ملک برای خریدار ارائه را 2079.14بخش اساس بر نیاز مورد نمایندگی افشای فرم باید خریدار نمایندگی اجرا، از قبل ·باشدقرارداد فسخ و خسارت ·دهد

- ✓ شودمنعقد خریدار توسط ملک خرید پیشنهاد اجرای از دیرتر نه باید نامه توافق
- ✓ باشدفسخ شرایط و خسارت جبران سررسید زمان شده، ارائه خدمات خسارت، جبران شامل باید
- ✓ دهدارائه را 2079.14بخش اساس بر نمایندگی افشای فرم ابتدا باید خریدار نمایندگی

26.2 دلال-خریدارتوافقنامه‌های تجدید و مدت محدودیت

با شرکت شرکت، استثنای به)باشد داشته دوام انعقاد تاریخ از ماه سه از بیشتر نمی‌تواند دلال-خریدارنمایندگی توافقنامه شده امضا و تاریخ دارای کتبی، صورت به باید تجدیدی هر ندارد؛ خودکار تجدید امکان این ·(شراکت‌یا محدود، مسئولیت باطل است یافته انعقاد قواعد این نقض در که توافقنامه‌ای ·باشدماه سه از بیشتر نمی‌تواند تجدید و باشد، طرفین تمام توسط ·می‌شودتلقی خود مجوز قوانین متخلف عنوان به متخلف مجوزدار و است، اجرا غیرقابل و

- ✓ (حقوقی‌خریداران استثنای به)باشد داشته دوام ماه سه از بیشتر نمی‌تواند توافقنامه
- ✓ باشندماه سه به محدود و شده امضا تاریخ، دارای کتبی، باید تجدیدها نیست؛ خودکار تجدید
- ✓ می‌کندنقض را خود مجوز قوانین متخلف مجوزدار است؛ اجرا غیرقابل و باطل متخلف توافقنامه

26.3 فهرست‌بندی‌انحصاری توافق‌نامه‌های در مدت محدودیت

از فروخته‌شده سیار خانه‌های پی‌یودی، /کوندومینیوم/تعاونی‌واحدهای یا واحد، چهار تا یک)تک‌خانواری مسکونی اموال برای به)آن تنظیم تاریخ از ماه 24از بیش‌تر فهرست‌بندی انحصاری توافق‌نامه که است غیرقانونی (غیره‌و مجاز نماینده طریق شوند؛ تجدید خودکار به‌طور نمی‌توانند توافق‌نامه‌ها ·یابدادامه (شراکت‌هایا محدود مسئول شرکت‌های شرکت‌ها، استثنای ·کندتجاوز ماه 12از نمی‌تواند و باشد، شده امضا و تاریخ دارای کتبی، باید تجدید

- ✓ بکشندطول ماه 24از بیش‌تر نمی‌توانند تک‌خانواری مسکونی اموال در فهرست‌بندی انحصاری توافق‌نامه‌های
- ✓ کندتجاوز ماه 12از نمی‌تواند و باشد امضاشده تاریخ، دارای کتبی، باید تجدید
- ✓ است‌سیار خانه‌های بر□□ی و پی‌یودی /کوندومینیوم/تعاونی‌واحدهای واحد، 4–1اموال شامل تک‌خانواری مسکونی اموال

26.4 فروش‌تابلوهای نمایش حق

اجاره فروش، تبلیغ معقول اندازه‌ی معقول، قرارگیری با تابلوهایی نمایش از را وی نماینده‌ی یا ملک صاحب که مقرره‌ای گونه هر می‌توانند نمایندگان و صاحبان ·است‌ابطال ملکیت انتقال بر نامعقول محدودیت عنوان به کند، محدود یا منع ملک تبادل یا ·کنندتبلیغ را نماینده یا صاحب تلفن شماره و آدرس نام، و راهنمایی، تبادل، /اجاره/فروش‌که دهند نمایش تابلوهایی

- ✓ هستندابطال ملکیت انتقال بر نامعقول محدودیت عنوان به تبادل /اجاره/فروش‌معقول تابلوهای منع مقررات
- ✓ بر نامطلوبی عملکرد و باشند، معقول طراحی /ابعاددارای باشند، روشن دید در شده‌اند، داده قرار معقول طور به باید تابلوها باشندنداشته عمومی ایمنی
- ✓ است‌نماینده یا صاحب تلفن شماره و آدرس نام، و راهنمایی، تبادل، /اجاره/فروش‌اطلاع شامل مجاز تابلو محتوای

26.5 اطلاعات‌دقت و MLSمجوز الزام‌های

یا نماینده ·شودداده دستور یا مجاز فهرست‌بندی قرارداد در فروشنده توسط اینکه مگر گیرد قرار MLSدر نمی‌تواند فهرستی آن از می‌بایست یا باید که است خود ارائه‌های تمام صحت مسئول می‌دهد، قرار MLSدر را اطلاعات یا فهرستی که ارزیاب‌گری سال سه حداقل را فهرست اطلاعات باید MLS ·است‌دیده صدمه دقت عدم یا نادرستی از که کسی هر برای داشتند، اطلاع ·کندحفظ

- ✓ شودداده دستور یا مجاز فهرست‌بندی قرارداد در فروشنده توسط اینکه مگر گیرد قرار MLSدر نمی‌تواند فهرستی
- ✓ است‌مسئول است دیده صدمه نادرستی از که کسی هر به نسبت ارائه‌ها صحت برای ارزیاب /نماینده
- ✓ کندحفظ سال سه از نکمتر را فهرست اطلاعات باید MLS

26.6 جریمه‌هاو ثبت‌نام منع

غیرقانونی شهرستان محافظ دفتر در (آن‌اطلاعیه /یادداشت‌یا)فهرست‌کردن انحصاری قرارداد ثبت‌نام برای تلاش یا ثبت‌نام هر می‌تواند خانه صاحب است؛ اجرا غیرقابل و باطل قراردادی چنین .آن‌نقض در ثبت‌شده یا انجام‌شده موارد اجرای یا است، متخلف مجوزدار یک و است، 1770بخش تحت نقض یک تشکیل نیز قانون نقض .داردنگاه کرده، دریافت که را مقابله‌ای .است‌کرده نقض را خود مجوز قانون که می‌شود شناخته معتبر

- ✓ است‌غیرقانونی فهرست‌کردن انحصاری قرارداد ثبت‌نام برای تلاش یا ثبت‌نام
- ✓ داردنگاه کرده دریافت که را مقابله‌ای می‌تواند خانه صاحب و هستند اجرا غیرقابل و باطل متخلف قراردادهای
- ✓ است‌کرده نقض را خود مجوز قانون که می‌شود شناخته معتبر کند نقض را بخش این که مجوزداری
- ✓ منع آن اطلاعیه یا فهرست‌کردن انحصاری قرارداد ثبت‌نام از را شهرستان محافظ یک جداگانه به‌طور § 27280.6 دولتی قانون می‌کند

26.7 قرضگیرنده‌به رهن دلال اعتماد وظیفه تعهد

هرگونه و است، قرضگیرنده مؤتمن میدهد، ارائه قرضگیرنده به را رهن دلالی خدمات که رهنی دلال، § 2923.1 بند براساس دهدترجیح خود منافع بر را قرضگیرنده اقتصادی منافع باید دلال .است‌دلال پروانه صدور قانون نقض اعتماد وظایف این نقض «رهن‌دلالی خدمات » .داردوجود نه، یا کند عمل نماینده عنوان به نیز دیگری طرف برای دلال آیا که این از صرفنظر وظیفه این . واحد 1-4توسط شده تضمین)مسکونی رهنی وام دوگانه، نماینده یا قرضگیرنده انحصاری نماینده عنوان به ترتیب، معنی به .میشودارائه بی‌وابستگی ثالث طرف توسط که است (مسکونی

- ✓ دهدقرار اولویت در را قرضگیرنده اقتصادی منافع باید و است قرضگیرنده مؤتمن رهن دلال
- ✓ است‌دلال پروانه صدور قانون نقض دلال اعتماد وظایف نقض
- ✓ است‌اجرا قابل کند، عمل نیز دیگری طرف برای دلال که این از صرفنظر اعتماد وظیفه این
- ✓ اعمال میدهند، ترتیب را (بالاهزینه با)شده داده پوشش وام‌های که دلالانی بر را اعتماد وظیفه همان § 4979.5 مالی قانون میکند

26.8 تعریف برای نماینده»ملک«فهرست

نظر مورد ملکی نوع برای ظرفیت آن در اقدام برای قانون توسط که است شخصی «نماینده»ملک، فهرست قانون اهداف برای مجوز دارنده یا است، مجوز دارای .B&P Code Section 10130 et seqتحت ملک معامله کارگزار عنوان به و است مجاز در که همانطور Health and Safety Code Section 18006 تعریف است شده)شده‌ساخته مسکن(.

- ✓ باشدمجوز دارای Health & Safety Code Section 18006تحت مجوز دارنده یا ملک معامله کارگزار عنوان به باید «نماینده»
- ✓ باشدمجاز ملک نوع آن برای اقدام برای قانون توسط باید نماینده

26.9 تعریف چندگانه‌فهرست‌بندی سرویس

یک طریق از که است اموال ارزیابان‌های و نمایندگان میان همکاری تسهیلات یک (MLS)چندگانه فهرست‌بندی سرویس یا صریح قراردادهای نمایندگان سرویس، این طریق از .نمی‌کندعمل ارزیاب یا نماینده عنوان به خود که می‌کند عمل واسطه و بازار ارزیابی‌های تهیه برای می‌تواند یا می‌کنند، تأسیس MLSشرکت‌کنندگان میان را خدمات دریافت برای ضمنی .شوداستفاده واقعی اموال‌های ارزش‌گذاری

- ✓ نمی‌کندعمل ارزیاب یا نماینده عنوان به خود MLSواسطه
- ✓ می‌کندفراهم را شرکت‌کننده نمایندگان میان خدمات دریافت برای ضمنی یا صریح قراردادهای MLS

CHAPTER 27

Value: Concepts, Principles and Definitions

27.1 بازارارزش و ارزیابی تعریف

دارایی مالکیت از ناشی آینده مزایای از ناشی حقوق تمام فعلی ارزش ارزش ·است‌ارزش از نظری ایجاد فرآیند یا عمل ارزیابی اگر می‌رسد آن به دارایی که قیمتی احتمال‌ترین —می‌شودارزیابی بازار ارزش در معمولاً ملک صنعت در دارایی حقوق ·است ·شودعرضه مایل فروشنده و خریدار با آزاد بازار در آزادانه

- ✓ است‌مشخص تاریخ در توصیف‌شده مناسب به‌طور دارایی ارزش از نظری ارزیابی
- ✓ آزادبازار در مایل فروشنده و مایل خریدار با است قیمت احتمال‌ترین بازار ارزش
- ✓ می‌شوندمربوط جزئی منفعت ارزش مقابل در ساده سرانجام ملک ارزیابی به عمدتاً ارزیابی‌ها
- ✓ باشندداشته مطابقت USPAP با باید کالیفرنیا در گواهی‌شده /مجوزدارای ارزیاب‌های

27.2 جانشینی‌اصل

تعیین مطلوب اندازه یک به جایگزین کسب هزینه اساس بر معمولاً ارزش ·است‌ارزیابی فرآیند اساس و پایه جانشینی اصل ادعا مالکی اگر ·داشت‌نخواهد انتظار آن از کمتر فروشنده و کرد نخواهد پرداخت معادل جانشین قیمت از بیش خریدار ·می‌شود $90,000 تقریباً ارزش است، موجود $90,000 قیمت به یکسان ویژگی‌های با جانشینی اما دارد $95,000 ارزش خانه‌ای که کند است·

- ✓ می‌شودتعیین مطلوب اندازه یک به جانشین کسب هزینه اساس بر ارزش
- ✓ است‌ارزیابی فرآیند اساس و پایه جانشینی
- ✓ نمی‌کندپرداخت معادل جانشین ملک قیمت از بیش خریدار

27.3 استفاده‌بهترین و بالاترین اصل

ارزیاب ·می‌دهدتحقیق معین دوره یک در زمین به را خالص درآمد بیشترین که است استفاده‌ای استفاده، بهترین و بالاترین نظر از [3]باشد، امکان‌پذیر فیزیکی نظر از [2]باشد، مجاز حقوقی نظر از [1]باید استفاده :می‌کنداعمال را آزمایش چهار و خالی زمین برای یکی —باشدداشته وجود استفاده دو است ممکن ·باشدبهره‌ورترین استفاده [4]و باشد، عملی‌پذیر اقتصادی ·شوددادە تطابق نهایی تعیین در که —یافته‌بهبود عنوان به یکی

- ✓ می‌دهدتحقیق زمین به را خالص درآمد بیشترین استفاده بهترین و بالاترین
- ✓ بهره‌ورترین‌عملی‌پذیر، اقتصادی امکان‌پذیر، فیزیکی مجاز، حقوقی نظر از :آزمایش‌چهار
- ✓ شودارزیابی و تحلیل استفاده بهترین و بالاترین اصل با مطابق باید زمین

27.4 رگرسیون‌و پیشرفت اصول

ارزش :رگرسیون ·(ناکافی‌بهبود)می‌یابد افزایش بیشتر ارزش با مشابهی اشیاء به تعلق با کم‌ارزش ملک یک ارزش :پیشرفت ·(حداز بیش بهبود یا فراتر کفایت)می‌یابد کاهش کم‌ارزشی اشیای به تعلق با پرارزش ملک یک

- ✓ می‌دهدافزایش پرارزش ملک‌های نزدیکی در را کم‌ارزش ملک یک ارزش پیشرفت
- ✓ می‌دهدکاهش کم‌ارزش ملک‌های نزدیکی در را پرارزش ملک یک ارزش رگرسیون
- ✓ است‌مرتبط ناکافی بهبود با پیشرفت است؛ مرتبط فراتر کفایت یا حد از بیش بهبود با رگرسیون

27.5 درآمدی‌رویکرد و انتظار اصل

را آتی منافع فعلی ارزش ارزیابان‌ها بازار، ارزش تحلیل در ·می‌شودایجاد ملک از حاصل انتظار مورد آتی منافع توسط ارزش ارزش و آینده در پیش‌بینی‌شده خالص درآمد فعلی ارزش درآمدی رویکرد ·است‌درآمدی رویکرد اساس این —می‌کنندبرآورد ·می‌کندتحلیل و تجزیه را انتظار مورد مجدد فروش

- ✓ می‌شودایجاد انتظار مورد آتی منافع توسط ارزش می‌گوید انتظار اصل
- ✓ است‌ارزش به درآمدی رویکرد اساس انتظار
- ✓ می‌کندتحلیل و تجزیه را مجدد فروش ارزش و پیش‌بینی‌شده خالص درآمد فعلی ارزش درآمدی رویکرد

27.6 ارزش‌و قیمت هزینه، بین تمایز

USPAP)است نیاز مورد ملک کسب یا تولید ایجاد، برای که است مبلغی هزینه .می‌شودقائل تمایز ارزش و قیمت هزینه، بین بیان، از پس)است شده پرداخت یا شده پیشنهاد شده، درخواست که است مبلغی قیمت .(واقعیت‌از برآورد یا واقعیت یک هرگز —می‌کنندااستفاده یا می‌فروشند می‌خرند، را آن‌ها که است کسانی و اموال بین پولی رابطهٔ ارزش .(است‌واقعیت یک .(سرمایه‌گذاری‌ارزش انحلال، ارزش بازار، ارزش مثال، برای)شود شرایط‌بندی باید که است نظری همیشه نیست، واقعیت

- ✓ است‌نیاز مورد ملک کسب یا ایجاد برای که است مبلغی هزینه
- ✓ است‌واقعیت یک بیان، از پس است؛ شده پرداخت یا شده پیشنهاد شده، درخواست که است مبلغی قیمت
- ✓ شودشرایط‌بندی همیشه باید و نیست، واقعیت هرگز است، نظر یک ارزش
- ✓ نباشدیا باشد مرتبط دیگران اسنادی ارزش با است ممکن شده پرداخت قیمت

27.7 ارزش‌عنصر چهار

ارزش تنهایی به یک هیچ .منتقل‌پذیری‌و ،(مالی‌خریدی توان با)تقاضا کمیابی، سودمندی، :ازعبارتند ارزش اساسی عنصر چهار توان باید تقاضا اما می‌کند، ایجاد تقاضا سودمندی .است DUST مفید مخفف یک .باشندحاضر باید همه نمی‌کند؛ ایجاد .می‌شوندعناصر این در نوسان باعث ملک چرخه‌های .باشدداشته خریدی

- ✓ منتقل‌پذیری و تقاضا کمیابی، سودمندی، از عبارتند عنصر چهار (DUST)
- ✓ باشندحاضر باید ارزش به دستیابی برای عنصر چهار همه
- ✓ باشدمؤثر تا شود پشتیبانی خریدی توان با باید تقاضا

27.8 استهلاک‌و شدگی منسوخ انواع

از خارج عوامل از ناشی (اقتصادی)خارجی شدگی منسوخ .می‌گیرندنظر در را خارجی و کارکردی شدگی منسوخ ارزیابان‌ها یا اصلاح قابل می‌تواند و است مازاد یا کمبود از ناشی کارکردی شدگی منسوخ .نیست‌اصلاح قابل و است ملک مرزهای از کمتر اصلاح هزینه)شود بازسازی اگر می‌کند فراهم مثبتی بازده اصلاح قابل کارکردی شدگی منسوخ .باشداصلاح غیرقابل .(است‌افزوده ارزش

- ✓ است‌اصلاح غیرقابل و است خارجی عوامل از ناشی اقتصادی /خارجی‌شدگی منسوخ
- ✓ می‌شودناشی مازاد یا کمبود از کارکردی شدگی منسوخ
- ✓ است‌می‌کند پرداخت آن برای بازار آنچه از کمتر اصلاح قابل کارکردی شدگی منسوخ اصلاح هزینه
- ✓ است‌می‌کند پرداخت آن برای بازار آنچه از بیشتر اصلاح غیرقابل شدگی منسوخ اصلاح هزینه

27.9 واقعی‌ملک در حقوق از بسته

بخشی؛ یا کل فروش حق استفاده؛ و تصرف حق شامل که می‌شود، شناخته «حقوق‌از بسته »عنوان به واقعی ملک در حقوق این از یک هر انجام عدم حق همچنین بسته این .است (اجاره)مشخصی دوره برای قرارداد طریق از انتقال حق و وصیت؛ حق .می‌شوندمحدود دولتی اختیارات توسط حقوق این .داردهمراه به نیز را اقدامات

- ✓ است‌اجاره و وصیت فروش، استفاده، /تصرف‌شامل حقوق از بسته
- ✓ می‌شوندمحدود مسلک و پلیس قدرت برتر، دامنه مالیات، توسط حقوق
- ✓ بداندرا ملک در موجود حقوق ملک، صحیح ارزیابی از قبل باید ارزیاب

27.10 تقاضا/عرضه‌و تغییر انطباق، اصول

می‌کند کمک منطقه‌بندی)باشند سازگار معماری هماهنگی با زمین استفاده‌های که می‌یابد تحقق زمانی ارزش حداکثر :انطباق و عرضه .می‌گذاردتأثیر شهرها و محله‌ها ملک‌ها، بر و است مستمر تغییر در واقعی ملک :تغییر .(کنندتعیین را استانداردها .داردمعکوس رابطه عرضه با و مستقیم‌الصله تقاضا با قیمت :تقاضا

- ✓ می‌شودسازگار زمین استفاده‌های از ارزش حداکثر آمدن دست به باعث انطباق
- ✓ داردمعکوس رابطه عرضه با و مستقیم‌الصله تقاضا با قیمت :تقاضاو عرضه
- ✓ داردقرار مستمر تغییر وضعیت در واقعی ملک اینکه نشان‌دهنده تغییر

27.11 سهم‌و کمک اصل

ارزش‌گذاری آن، وجود عدم صورت در کل ارزش کاهش میزان یا کل ارزش در آن سهم اساس بر ملک دهنده‌ی تشکیل جزء هر .کنندتولید سرمایه‌گذاری با متناسب را خالص بازده بالاترین بهبودی‌ها که می‌آید دست به هنگامی ارزش بیشترین .می‌شود

- ✓ می‌شودارزش‌گذاری کل ارزش در آن سهم اساس بر جزء
- ✓ کنندتولید را خالص بازده بالاترین بهبودی‌ها که می‌افتد اتفاق زمانی ارزش بیشترین
- ✓ می‌کنداندازه‌گیری را بخشی وجود عدم صورت در ارزش کاهش میزان سهم و کمک

27.12 مرحلهای‌چهار عمر چرخه و تعادل رقابت، اصول

رقابت: شودقیمتها کاهش و حد از بیش عرضه به منجر میتواند که میشود، کسب توجهی قابل سود که میشود ایجاد زمانی.

تعادل: میشودناشی کم یا حد از بیش بهبود از تعادل عدم باشند؛ تعادل حالت در متضاد عناصر که میشود ایجاد هنگامی ارزش میکنندعبور احیاء و کاهش ثبات، رشد، طریق از ملکات تمام: مرحلهای‌چهار عمر چرخه .

- ✓ میشودکسب توجهی قابل سود که میشود ایجاد زمانی رقابت
- ✓ میشودحاصل آن استفاده بالاترین و بهترین برای زمین قطعه یک توسعه با تعادل
- ✓ استاحیاء و کاهش ثبات، رشد، شامل مرحلهای چهار عمر چرخه

27.13 بازارارزش مقابل در مفید ارزش

یا فرد یک برای ارزش یا امکانات شامل ،(ذهنی‌ارزش)است شده هدایت خاصی استفادهٔ به که است ارزشی مفید، ارزش اساس بر عینی ارزش —استفروش قابل جاری بازار شرایط در ملک یک آن به که است پولی مقدار بازار، ارزش خاص‌هدف. مایل‌فروشندهٔ و مایل خریدار مفهوم.

- ✓ استشده هدایت خاصی استفادهٔ به و است ذهنی مفید ارزش
- ✓ استمایل فروشندهٔ و مایل خریدار اساس بر و است عینی بازار ارزش
- ✓ استشدهٔ تعیین ارزش و سرمایه‌گذاری بازار، تصفیه، ارزش شامل ارزش انواع

27.14 فدرال‌بازار ارزش تعریف شرایط

معامله برای لازم شرایط در باز رقابتی بازار در باید ملک یک که قیمتی احتمالی‌ترین از است عبارت بازار ارزش نظارتی تعریف زمان خود؛ منافع برای عمل و کافی اطلاعات با و متحرک معمولاً فروشنده /خریدار: ضمنی‌شرایط. آورددست به منصفانه سازوکارهای یا مالی تأمین تأثیر تحت که قیمتی و مقایسه؛ قابل شرایط یا نقد صورت به پرداخت بازار؛ در نمایش برای معقول. نگیردقرار خاص خلاقانه

- ✓ باشندکافی اطلاعات با و متحرک معمولاً باید فروشنده و خریدار
- ✓ شودداده اختصاص باید بازار در ملک نمایش برای معقولی زمان
- ✓ گیردقرار امتیازات یا خلاقانه یا خاص مالی تأمین تأثیر تحت نباید قیمت
- ✓ استمقایسه قابل مالی ترتیبات یا نقد صورت به پرداخت

27.15 ارزش‌بر تأثیرگذار نیروی چهار

و ایده‌آل‌ها [2]فیزیکی، و محیطی ویژگی‌های [1] :می‌شودتخریب و اصلاح حفظ، ایجاد، بزرگ نیروی چهار تعامل توسط ارزش تغییر در و هستند درهم‌تنیده یکدیگر با نیروها این .سیاسی/دولتی‌مقررات [4]و اقتصادی، تأثیرات [3]اجتماعی، استانداردهای .دارندقرار مداوم

- ✓ سیاسی/دولتی‌و اقتصادی اجتماعی، فیزیکی، :ازعبارت‌اند اثرگذار نیروی چهار
- ✓ دارندقرار مداوم تغییر در کدام هر و هستند درهم‌تنیده یکدیگر با نیروها این
- ✓ می‌گیرندقرار ارزش بر تأثیرگذار نیروی چهار این تأثیر تحت محله‌ها

27.16 مجموعه‌سازی‌و پلاتاژ

این و می‌آید به‌وجود مالکیت یک تحت زمین قطعه چندین ترکیب نتیجه در که است ارزشی افزایش مجموعه‌سازی یا پلاتاژ و شهری تجاری و چندواحدی مسکونی مناطق در به‌ویژه این .می‌دهدنتیجه جدا قطعات به نسبت بیشتری سودمندی ترکیب .داردکاربرد سبک صنعتی مناطق

- ✓ است‌حاصل‌شده ارزش افزایش پلاتاژ است؛ زمین قطعات ترکیب مجموعه‌سازی
- ✓ کنندایجاد جداگانه مالکیت به نسبت بیشتری سودمندی باید ترکیب‌شده قطعات
- ✓ شوداعمال سبک صنعتی و مسکونی تجاری، مناطق در است ممکن

CHAPTER 28

The Appraisal Process and the Sales Comparison Approach

28.1 محل‌هابرای بازار /فروش‌داده‌های مقایسه

·می‌شوندتنظیم موضوع به نسبت و آمده بدست مقایسه قابل خالی محل‌های فهرست‌های و فروش فروش، مقایسه روش در ·باشندمشابه خریدی قدرت با مشابه یا یکسان همسایگی در و بوده مشابه منطقه‌بندی دارای باید مقایسه قابل داده‌های ·آیدبدست شده نشان‌داده ارزش یک تا می‌شوند تنظیم ویژگی‌ها و مکان زمان، برای شده تایید معاملات

- ✓ باشندمشابه همسایگی /درآمدسطح و یکسان منطقه‌بندی دارای باید مقایسه قابل اموال
- ✓ می‌شودانجام زمین ویژگی‌های و مکان زمان، برای تنظیمات
- ✓ موضوع‌بر نه می‌شود اعمال مقایسه قابل اموال بر تنظیمات کنید؛ تنظیم موضوع سمت به را مقایسه قابل اموال
- ✓ می‌کندمنعکس را بازار ارزش که بودند آزاد بازار واقعی معاملات فروش که کنید تأیید

28.2 زمین‌ارزش‌گذاری در تجرید روش

ملک یک فروش قیمت ·نداردوجود خالی زمین فروش که می‌آورد دست به مواردی در را زمین ارزش (استخراج)تجرید روش را زمین ارزش تفاوت و ،(انباشته‌استهلاک منهای جدید هزینه)کنید کم را بهبودی‌ها استهلاک‌شده هزینه بگیرید، را بهبودیافته ·شوداعمال نظر مورد موضوع به مربع فوت هر برای می‌تواند سپس که می‌زند، تقریب

- ✓ نداردوجود خالی زمین فروش که می‌شود استفاده زمانی تجرید
- ✓ بهبودی‌هااستهلاک‌شده هزینه منهای فروش قیمت =زمین ارزش
- ✓ انباشته‌استهلاک منهای جدید هزینه =بهبودی‌ها استهلاک‌شده ارزش

28.3 ارزیابی‌فرآیند مراحل

استاندارد تحت ارزیابی فرآیند[1] تاریخ ارزش، نوع نظر، مورد کاربرد مشتری، شناخت)می‌شود آغاز ارزیابی مسئله تعریف با و بالاترین و بازار تجزیه‌وتحلیل)داده‌ها تجزیه‌وتحلیل و جمع‌آوری کار، دامنه تعیین ،(انتساب‌شرایط ملک، ویژگی‌های مؤثر، استفاده‌بهترین)، نهایی‌نظر با توافق و ارزش، به رویکرد سه اعمال.

- ✓ است‌نظر مورد ارزش /هدف‌درک و ارزیابی مسئله تعریف مرحله اولین
- ✓ نظر در است بهبودیافته که همانطور ملک و ایده‌آل، بهبود خالی، عنوان به را محل استفاده بهترین و بالاترین تجزیه‌وتحلیل می‌گیرد
- ✓ است‌ارزش نهایی نظر در ارزش نشانه‌های توافق نهایی مرحله

28.4 جایگزینی‌بنیاد اصل

نباید خریدار :است‌جایگزینی اصل اساس بر (می‌شدنامیده بازار داده‌های مقایسه روش گذشته در که)فروش مقایسه روش و بالا شباهت دارای بهبودی‌های و مسکن زمین، برای روش این .کندپرداخت مقایسه قابل جایگزین دارایی کسب هزینه از بیش .داردکاربرد بیشترین آماده بازار

- ✓ است‌فروش مقایسه روش بنیاد جایگزینی اصل
- ✓ کردنخواهد پرداخت مقایسه قابل جایگزین دارایی هزینه از بیش خریدار
- ✓ داردرا انطباق‌پذیری بیشترین تک‌خانوادگی مسکن و منقول اموال فروش متخصصان و کارگزاران برای روش این

28.5 مقایسه‌ای‌ملک‌های برای انجام‌شده تعدیلات

نسبت که ملکی از .نه‌موضوع ملک بر هرگز می‌شود، اعمال مقایسه‌ای ملک‌های بر همیشه تعدیلات فروش، مقایسه روش در .کنیداضافه است پایین‌تر موضوع به نسبت که ملکی به کنید؛ کم است برتر موضوع به

- ✓ نه‌موضوع ملک بر هرگز می‌شود، اعمال مقایسه‌ای ملک‌های بر همیشه تعدیلات
- ✓ کنیدکم را تعدیل باشد، برتر موضوع به نسبت مقایسه‌ای ملک اگر
- ✓ کنیداضافه را تعدیل باشد، پایین‌تر موضوع به نسبت مقایسه‌ای ملک اگر
- ✓ موضوع‌برتر ویژگی‌های برای بالا به رو تعدیلات موضوع؛ ضعیف طراحی /تعمیربرای پایین به رو تعدیلات

28.6 میانگین‌نه هماهنگی،

ملک با مشابه‌تر فروش‌های به وزن بیشترین و می‌شوند حذف مقایسه قابل کمتر املاک مقایسه، قابل املاک تعدیل از پس که است قضاوتی فرآیند یک هماهنگی نمی‌کند؛ میانگین‌گیری را تعدیل‌شده قیمت‌های ارزیاب ·می‌شودداده اختصاص موضوع ·می‌رسدنهایی ارزش نظر به

- ✓ نکنیدمیانگین‌گیری را مقایسه قابل املاک تعدیل‌شده فروش قیمت‌های
- ✓ دهیداختصاص موضوع با مشابه‌تر مقایسه قابل ملک به را وزن بیشترین
- ✓ کنیدحذف بررسی از را مقایسه قابل کمتر املاک

28.7 استانداردهای USPAP 1 و 2

را نهایی گزارش مرحله 2استاندارد که حالی در دهد، می پوشش را ارزیابی توسعه های فعالیت تمام 1 USPAPاستاندارد ·کنندمی راهنمایی ارزیابی فرآیند تمام در ارزش نظر ارائه تا مسئله تعریف از را ارزیاب آنها مجموع در ·دهدمی پوشش

- ✓ 1استاندارد (آشتی‌رویکردها، ها، داده آوری جمع محدوده، مسئله، تعریف)دهد می پوشش را ارزیابی توسعه های فعالیت
- ✓ 2استاندارد دهدمی پوشش را ارزش نظر ارتباط و دهی گزارش
- ✓ شودمی منتقل مشتری به رسیدن پایان به که است ارزیابی یک شفاهی یا کتبی ارتباط گونه هر گزارش

28.8 مقایسه‌عناصر و مقایسه واحدهای

·(واحدهاتعداد اتاق‌ها، تعداد متراژ، زمین، اندازه)می‌شوند استفاده مقایسه برای که هستند ملکی اجزای مقایسه واحدهای)فروش شرایط ،(بازارشرایط)زمان مالی، تأمین شرایط :می‌شوندقیمت‌ها تغییر باعث که هستند ویژگی‌هایی مقایسه عناصر ·درآمدو فیزیکی، ویژگی‌های موقعیت، ،(بی‌طرفانه‌معاملات

- ✓ مقایسه‌واحدهای: واحدهاتعداد اتاق‌ها، تعداد متراژ، زمین، اندازه
- ✓ مقایسه‌عناصر: درآمدفیزیکی، ویژگی‌های موقعیت، فروش، شرایط زمان، مالی، تأمین شرایط
- ✓ تعدیلات‌برای پیشنهادی ترتیب: سایرفیزیکی، ویژگی‌های موقعیت، فروش، شرایط زمان، مالی، تأمین شرایط

28.9 معایب‌و مزایا

دشواری شامل معایب .تک‌خانوادگی‌مسکن‌های برای به‌خصوص است، روش پرکاربردترین و پرفهمترین فروش مقایسه روش محدودیت‌ها و متغیر، بازارهای در منسوخ فروش‌های بیش‌ازحد، تعدیلات از ناشی عدم‌اعتمادپذیری کافی، مشابه خواص یافتن .استسریع تورم دوران در

- ✓ فروش‌نمایندگان و کارگزاران میان روش پرکاربردترین و پرفهمترین
- ✓ استکمتر مقایسه‌کننده بودن قابل‌اعتماد باشد، بیشتر تعدیلات میزان یا تعداد چه هر
- ✓ می‌شوندقابل‌اعتماد کمتر متغیر بازار در منسوخ فروش‌های
- ✓ و تأییدشده فروش‌های به ارزیاب‌ها زیرا باشند عقب‌تر فروش قیمت‌های از است ممکن ارزشی نظرات سریع، تورم دوران در می‌کنندداعتماد شده بسته

CHAPTER 29

The Cost Approach and Depreciation

29.1 هزینه‌رویکرد روش و تعریف

رویکرد هزینه ارزش عنوان به را زمین ارزش عنوان به ساختمان بازسازی هزینه علاوه به (خالی‌حالت در) جدید منهای استهلاک. مراحل: برآورد زمین ارزش در. این رویکرد بر اصل جایگزینی است و حد بالایی ارزش را می‌کندتعیین. کسر انباشته، استهلاک برآورد مجدد، تولید/جایگزینی‌هزینه برآورد استفاده، بالاترین و بهترین را زمین ارزش سپس استهلاک، کسر انباشته. می‌بیندانباشته.

- ارزش = زمین ارزش (خالی‌حالت در) + جدید بازسازی هزینه − انباشته‌استهلاک
- است‌اعمال قابل هزینه رویکرد برای جایگزینی اصل
- می‌کندتعیین را ارزش بالایی حد معمولاً جدید هزینه
- بازارمقایسه طریق از معمولاً می‌شود، برآورد آن استفاده بهترین و بالاترین اساس بر زمین ارزش
- زمین‌از نه می‌شود، کسر بهبودی‌ها از فقط استهلاک

29.2 جدیدبازسازی هزینه پایه سه

اساس بر تنظیم‌شده واقعی اصلی هزینه) جدید هزینه به شاخص‌شده تاریخی هزینه: ازعبارتند هزینه‌به‌جدید پایه سه (جدید جایگزینی هزینه و ،(یکسان‌مصالح و طراحی با دقیق کپی یک ایجاد هزینه) جدید مثل تولید هزینه ،(قیمت‌شاخص‌های (مشابه‌منفعت ارائه‌دهنده مدرن مصالح و روش‌ها با بازسازی هزینه. است‌پایه پرکاربردترین جدید جایگزینی هزینه.

- مثل تولید هزینه = اصلی‌مصالح و طراحی در دقیق کپی
- جایگزینی هزینه = مدرن‌مصالح و طراحی روش‌ها، از استفاده با یکسان منفعت
- است‌هزینه روش پایه پرکاربردترین جدید جایگزینی هزینه
- است‌مفیدترین منحصربه‌فرد یا جدید ساختمان‌های برای شاخص‌شده تاریخی هزینه

29.3 استهلاک‌نوع سه و تعریف

گیری اندازه فعلی ارزش و جدید هزینه بین تفاوت عنوان به که است «دلیلی‌هر از ارزش کاهش »معنای به استهلاک ارزیابی، در ویژگی ضعیف، طراحی)عملکردی منسوخی ،(خسارت‌معوق، نگهداری فرسودگی،)فیزیکی تخریب :ازعبارتند نوع سه .شودمی ،(حداز بیش امکانات قدیمی، های و ،منسوخی‌بیرونی /اقتصادی)تأثیرات نامطلوب خارج از‌ملک).

- ✓ استهلاک = دلیلی‌هر از ارزش کاهش
- ✓ باشنداصلاح قابل غیر یا اصلاح قابل است ممکن و هستند ملک در ذاتی عملکردی منسوخی و فیزیکی تخریب
- ✓ است‌اصلاح قابل غیر همیشه تقریباً و است ملک از خارج عوامل از ناشی (اقتصادی)بیرونی منسوخی
- ✓ است‌عملکردی منسوخی (است‌پردازد می بازار آنچه از بیشتر آن هزینه که حد از بیش های افزودن مثلاً)حد از بیش امکانات

29.4 (عمرطول -عمر)مستقیم خط روش

.سال‌در 2% استهلاک = سال 50 عمر .می‌کندتوزیع بهبود تخمینی عمر کل طول در برابر طور به را استهلاک مستقیم خط روش توسط است، آسان محاسبه برای روش این .می‌شوداستفاده واقعی عمر جای به معمولاً (کاربرد/وضعیت‌اساس بر)موثر عمر IRS .نمی‌شونداستهلاک یکنواخت طور به واقع در ساختمان‌ها اگرچه می‌شود، فهمیده عام مردم توسط و می‌شود استفاده

- ✓ سالانه استهلاک نرخ = 100% ÷ تخمینی عمر کل)مثال، عنوان به 50 سال = 2%/سال)
- ✓ می‌شوداستفاده واقعی عمر جای به عمر انتظار و کاربرد وضعیت، اساس بر موثر عمر
- ✓ می‌شوداستفاده IRS توسط و است آسان محاسبه برای مستقیم خط روش

29.5 هزینه‌رویکرد در استهلاک محاسبه مثال

هزینه از را انباشته استهلاک آن کنید، ضرب (سالانه‌نرخ × موثر سن)استهلاک درصد در را جدید هزینه :ارزش‌محاسبه برای $120,000 جدید هزینه :مثال .کنیداضافه را زمین ارزش سپس آید، دست به شده استهلاک بهبودیافتهٔ ارزش تا کنید کم جدید ارزش = $50,000 زمین + $72,000 شده استهلاک بهبودیافتگی ؛$48,000 استهلاک = (2% × سال 20 موثر سن) × 40% .$122,000 شده داده نشان

- ✓ انباشته استهلاک = جدید هزینه × (موثر سن × سالانه‌نرخ)
- ✓ انباشته‌استهلاک − جدید هزینه = شده استهلاک بهبودیافتهٔ ارزش
- ✓ زمین‌ارزش + شده استهلاک بهبودیافتگی = هزینه رویکرد توسط شده داده نشان ارزش

29.6 جدیدهزینه تخمین روش‌های

دارد:وجود جدید هزینه تخمین برای روش چهار)مترمربع روش مترمربع هر ازای به را هزینه سریع‌ترین، غربی، ساحل در رایج‌ترین)مکعب متر روش ،)می‌شوداستفاده انبار /صنعتی‌برای می‌گیرد، نظر در را ارتفاع شرق، در محبوب روش ،)می‌کندمقایسه هزینه)واحددرجای‌خود روش و ،)می‌شوداستفاده پیمانکاران توسط وقت‌گیر، اما دقیق بسیار دقیق، مواد /کار)کمیت بررسی .)می‌شوداستفاده ارزیاب‌ها توسط بندرت دقیق، نصب‌شده، واحدهای

- ✓ است‌سریع‌ترین و است غربی ساحل در روش رایج‌ترین مترمربع روش
- ✓ است‌محبوب انبار /صنعتی‌برای متحده ایالات شرق در و می‌گیرد نظر در را ارتفاع مکعب متر روش
- ✓ وقت‌گیراما است روش جامع‌ترین و دقیق‌ترین کمیت بررسی روش
- ✓ می‌کندمحاسبه مترمربع هر ازای به را نصب‌شده واحدهای هزینه واحددرجای‌خود روش

29.7 واقعی‌استهلاک مقابل در دفتری استهلاک

است:حسابداری /مالیاتی‌مفهوم یک دفتری استهلاک عمر طول در مالک (تاریخی)اصلی هزینه مبنای از ریاضیاتی کاهش کاهش ارزیابان توسط استفاده مورد واقعی استهلاک .مالیاتی‌های پناهگاه /کاغذی‌تلفات ایجاد ،IRSقوانین با مطابق مفید، می استفاده واقعی استهلاک از ارزیابان .شودمی کم فعلی بازسازی هزینه از که است بازار های داده توسط شده تعیین ارزش .دفتری‌استهلاک نه کنند،

- ✓ شودمی کم مالک (تاریخی)اصلی هزینه مبنای از حسابداری /مالیاتی‌اهداف برای دفتری استهلاک
- ✓ شودمی کم فعلی بازسازی هزینه از که است ارزش کاهش (ارزیابی)واقعی استهلاک
- ✓ انباشته‌استهلاک −ای سرمایه اضافات +اصلی هزینه =دفتری ارزش
- ✓ زمین‌در نه است، مجاز ها بهبودی در فقط استهلاک
- ✓ دفتری‌استهلاک نه کنند، می استفاده واقعی استهلاک از ارزیابان

29.8 انباشته‌استهلاک محاسبه روشهای

و درمان قابل بین تمایز .دادخواهد رخ آینده در باقیمانده استهلاک است؛ داده رخ قبل از که است خسارتی انباشته استهلاک)درمان هزینه روش ،(حیات-عمر)مستقیم خط روش :ازعبارتند روشها .دارداقتصادی امکان‌پذیری به بستگی درمان غیرقابل .(تجرید)بازار داده‌های روش و ،(خرابی/مشاهده‌شده‌وضعیت

- ✓ دادخواهد رخ آینده در باقیمانده استهلاک است؛ داده رخ قبل از که است خسارتی انباشته استهلاک
- ✓ است‌اقتصادی امکان‌پذیری درمان غیرقابل و درمان قابل استهلاک بین تمایز معیار
- ✓ است‌پیچیده استهلاک بررسی برای روش پیشرفته‌ترین بسیار (خرابی)درمان هزینه روش
- ✓ می‌کندمقایسه واقعی بازار فروش‌های از را تخفیف‌دار ارزش (تجرید)بازار داده‌های روش

29.9 درآمدرویکرد در آتی استهلاک

در سرمایه بازگشت)بهبودی ارزش بازگشت برای درآمد سرمایه‌گذاری در نداده، رخ هنوز که است دست‌دهی از آتی استهلاک صندوق روش یا (سالانه‌کسر ثابت مبلغ)راست خط روش توسط .دارداهمیت (شده‌سرمایه‌گذاری سرمایه بازگشت مقابل .نداردبازگشت به نیازی نجات‌شده ارزش .می‌شوداندازه‌گیری (می‌شوندجمع مرکب بهره با که سالانه ذخایر)غرقاب

- ✓ (سود/بهره)شده سرمایه‌گذاری سرمایه بازگشت از متمایز است، سرمایه برگشت سرمایه بازگشت
- ✓ راست‌خط: کسر ثابت مبلغ به)باقی‌مانده اقتصادی عمر طول در سالانه مثال، عنوان 25 سال =4%)
- ✓ می‌کندجمع استهلاک جبران برای مرکب بهره با را ذخایر غرقاب صندوق روش
- ✓ نداردسالانه استهلاک هزینه طریق از بازگشت به نیازی نجات‌شده ارزش

29.10 غیرمستقیم‌های هزینه مقابل در مستقیم های هزینه

های هزینه — (نرم)غیرمستقیم های هزینه و —مواد تجهیزات، کار، نیروی — (سخت)مستقیم های هزینه به هزینه برآوردهای سود و نظارت سربار، .شوندمی تقسیم مالی تامین های هزینه ساز، و ساخت طی مالیات مجوزها، ارزیابی، سند، حقوقی، .است‌شده گنجانیده نیز دهنده توسعه

- ✓ موادتجهیزات، کار، نیروی = (سخت)مستقیم های هزینه
- ✓ سازو ساخت طی بیمه مالی، تامین مجوزها، حقوقی، مانند اداری موارد = (نرم)غیرمستقیم های هزینه
- ✓ شوندمی اضافه کل هزینه برآورد تکمیل برای دهنده توسعه سود و نظارت سربار،

CHAPTER 30

The Income Approach, Residual Techniques and Multipliers

30.1 سرمایه‌گذاری‌و درآمد روش

به را آتی درآمد سرمایه‌گذاری ·است‌انتظار اصل اساس بر و می‌کند ارزیابی را (درآمدجریان) آتی منافع کنونی ارزش درآمد روش بازده سرمایه‌گذاری می‌کند؛ تبدیل را سال یک درآمد (GRMکلی، نرخ) مستقیم سرمایه‌گذاری ·می‌کندتبدیل کنونی ارزش ·می‌کندارزیابی را سرمایه‌گذاری دوره طول در پرداخت‌ها از مجموعه‌ای

- ✓ است‌انتظار اصل اساس بر درآمد روش
- ✓ می‌کندتبدیل ملک کنونی ارزش به را آتی درآمد سرمایه‌گذاری
- ✓ می‌کنداستفاده ساله چند نقدی جریان‌های از بازده سرمایه‌گذاری می‌کند؛ استفاده سال یک درآمد از مستقیم سرمایه‌گذاری
- ✓ می‌رودانتظار کارآمد مدیریت با آگاه فرد یک که است آن استفاده مورد خالص درآمد

30.2 کلی نرخ فرمول(IRV)

اساسی سرمایه بندی فرمول $I \div R = V$ است (سالانه خالص درآمد ÷ کلی نرخ = ارزش). شده‌بازآرایی: $I = R \times V$ و $R = I \div V$. های فروش تحلیل و تجزیه کلی نرخ استخراج برای ترجیحی روش ·یافت‌می‌توان را سوم عامل باشند، معلوم سه از عامل دو اگر است·مقایسه قابل

- ✓ ارزش = سالانه خالص درآمد ÷ کلی نرخ ($I \div R = V$)
- ✓ درآمد = نرخ × ؛نرخ ارزش = درآمد ÷ ارزش
- ✓ می‌دهدنشان را سرمایه‌گذاری بازده هم و سرمایه‌گذاری روی بازده هم کلی نرخ
- ✓ است‌بیشتر فرض‌شده امنیت و ارزش‌گذاری باشد، کمتر سرمایه‌گذاری نرخ هرچه

30.3 سالانه‌ناخالص درآمد تعیین

سپس آید، دست به مؤثر ناخالص درآمد تا کنید کم را جمع‌آوری /بودن‌خالی تلفات کنید، شروع احتمالی ناخالص درآمد از پرداخت‌های .آیددست به (NOI)عملیاتی خالص درآمد تا کنید کم را (تعویض‌برای ذخایر متغیر، ثابت،)عملیاتی هزینه‌های .نمی‌شوندگرفته نظر در استفاده قابل هزینه‌های عنوان به مالیاتی استهلاک و سود و اصل

- ✓ مؤثرناخالص درآمد =جمع‌آوری /بودن‌خالی تلفات −احتمالی ناخالص درآمد
- ✓ عملیاتی خالص درآمد (NOI)=عملیاتی هزینه‌های −مؤثر ناخالص درآمد
- ✓ می‌شوندپرداخت اشغال از صرف‌نظر (بیمه‌مالیات،)ثابت هزینه‌های
- ✓ دارنداشغال به بستگی (نگهداری‌مدیریت، عمومی، خدمات)متغیر هزینه‌های
- ✓ می‌دهندپوشش را (اجاق‌فرش، سقف،)کوتاه‌مدت اجزای تعویض برای ذخایر
- ✓ نیستندقبول قابل هزینه‌های دفتری استهلاک و وام‌الاجل پرداخت‌های

30.4 ناخالص اجاره ضارب(GRM)

GRM یک روش که است مستقیم سرمایه‌گذاری تقسیم با که است ماهانه اجاره بر فروش قیمت به دست می‌آید)برای مثال، $90,000 ÷ $600 = 150). می‌شوداعمال نظر مورد موضوع بازار اجاره در انتخاب‌شده GRM ضرب با روش این .GIM تمام درآمد .نمی‌شوندمیانگین‌گیری ضرایب .می‌شودشامل را (دیگرمنابع اضافه به اجاره)ناخالص

- ✓ GRM = فروش قیمت ÷ ماهانه‌اجاره
- ✓ ارزش برآورد= GRM انتخاب‌شده × نظرمورد موضوع بازار اجاره
- ✓ GRM می‌کندتحلیل را ناخالص اجاره GIM می‌کند؛ تحلیل را ناخالص درآمد تمام
- ✓ نمی‌شوندمیانگین‌گیری و (سالانه‌یا ماهانه)شوند اعمال سازگار به‌طور باید ضرایب
- ✓ باشدشده فروخته غیربازاری اجاره با مقایسه‌پذیر ملکی که کنید استفاده هنگامی را (مؤثر GRM)بازار اجاره

30.5 موثرناخالص درآمد محاسبه

درآمد که می‌شود محاسبه (رختشویی‌خانه‌پارکینگ،)درآمدها سایر و بالقوه اجاره‌ای درآمد تمام کردن جمع با موثر ناخالص درآمد آپارتمان اجاره‌های مثال، این در .می‌شودکسر جمع‌آوری عدم و خالی‌بودگی تلفات سپس می‌کند، تولید را بالقوه سالانه ناخالص جمع‌آوری عدم و خالی‌بودگی تلفات 5%منهای بود، بالقوه سالانه ناخالص درآمد $344,400مجموع در درآمدها سایر علاوه به ($17,220)، که درنتیجه $327,180درآمد ناخالص موثر را به دست‌می‌دهد.

- ✓ بالقوه ناخالص درآمد = اجاره‌ای درآمد کل + درآمدها سایر (غیره‌و رختشویی‌خانه پارکینگ،)
- ✓ موثر ناخالص درآمد = بالقوه ناخالص درآمد − جمع‌آوری‌عدم و خالی‌بودگی تلفات
- ✓ می‌شوداعمال بالقوه ناخالص درآمد از درصدی عنوان به جمع‌آوری عدم و خالی‌بودگی تلفات

30.6 عملیات‌صورت بازسازی

حذف را (غیرمجاز)نامعتبر هزینه کسورات و می‌کند بازسازی را مالک مالی صورت ارزیاب خالص، عملیاتی درآمد تعیین برای شامل مجاز هزینه‌های .نیستندمجاز عملیاتی هزینه‌های تفریحی /شخصی‌هزینه‌های و استهلاک، سرمایه‌ای، بهبودهای .می‌کند تعویض برای ذخایر و ،(مدیریت‌حقوق نگهداری، شهری، خدمات)متغیر هزینه‌های ،(مجوزبیمه، مالیات،)ثابت هزینه‌های .شدندحذف (تفریح) $750و (استهلاک + سرمایه‌ای بهبودهای) $32,000مثال در .هستند

- ✓ نیستندمجاز عملیاتی هزینه‌های استهلاک و سرمایه‌ای بهبودهای
- ✓ نیستندمجاز کسورات تفریحی /شخصی‌هزینه‌های
- ✓ مجاز هزینه‌های = ثابت + متغیر + تعویض‌برای ذخایر
- ✓ خالص درآمد = مؤثر ناخالص درآمد − مجازهزینه‌های کل

30.7 ارزش‌به خالص درآمد سرمایه‌گذاری

مثال در .می‌شودپیدا کلی سرمایه‌گذاری نرخ بر سالانه خالص عملیاتی درآمد تقسیم با درآمدی رویکرد تحت ملک ارزش سرمایه‌گذاری نرخ .است‌شده گرد $2,500,000به که ،$2,516,632 = 095.سرمایه‌گذاری نرخ ÷ خالص درآمد $239,080 می‌کندتولید را پایین‌تری ارزش بالاتر سرمایه‌گذاری نرخ می‌کند؛ تولید را بالاتری ارزش پایین‌تر.

- ✓ ارزش = خالص عملیاتی درآمد ÷ سرمایه‌گذاری‌نرخ
- ✓ است‌بالاتر ارزش معنی به پایین‌تر نرخ — دارند معکوس رابطه ارزش و سرمایه‌گذاری نرخ
- ✓ شده‌اندگرد معمولاً نهایی شده ارزیابی مقادیر

30.8 مالک‌دیدگاه مقابل در ارزیاب دیدگاه

مقاصد برای را دفتری استهلاک و بهره وام، پرداخت‌های و می‌بیند شده تامین اموال در سرمایه عنوان به را درآمدزا اموال مالک شخصی، سرمایه و می‌کند بازسازی دارد انتظار آگاه سرمایه‌گذار یک که مبالغی به را هزینه /درآمدارزیاب ·می‌کندکسر مالیاتی ·بیابدرا بازار ارزش تا می‌گیرد نادیده را مالیاتی پیامدهای و قابل‌صرف درآمد

- ✓ می‌کندتمرکز بازار ارزش بر ارزیاب می‌کند؛ تمرکز مالیاتی موضع و مالی تامین سرمایه، بر مالک
- ✓ می‌گیردنادیده غیرمجاز هزینه‌های عنوان به را دفتری استهلاک و بهره /اصل‌پرداخت‌های ارزیاب
- ✓ اموال‌قیمت /ارزش‌و وام مبلغ بین تفاوت =سرمایه

30.9 بازاراجاره مقابل در شده قرارداد اجاره

·آورددست به آزاد بازار در باید ملک که است قیمتی آن بازار اجاره است؛ قرارداد از دریافتی واقعی اجاره شده، قرارداد اجاره اساس بر بودن خالی عوامل و اجاره ·فعلی‌یا گذشته درآمد تنها نه است، آینده برای شده پیش‌بینی درآمد استفاده، مورد درآمد ·است‌بازار اجاره داده‌های

- ✓ دریافتی‌شده قرارداد /واقعی‌اجاره =شده قرارداد اجاره
- ✓ آورددست به آزاد بازار در باید ملک که اجاره‌ای =بازار اجاره
- ✓ است‌نادرست گذشته درآمد بر صرفاً تکیه است؛ آینده برای شده پیش‌بینی درآمد استفاده، مورد درآمد

30.10 ارزش‌بر نرخ تغییر تأثیر

درآمد :مثال ·کندایجاد سرمایه‌گذاری ارزش در توجهی قابل تفاوت می‌تواند سرمایه‌گذاری نرخ در درصد 1تنها از تغییری معنای به پایین‌تر نرخ دارد؛ بیشتری نرخ به نیاز بیشتر ریسک .$428,500تقریباً = 7%نرخ با ؛$500,000 = 6%نرخ با $30,000 است‌فرض‌شده‌تر سرمایه‌گذاری امنیت و بیشتر ارزش‌گذاری ·

- ✓ می‌دهدتغییر را سرمایه‌گذاری ارزش توجهی قابل به‌طور سرمایه‌گذاری نرخ در درصدی 1تغییر
- ✓ است‌بیشتر نیاز مورد نرخ باشد، بیشتر ریسک چه هر
- ✓ فرض‌شده‌ترسرمایه‌گذاری امنیت و بیشتر ارزش =پایین‌تر سرمایه‌گذاری نرخ

30.11 ساختمان‌گذاری سرمایه نرخ

سود نرخ با است برابر ساختمان کلی نرخ (سرمایه‌بازگشت) بازیافت نرخ اضافه به (اصل‌بازگشت) بازیافت نرخ = 100% ÷ باقی‌مانده‌اقتصادی عمر. مثال: ساختمان درآمد $28,000؛ بازیافت 4% × $190,000 = $7,600؛ از پس خالص درآمد $20,400 بازیافت؛ ساختمان کلی نرخ سود = 10.74% + 4% = 14.74%.

- ✓ ساختمان کلی نرخ = سود نرخ (سرمایه‌بازگشت) + بازیافت نرخ (اصل‌بازگشت)
- ✓ بازیافت نرخ = 100% ÷ باقی‌مانده‌اقتصادی عمر
- ✓ ساختمان‌ارزش ÷ ساختمان خالص درآمد با باشد برابر می‌تواند ساختمان کلی نرخ

30.12 شده‌تنزیل نقد جریان تجزیه

بازده نرخ به پیش‌بینی‌شده منفعت هر تنزیل با را اقتصادی منافع بازده، سرمایه‌گذاری (تنزیل) می‌کندتبدیل فعلی ارزش به. ارزش به یک هر سرمایه بازگشت و دوره‌ای نقد جریان‌های که جایی است، تجزیه شکل رایج‌ترین شده تنزیل نقد جریان (DCF) است. مدیریت بار و نقدینگی ریسک، برای حق‌الزحمه اضافه به امن نرخ یک شامل بازده نرخ. می‌شوندجمع و شده تنزیل فعلی

- ✓ می‌کندتبدیل فعلی ارزش به تنزیل /بازده‌نرخ از استفاده با را آتی منافع تنزیل
- ✓ است (فروش‌درآمد) سرمایه بازگشت و دوره‌ای نقد جریان‌های شامل آتی منافع
- ✓ مدیریت‌بار و نقدینگی ریسک، برای حق‌الزحمه + امن نرخ = بازده نرخ
- ✓ می‌شوندجمع ملک کل ارزش برای آتی منافع تمام فعلی ارزش‌های
- ✓ است‌صریح بازده سرمایه‌گذاری در سرمایه بازده و سرمایه بازگشت زمان و روش

30.13 زمین‌و ساختمان باقیمانده تکنیکهای

(ساختمان باقیمانده تکنیکهای. میکنندجدا مستقیم سرمایهگذاری از استفاده با ساختمان و زمین بین را خالص درآمد باقیمانده تا کنید کم NOI کل از آید، دست به زمین درآمد تا کنید ضرب زمین سرمایهگذاری نرخ در را زمین ارزش: (معلوم‌زمین ارزش ساختمان ارزش) زمین باقیمانده. کنیداضافه را زمین ارزش کنید، سرمایهگذاری ساختمان نرخ با آید، دست به ساختمان درآمد (معلوم): کنیدپیدا را زمین ارزش تا کنید برعکس را فرآیند.

- ✓ ساختمان‌باقیمانده: است‌نامعلوم ساختمان ارزش و معلوم زمین ارزش که میشود استفاده هنگامی
- ✓ زمین‌باقیمانده: است‌نامعلوم زمین ارزش و معلوم ساختمان ارزش که میشود استفاده هنگامی
- ✓ معلوم جزء به اختصاص درآمد = جزء ارزش × نرخ سرمایهگذاری دیگر نرخ با باقیمانده درآمد آن؛ سرمایهگذاری میشودسرمایهگذاری
- ✓ ملک کل ارزش = معلوم جزء ارزش + باقیمانده‌جزء ارزش

✓

دارندخاص ارزیابی مسائل برای محدودی بسیار کاربرد باقیمانده تکنیکهای

CHAPTER 31

Reconciliation and Appraising Specific Property Types

31.1 ارزشگذاری‌به رویکرد سه

فهرست‌های و اخیر فروش‌های تحلیل و تجزیه)فروش مقایسه رویکرد :می‌شوداستفاده بازار ارزش تخمین برای رویکرد سه درآمد سرمایه‌گذاری)درآمد رویکرد و ،(بهبودی‌هااستهلاک‌شده هزینه علاوه به زمین ارزش)هزینه رویکرد ،(مشابه‌ملک‌های ارزش‌به بالقوه)· می‌شونددادە تطبیق یکدیگر با آنها سپس می‌شود، اعمال مستقل طور به رویکرد هر ·

- ✓ می‌کندتحلیل و تجزیه را مشابه ملک‌های فهرست‌های و اخیر فروش‌های فروش، مقایسه رویکرد
- ✓ بهبودی‌هاجدید استهلاک‌شده هزینه + (خالی‌عنوان به)زمین ارزش =هزینه رویکرد
- ✓ می‌کندسرمایه‌گذاری ارزش به را تخمینی بالقوه درآمد درآمد، رویکرد
- ✓ می‌شونددادە تطبیق واحد ارزشی نظر یک به نتایج سپس می‌شود، استفاده مستقل طور به رویکرد هر

31.2 ارزش‌نهایی نظر بر تطابق

وزن نیست؛ میانگین نهایی ارزش ·شوندمی داده تطابق نهایی نظر یک به آنها ارزش نشانگرهای رویکردها، تکمیل از پس استفاده استدلال و قضاوت از ارزیاب ·باشدداشته تری مرتبط و بهتر کیفیت با های داده که شود می داده رویکردی به بیشتری سنت‌و دلار فرد اعداد صورت به نه شود، گرد باید نهایی ارزش و کند می·

- ✓ نیست‌رویکردها میانگین ارزش نهایی نظر
- ✓ باشدداشته را بودن مرتبط و داده کیفیت /کمیت‌بهترین که شود می داده رویکردی به بیشتر وزن
- ✓ داردبستگی بازار کنندگان شرکت رفتار و ملک نوع نظر، مورد استفاده به بودن مرتبط
- ✓ سنت‌و دلار فرد اعداد صورت به شود گزارش نه شود، گرد باید نهایی ارزش نظر

31.3 ملک‌ارزیابی برای درآمد روش

مقایسه و تجربه طریق از موضوع بازار بهای اجاره ·داردکاربرد دارد، وجود محدوده در اجاره اطلاعات که مواردی در درآمد روش یک تا می‌شوند تحلیل تجزیه و جمع‌آوری مشابه ملک‌های ماهانه سقفی ضرب‌کننده‌های سپس می‌شود، زده تخمین جای به ماهانه سقفی ضرب‌کننده‌های کوچک، درآمد مسکونی اموال برای ·شوداعمال موضوع بر که آید دست به ضرب‌کننده می‌شوداستفاده درآمد سرمایه‌گذاری روش‌های·

- ✓ باشندداشته وجود محدوده در اجاره‌ای اموال که می‌شود اعمال زمانی تنها
- ✓ می‌شودزده تخمین مقایسه و تجربه با بازار بهای اجاره
- ✓ می‌شوداعمال موضوع بر و می‌آید دست به مشابه اموال از ماهانه سقفی ضرب‌کننده یک
- ✓ نمی‌رودکار به معمولاً درآمد سرمایه‌گذاری می‌کنند؛ استفاده سقفی ضرب‌کننده‌های از کوچک واحدهای

31.4 متحرک‌خانه‌های و ساخته‌شده خانه‌های تمایز

متحرک خانه‌های شدند؛ ساخته کارخانه در آن از بعد یا 1976ژوئن 15تاریخ در HUDکد استانداردهای به ساخته‌شده خانه‌های است تحویل قابل ملک واحد که است این کلیدی نکته یک .(«تریلر»یا «HUDاز قبل »خانه‌های)شدند ساخته HUDکد از قبل را تحویل قابل ملک به شدن تبدیل HCD 433Aفرم)می‌شود تأیید ثبت‌شده فرم‌های و الحاق طریق از که شخصی، دارایی یا می‌کندتأیید).

- ✓ هستند «HUDاز قبل »متحرک خانه‌های هستند؛ (بعدیا 1976ژوئن 15تاریخ در) HUDکد دارای ساخته‌شده خانه‌های
- ✓ نیست‌شخصی دارایی دیگر و است متصل ساخته‌شده خانه که می‌کند تأیید ثبت‌شده HCD 433Aفرم
- ✓ است‌کاربردی بیشترین ملک‌ها این برای اغلب فروش مقایسه روش

31.5 ارزیابی کوچک مسکن چند‌خانوادگی

خانه‌های روش همان به تقریباً (فورپلکس‌و تری‌پلکس پلکس، دو مثل زندگی واحد چهار تا دو)خانوادگی چند کوچک واحدهای ارزش و استهلاک هزینه، عوامل ·باشدموجود درآمدی رویکرد برای کافی اجاره داده‌های که زمانی می‌شوند ارزیابی تک‌خانوادگی جای به ناخالص ماهانه ضریب‌های از کوچک واحدهای ·می‌شوندمحاسبه تک‌خانوادگی خانه‌های روش همان به زمین بر مقایسه واحدهای اصلاح و مالکیت افتخار بر تأکید کاهش با فروش مقایسه رویکرد ·می‌کنندااستفاده درآمد سرمایه‌گذاری ·استمتفاوت اتاق هر یا واحد هر اساس

- ✓ (فورپلکس‌تریپلکس، دوپلکس،)است زندگی واحد چهار تا دو شامل خانوادگی چند کوچک مسکن
- ✓ می‌شوندمحاسبه تک‌خانوادگی خانه‌های روش همان به زمین ارزش و استهلاک هزینه، عوامل
- ✓ درآمدسرمایه‌گذاری نه می‌شوند، ارزیابی ناخالص ماهانه ضریب‌های از استفاده با کوچک واحدهای
- ✓ شوداصلاح اتاق هر یا واحد هر اساس بر است ممکن خانوادگی چند برای فروش مقایسه

31.6 محله‌تحلیل و تجزیه عوامل

سنی، های گروه درآمد،)ساکنان نوع شامل که دارد محله تحلیل و تجزیه به نیاز خانوادگی یک مسکونی ساختمان ارزیابی مضر، عوامل)محله روند ،(انطباق‌قیمت، محدوده سن، کاربری، از ترکیبی)بهبود نوع ،(مالک‌غیر اشغال مقابل در مالکیت ·است (تجاوزات‌نقل، و حمل بندی، منطقه)اراضی کاربری در تغییرات و ،(حیات‌چرخه مرحله انتقالات،

- ✓ می‌گیردنظر در را اراضی کاربری تغییرات و روند بهبودها، ساکنان، عوامل محله تحلیل و تجزیه
- ✓ می‌گذاردتأثیر ارزش بر محله انطباق
- ✓ می‌گذارندتأثیر بازار تقاضای بر انتقالی های روند و محله حیات چرخه مرحله

CHAPTER 32

Appraiser Licensing (BREA) and Appraisal Statutes

32.1 ارزیاب‌مجوز سطح چهار

استارزیاب مجوز سطح چهار دارای کالیفرنیا: (1) کندارزیابی را ملک نوع هر می‌تواند — عمومی شده تعیین (2) ; شده تعیین ملک — مسکونی مجوز (3) ; معامله‌ارزش $250,000تا مسکونی غیر ملک و واحد چهار تا یک مسکونی ملک هر — مسکونی ارزیاب نظارت تحت باید — متدرب مجوز (4) ; $250,000تا مسکونی غیر ملک و میلیون $1تا واحد چهار تا یک ساده مسکونی کندکار عمومی شده تعیین یا مسکونی شده تعیین.

- ✓ کنندارزیابی را ملک نوع هر می‌توانند عمومی شده تعیین ارزیابان
- ✓ است $250,000تا مسکونی غیر ملک علاوه به واحد 1-4مسکونی ملک شامل مسکونی شده تعیین
- ✓ می‌دهدپوشش را $250,000تا مسکونی غیر ملک و میلیون $1تا واحد 1-4ساده مسکونی ملک مسکونی مجوز
- ✓ سه از بیش نمی‌تواند نظارت‌کننده هیچ ; کندکار عمومی شده تعیین یا مسکونی شده تعیین ارزیاب نظارت تحت باید متدربان کندنظارت را متدرب

32.2 ارزیابی‌مقابل در مستغلات و املاک مجوز دارنده نظر

مجوز دارنده توسط شده ارائه ارزش نظر حال، این با .است‌واقعی ملک برای ارزش نظر توسعه فرآیند یا عمل «ارزیابی»یک مجوز دارنده و نیست، ارزیابی یک (مقایسه‌ای‌بازار تحلیل /دلال‌قیمت نظر مانند)کسب‌وکار عادی جریان در مستغلات و املاک .دارنددولتی مجوز دارای ارزیاب به نیاز فدرال دولت با مرتبط معاملات .کنداشاره ارزیابی عنوان به آن به نمی‌تواند

- ✓ است‌واقعی ملک برای ارزش نظر توسعه فرآیند یا عمل «ارزیابی»یک
- ✓ عنوان به نباید و یست ارزیابی یک کسب‌وکار عادی جریان در مستغلات و املاک مجوز دارنده توسط شده ارائه ارزش نظر شوداشاره آن به ارزیابی
- ✓ است‌واحد چهار تا یک حاوی که است مسکونی ساختار یک معنای به «مسکن»یک
- ✓ نیست‌اصلی مسکن یک دوم یا تعطیلات خانه یک باشد؛ داشته «اصلی»مسکن یک تنها زمان یک در می‌تواند مصرف‌کننده یک

32.3 ارزیابی‌هابر نامناسب تأثیر ممنوعیت

گزارش‌دهی، توسعه، نامناسب به‌طور نمی‌تواند باشد، داشته ارزیابی به مربوط ملک معامله یک در شخصی منافع که فردی هیچ ·کندکار این برای تلاش یا دهد قرار تأثیر تحت دستور یا غرامت تهدید، رشوه، اخاذی، اکراه، طریق از را ارزیابی بررسی یا نتیجه کردن متوقف و ارزش، نتیجه‌گیری اساس بر غرامت یا استخدام شرط‌زدن ارزش، حداکثر /حداقل‌درخواست شامل ممنوع اعمال ·می‌باشدنیست کافی ارزش اینکه دلیل به پرداخت

- ✓ دادقرار تأثیر تحت دستور یا غرامت تهدید، رشوه، اخاذی، اکراه، طریق از را ارزیابی نمی‌توان
- ✓ شرط‌زدارزش نتیجه‌گیری به را ارزیاب غرامت یا استخدام نمی‌توان
- ✓ انتخاب برای ارزیابی چند□□ن دریافت یا خطاها، اصلاح اضافی، مقایسه‌های بررسی درخواست شامل مجاز اعمال استآن‌ها قابل‌اعتمادترین

32.4 فروش‌قراردادهای در بی‌طرفانه ارزیابی اطلاعیه

هرگونه می‌کند بیان که باشد اطلاعیه‌ای (پوینتی 8قلم حداقل با)شامل باید ملک فروش قرارداد هر ،2022جولای 1از پس جنسی، جهت‌گیری جنسیت، دین، رنگ، نژاد، مانند محافظت‌شده ویژگی‌های تأثیر تحت و باشد عینی بی‌طرفانه، باید ارزیابی مشکوک تعصب می‌توانند فروشندگان /خریداران ·نگیردقرار دیگر موارد و سن ناتوانی، درآمد، منبع ملی، منشأ تأهل، وضعیت ·کنندثبت Bureau of Real Estate Appraisersدفتر در را شکایتی و کنند گزارش ثابت وام کارگزار /قرض‌دهنده‌به را

- ✓ باشدنمایان پوینتی 8قلم حداقل با 2022جولای 1از پس ملک فروش قرارداد هر در باید اطلاعیه
- ✓ یا از قبل را اطلاعی□□ باید می‌کند، مجدد مالی تامین را واحدی 1-4مسکونی مالکیت برای اول خرید وام که مجوز دارای فردی دهدارائه مسکن وام افشای بیانیه /وام‌برآورد با همراه

32.5 FIRREA و ارزیاب‌مجوز صدور منشأ

برنامه‌ای ایالت هر می‌کرد الزام آن XIعنوان که کرد، تصویب را (وام‌هاو صرفه‌های نجات لایحه) FIRREAکنگره 1989سال در هیئت معیارهای از پیروی در دهد، گواهی صدور و مجوز فدرال با مرتبط معاملات برای را ملک حقارت ارزیابان تا کند تأسیس B&Pکد)ملک حقارت ارزیابان تصدیق و مجوز صدور قانون تصویب با 1990سال در کالیفرنیا .(AQB)ارزیاب صلاحیت‌های ارزیابان دفتر به 2013سال در OREAنام .کردایجاد را (OREA)ملک حقارت ارزیابان دفتر که داد، پاسخ (بعدبه و 11300بخش (BREA)ملک حقارت .می‌کندفعالیت مصرف‌کنندگان امور بخش در و یافت تغییر

- ✓ دهندمجوز فدرال با مرتبط معاملات برای را ارزیابان ایالات می‌کند الزام ،XIعنوان ،FIRREA (1989)
- ✓ کرد، ایجاد را OREA (بعدبه و 11300بخش B&Pکد) 1990سال در کالیفرنیا ملک حقارت ارزیابان تصدیق و مجوز صدور قانون گرفت‌صورت 2013سال در (BREA)ملک حقارت ارزیابان دفتر به آن مجدد نام‌گذاری که
- ✓ کنندرعایت را شده‌اند تعیین ارزیابی بنیاد توسط که AQBصلاحیت معیارهای باید ایالات

32.6 (AQBمعیارهای)ارزیاب تجربه و تحصیلات الزامات

75به نیاز کارآموز مجوز :است‌شده تصویب کالیفرنیا توسط که (AQB)ارزیاب صلاحیت‌های هیئت فعلی معیارهای تحت دارد؛ تجربه بدون و کارآموز /سرپرست‌دوره اضافه به (ملی USPAPساعته 15دوره شامل)شرایط واجد تحصیلات ساعت درجه به نیاز بدون دارد، ماه 6حداقل مدت در تجربه ساعت 1,000و تحصیل ساعت 150به نیاز مجوز دارای مسکونی ارزیاب کارشناسی درجه و ماه 12حداقل مدت در تجربه ساعت 1,500تحصیل، ساعت 200به نیاز معتبر مسکونی ارزیاب دانشگاهی؛)ماه 18حداقل مدت در تجربه ساعت 3,000تحصیل، ساعت 300به نیاز معتبر عمومی ارزیاب دارد؛ (شده‌تایید گزینه یا یکنواخت گواهی و لایسنس آزمون باید کارآموز جز به سطوح همه .داردکارشناسی درجه و (مسکونی‌غیر ساعت 1,500حداقل برخی جایگزین می‌توانند AQBتوسط شده تایید (املاک‌ارزیابی عملی کاربردی برنامه‌های) PAREAبرنامه‌های .کنندپاس را ملی .باشندتجربه از

- ✓ نیست‌الزامی درجه ماه؛ 6حداقل مدت در تجربه ساعت 1,000 +تحصیل ساعت 150 :مجوزدارای مسکونی
- ✓ (شده‌تایید گزینه یا)کارشناسی درجه +ماه 12حداقل مدت در تجربه ساعت 1,500 +تحصیل ساعت 200 :معتبرمسکونی
- ✓ کارشناسی‌درجه + (مسکونی‌غیر 1,500)ماه 18حداقل مدت در تجربه ساعت 3,000 +تحصیل ساعت 300 :معتبرعمومی
- ✓ کنندپاس را ملی یکنواخت آزمون باید دیگر سطوح همه تجربه؛ بدون ،USPAPساعته 15دوره شامل تحصیل ساعت 75 :کارآموز

32.7 مستمرآموزش /تجدید و مجوز شرایط

آموزش ساعت 56اما هستند، معتبر سال دو برای (BREA)املاک کنندگان ارزیابی دفتر توسط شده صادر ارزیابی مجوزهای بروز دوره شامل باید چرخه هر .(سال‌در ساعت 14میانگین طور به)شود می اثبات ساله چهار چرخه یک در نیاز مورد مستمر برای و ساعت، 4مدت به کالیفرنیا ایالتی و فدرال قوانین و کانون دوره سال، دو هر ساعت 7مدت به USPAPملی رسانی بخش .باشد (AB 948)فرهنگی شایستگی و املاک ارزیابی در تعصب حذف مورد در ای دوره ،2023ژانویه 1از بعد یا در تجدید اجرای BREAمی تواند را، رد، لغو، یا معلق محدود، کند و تا 10,000 جریمه هر برای دلار تخلف اعمال‌کنداعمال.

- ✓ ساعت 56هستند؛ معتبر سال دو برای ارزیابی مجوزهای)شود می اثبات سال چهار هر CEساعت 14میانگین طور به)سال‌در ساعت
- ✓ 4مدت به فدرال و ایالتی قوانین دوره علاوه به است ضروری سال دو هر ساعت 7مدت به USPAPملی رسانی بروز دوره چرخه‌هر در ساعت
- ✓ باشدفرهنگی شایستگی و تعصب حذف مورد در ای دوره شامل باید تجدید چرخه هر (AB 948) 2023سال از
- ✓ کنداعمال جریمه تخلف هر برای دلار 10,000تا تواند می BREA

CHAPTER 33

Deeds of Trust, Trustee Sales and Anti-Deficiency Rules

33.1 خریدهای وام در کمبود عدم از حفاظت

تامین فروشنده که هنگامی ·کندمی ممنوع را خرید های وام در کمبود های داوری 580bبند کالیفرنیا مدنی العمل دستور قانون را نیست واحد چهار از بیش دارای سکونتی منزل یک خرید دهنده وام یا (فروختگی/فروشندهوام)دهد می برگردان را مالی بحرانی حفاظت یک این ·باشدگیرنده وام دنبال به مصادره از پس کمبودی هیچ برای تواند نمی دهنده وام کند، می مالی تامین ·کندمی محدود تعهد تحت ملک ارزش به را دهنده وام بازیافت که است گیرنده وام

- ✓ نداردوجود خرید قیمت مانده باقی تأمین برای (فروختگی)فروشنده به شده داده رهن یا اعتماد سند تحت کمبودی حکم هیچ
- ✓ استفاده خرید قیمت از بخشی یا کل پرداخت برای که نیست خانواده چهار از بیش دارای سکونتی منزل برای وام در کمبودی هیچ شود('خریدوام ')
- ✓ نداردوجود نکند تکمیل را فروش عقد خریدار که جایی منقول های ملک فروش در کمبودی هیچ

33.2 شدهتأیید کوتاه فروش از پس کمبود بدون

فروش قیمت)دهد نمی واحد چهار از بیش با ساختمان یا مسکن کوتاه فروش برای را خود کتبی رضایت دهنده وام که هنگامی توسط داوطلبانه طور به عنوان اینکه از پس شود ارائه یا شود جمع شود، پرداخت تواند نمی کمبودی هیچ ،(معوقبدهی از کمتر ·شودتقدیم دهنده وام به توافق با مطابق فروش درآمد و شود منتقل خریدار به شده ثبت اعطای وثیقه

- ✓ دارنده کتبی رضایت با و شده تأمین واحد چهار از بیش با ساختمان یا مسکن روی بر رهن /اعتمادوثیقه توسط که یادداشتی برای شودمی اعمال شود، می فروخته
- ✓ پذیرش برای تبادل عنوان به فروش، درآمد از جدای اضافی، خسارت غرض پرداخت برای گیرندگی وام از تواند نمی دهنده وام کندمطالبه کوتاه فروش
- ✓ عمومیسیاست برخلاف و است باطل کوتاه فروش حمایت از ادعایی انکار هر

33.3 اعلان‌درج قرارداد توسط امین فروش تأخیر

مقرر موعد در امین /رهن‌گذاراگر است، فروش قدرت تحت که مسکونی واحد چهار حداکثر دارای مسکونی منقول اموال برای سکویی در قرارگیری برای را کالیفرنیا ملکی بدون‌پروانه کارگزار با اعلان درج برای قراردادی قبل‌تر، کاری روز پنج حداقل فروش، تأییدشده پست طریق از باید تحویل ·بیابدتأخیر روز 45اضافی مدت به باید امین فروش دهد، تحویل عمومی‌دسترس بازاریابی است·استفاده قابل بار یک تنها تأخیر این ·باشدتحویل ساعت /تاریخو امضا تأیید باپیگیری یک‌شبه دولتی پیک یا

- ✓ شوددادهتحویل مقرر فروش از قبل کاری روز 5حداقل و باشد کالیفرنیا ملکی بدون‌پروانه کارگزار با با□□د اعلان درج قرارداد
- ✓ شوداستفاده بار یک از بیش نمی‌تواند و می‌کند تمدید روز 45اضافی مدت به را فروش تأخیر
- ✓ می‌شودتمدید 2924c(e)بند مطابق جدید مقرر فروش تاریخ اساس بر بازسازی حق

33.4 خریدتوافق‌نامه طریق از ناظر فروش تعویق

خرید توافق‌نامه از نسخه‌ای کاری، روز پنج حداقل شده، برنامه‌ریزی فروش از پیش ناظر، و بود شده تعویق قبل از فروشی اگر «یک ·دهدتعویق خرید توافق‌نامه دریافت از پس روز ۵۴ حداقل را فروش باید ناظر نماید، دریافت کامل‌الاجرا و نیت حسن بنابر نام شامل و باشد ثبت‌شده تعهدات تمام معوق موجودی از بیشتر یا با برابر که باشد داشته قیمتی باید «خریدتوافق‌نامه قابل بار یک تنها تعویق این ·باشدمنصوب‌شده امانت نماینده توسط پذیرش و بسته‌شدن تاریخ فروش، قیمت خریدار، است·استفاده

- ✓ باشدملک توسط ایمن‌شده ثبت‌شده تعهدات تمام معوق موجودی از بیشتر یا با برابر باید خرید قیمت
- ✓ باشدامانت نماینده توسط پذیرش و توافق‌شده بسته‌شدن تاریخ فروش، قیمت خریدار، نام شامل باید خرید توافق‌نامه
- ✓ نیستاستفاده قابل بار یک از بیش و می‌دهد تغییر دریافت از پس روز ۵۴ حداقل را فروش تعویق

33.5 درصدی 67فروش پیشنهاد اولین برای حداقل قانون

را بازار منصفانه ارزش مقدار باید بهرهمند /مرتهن‌دارد، قرار اول رسمی رهن تحت که واحدی چهار تا یک مسکونی اموال برای درصد 67از کمتر اول فروش در نمی‌تواند عهدهدار و دهد، ارائه عهدهدار به شده برنامهریزی اولیه فروش از قبل روز 10حداقل ملک سپس و می‌اندازد، تعویق به روز 7حداقل عهدهدار نشدن، فروخته صورت در ·رساندبفروش را بازار منصفانه ارزش آن شودفروخته پیشنهاد دهندۀ بالاترین به می‌تواند·

- ✓ کندقبول ملک بازار منصفانه ارزش درصد 67از کمتر را اول فروش پیشنهاد نمی‌تواند عهدهدار
- ✓ شودارائه شده برنامهریزی اولیه فروش از قبل روز 10حداقل باید بازار منصفانه ارزش
- ✓ دهندۀ بالاترین به می‌تواند ملک سپس می‌اندازد، تعویق به روز 7برای حداقل عهدهدار اول، فروش در نشدن فروخته صورت در

شودفروخته پیشنهاد

33.6 فروش‌آگهی درج و محتوا

درج (شهرستان‌مقر یا) شهر در عمومی مکان یک در فروش از قبل روز 20حداقل باید فروش آگهی سرپرست، فروش از قبل ملک روی بر واضح به‌طور ،(فروش‌از قبل روز 20حداقل اول انتشار) شود منتشر متوالی هفته سه برای یک‌بار هفته‌ای شود، نام سرپرست، تماس و نام شامل باید آگهی .شودثبت فروش تاریخ از قبل روز 20حداقل شهرستان ثبت دفتر با و شود، درج به معوقه موجودی کل و ذی‌نفع، آدرس /نام ،(قانونی‌توصیف یا پارسل، شماره خیابان، آدرس) ملک توضیح اصلی، سرپرست .باشدشده تخمین‌زده هزینه‌های همراه

- ✓ شودمنتشر یک‌بار هفته‌ای متوالی هفته 3برای و شود درج فروش از قبل روز 20حداقل باید آگهی
- ✓ شودثبت شهرستان ثبت دفتر با فروش تاریخ از قبل روز 20حداقل باید آگهی
- ✓ کندبیان را شده تخمین‌زده معقول‌الوقت مخارج و هزینه‌ها اضافه به معوقه موجودی کل باید آگهی

33.7 امین‌توسط فروش نحوه و مکان زمان،

بالاترین برای حراج صورت به شود، برگزار دارد قرار آن در ملک که شهرستانی در باید فروش اختیار تحت فروش‌های تمام قطعه چندین شامل ملک که زمانی .جمعه‌تا دوشنبه از کاری، روز هر در بعدازظهر 5تا صبح 9ساعات بین مزایده‌گر، می‌تواند ملک از اندازه‌ای فقط و کند، مقرر را این غیر اعتماد سند اینکه مگر شود فروخته جداگانه طور به باید باشد، شناخته‌شده ج□□اگانه طور به باید یک هر کند؛ بسته‌بندی را املاک نمی‌تواند امین .باشدکافی بدهی کردن برآورده برای که شود فروخته .کندنیاز را این خلاف سند اینکه مگر شود مزایده

- ✓ شهرستانی در جمعه، تا دوشنبه بعدازظهر، 5تا صبح 9ساعات بین مزایده‌گر بالاترین برای عمومی حراج صورت به باید فروش‌ها شودبرگزار دارد، قرار آن در ملک که
- ✓ برآورده برای که اندازه‌ای تا تنها و کند، مقرر را این غیر اعتماد سند اینکه مگر شود فروخته جداگانه طور به باید جداگانه قطعات شودفروخته می‌تواند است لازم بدهی کردن
- ✓ شودمزایده جداگانه طور به باید ملکی هر کند؛ بسته‌بندی فروش برای را املاک نمی‌تواند امین

33.8 هستندنامتقابل حراج فروش در دهنده پیشنهادهای

برای نامتقابل پیشنهاد یک شود، ارائه مسکن وام یا اعتماد سند در فروش قدرت تحت متصدی حراج در که پیشنهادی هر می‌کندلغو را قبلی پیشنهاد دیگری، دهنده یا همان توسط بعدی بالاتر پیشنهاد هر ·می‌شودتلقی پیشنهاد مبلغ با ملک خریدن از صادرشده صندوق‌دار چک نقد، در باید پیشنهادی مبالغ ·می‌کندلغو را پیشنهاد آخرین فروش، کردن متوقف یا تأخیر هرگونه تعیین‌شده نقدی معادل یا صرفه‌جویی، بانک یا وام، و صرفه‌جویی موسسه اعتباری، اتحادیه از چک یا ملی، /دولتی‌بانک ·شوندپرداخت

- ✓ استمبلغ آن با ملک خریدن برای نامتقابل پیشنهاد یک پیشنهاد هر
- ✓ می‌کندلغو را قبلی پیشنهاد بعدی، یا دوم بالاتر پیشنهاد
- ✓ می‌کندلغو ر پیشنهاد آخرین فروش، کردن متوقف یا تأخیر
- ✓ استتعیین‌شده نقدی معادل یا صندوق‌دار، چک نقد، شامل قبول قابل پرداخت

33.9 متولی‌فروش فسخ و تکمیل

)فروش از پس تقویمی روز 21مدت در متولی سند اگر ·می‌شودتلقی نهایی قیمت پیشنهاد بالاترین قبول از پس متولی فروش طبق را قصد اطلاعیه شرایط واجد پیشنهاددهنده یک یا شرایط واجد مستأجر خریدار یک که هنگامی روز 60مدت در یا که هنگامی ·می‌شودتلقی تکمیل واقعی فروش تاریخ در صبح 8ساعت از فروش شود، ثبت (استداده ارائه § 2924m دلیل به خودکار فسخ معرض در فروش ·بازمی‌گرددروز 15به ثبت پنجره شوند، منقضی 2031ژانویه 1در § 2924m مقررات همان در را ذینفع منافع تمام شده فسخ فروش نباشد؛ دسترس در برداشت برای پیشنهاد وجوه اگر است ملاحظات وجود عدم ·بودنیفتاده اتفاق فروش گویی که می‌کند برقرار دوباره ترجیح

- ✓ می‌شودتلقی نهایی قیمت پیشنهاد بالاترین قبول از پس فروش
- ✓ 8ساعت از (2031در انقضا از پس روز 15 ،§ 2924m اطلاعیه ارائه هنگام روز 60)شود ثبت روز 21مدت در متولی سند اگر می‌شودتلقی تکمیل فروش تاریخ در صبح
- ✓ نباشددسترس در برداشت برای پیشنهاد وجوه که می‌افتد اتفاق زمانی خودکار فسخ
- ✓ می‌کندبرقرار دوباره است نیفتاده اتفاق فروصی که ترتیبی همان در را ذینفع ترجیح فسخ

33.10 پیشنهادسازی ممنوعیت و پیشنهاددهنده توسط تعهد انجام عدم

حق و دادرسی هزینه‌های شامل خسارات مسئول متولی به نسبت نکند، ارائه را پیشنهاد بالاترین و آخرین که پیشنهاددهندهای پذیرش .است‌تعقیب قابل دلار 2,500تا جریمه با که است جرم یک پرداخت لغو یا عمدی انجام عدم .است‌وکیل الزحمه سال یک تا یا /ودلار 10,000تا جریمه با تخلف است؛ غیرقانونی پیشنهادها کردن محدود یا تعیین یا پیشنهاد عدم برای عوضی «هست‌که آنگونه »صورت به دارایی شود اظهار که است قانونی حال، این با .است‌تعقیب قابل شهرستان زندان در حبس .می‌شودفروخته

- ✓ است‌وکیل الزحمه حق و دادرسی هزینه‌های خسارات، مسئول ندهد، انجام را تعهد که پیشنهاددهندهای
- ✓ □□لار 2,500تا جریمه با است جرم یک تعهد لغو یا عمدی انجام عدم
- ✓ است‌تعقیب قابل زندان سال 1یا /وجریمه دلار 10,000تا پیشنهاد عدم برای پرداخت یا پیشنهاد سازی
- ✓ است‌قانونی می‌شود فروخته «هست‌که آنگونه »صورت به مستردشده دارایی اینکه اظهار

33.11 مجبورفروش در احتمالی ساکن -مالک‌اولویت

که باشد داشته وجود خاصی شرایط که زمانی تا نیست نهایی فروش مسکونی، واحد چهار تا یک دارای اموال متولی فروش برای در که می‌کند اعلام که است طبیعی شخص یک «احتمالی‌ساکن -مالک» .می‌دهدمستأجران و ساکنان -مالکان‌به را اولویت خواهد ساکن سال یک حداقل و کرد خواهد اشغال خود اصلی اقامت محل عنوان به را ملک متولی، سند ثبت از روز 60عرض و آخرین شخصی چنین اگر .است‌دیگری خریدار نماینده نه و آن‌ها، نزدیک خویشاوند نه وصی‌دهنده، /گروی‌دهنده‌نه و ماند، .دهدارائه بعدی کاری روز ظهر از بعد 5ساعت تا یا فروش در را تصدیق‌نامه باید باشد، پیشنهاددهنده بالاترین

- ✓ می‌شوداعمال واحد چهار تا یک با مسکونی اموال بر
- ✓ کنداشغال اصلی اقامت محل عنوان به را ملک سند، ثبت از روز 60عرض در که باشد داشته قصد باید ساکن -مالک
- ✓ کندحفظ را اقامت سال یک حداقل باید ساکن -مالک
- ✓ باشددیگری شخص نماینده یا آن‌ها، والدین /همسر/فرزندوصی‌دهنده، /گروی‌دهنده‌نمی‌تواند

33.12 شرایط‌واجد کننده مزایده و شرایط واجد مستأجر خریدار پنجرههای

کنندگان مزایده یا شرایط واجد مستأجر خریداران تا نمی‌شود تلقی نهایی روز 15مدت برای فروش ناظر، توسط فروش از پس در می‌توانند شرایط واجد مستأجر خریداران ·دهندارائه قصد از الزام‌آور غیر کتبی اطلاعیه یا دهند پیشنهاد بتوانند شرایط واجد)شرایط واجد کنندگان مزایده سایر ·کنندبرابر را پیشنهاد بالاترین (باشندکرده ثبت قصد اطلاعیه اگر روز 45یا)روز 15عرض بالاترین از روز 45عرض در می‌توانند (دولتی‌نهادهای مسکن، تعاونی‌های اجتماعی، زمین مؤسسات غیرانتفاعی، سازمان‌های ·می‌ماندباقی ناظر /رهن‌دارنزد فروش شدن نهایی زمان تا عنوان ·دهندپیشنهاد بیشتر پیشنهاد

- ✓ دهندپیشنهاد شرایط واجد کنندگان مزایده یا مستأجر خریداران تا نمی‌شود تلقی نهایی روز 15مدت برای فروش
- ✓ تجاوز را آن می‌توانند شرایط واجد کنندگان مزایده سایر کنند؛ برابر را پیشنهاد بالاترین می‌توانند شرایط واجد مستأجر خریداران کنند
- ✓ می‌شوداعمال باشد، شده ثبت قصد غیرالزام‌آور اطلاعیه که صورتی در گسترش‌یافته روزه 45پنجره
- ✓ می‌ماندباقی ناظر /رهن‌دارنزد فروش شدن نهایی زمان تا عنوان

33.13 نهادی‌ورشکستگی برای اول نگاه برنامه

خریداری برای را فرصت اولین شرایط واجد متقاضیان و ساکن -مالکی‌متقاضیان به بخش این فدرال، اول نگاه برنامه اساس بر ورشکست را کالیفرنیا در مسکونی ملک بیشتر یا 175سالانه که «نهادی»توسط که می‌دهد واحدی چهار تا یک مسکونی ملک متقاضیان از را پیشنهادات می‌تواند فقط نهاد درج، از پس اول روز 30در ·است‌آمده دست به ورشکستگی طریق از می‌کند، از قبل محله‌ها تقویت و مسکن مالکیت گسترش هدف ·کندپذیرش دهند، ارائه اظهارنامه یا قسم یک باید که شرایط واجد ·است‌سرمایه‌گذار پیشنهادات بررسی

- ✓ می‌کنندورشکست کالیفرنیا در را مسکونی ملک بیشتر یا 175سالانه که می‌شود اعمال نهادهایی برای
- ✓ شودپذیرفته می‌تواند شرایط واجد متقاضیان از پیشنهادات فقط درج، از پس اول روز 30در
- ✓ نهادهای و جامعه زمین تراست شرایط، واجد غیرانتفاعی سازمان‌های ساکن، -مالکی‌متقاضیان شامل شرایط واجد متقاضیان هستنددولتی
- ✓ شودحفظ ترتیب این به سال یک حداقل و شود ساکن اصلی مسکن در روز 60مدت در باید ساکن -مالکی‌متقاضی

33.14 می‌ماندباقی پول خرید وام بازتامین در حفاظت

جز به می‌کند، حفظ را نقص ضد حفاظت پول خرید وام بازتامین ،2013ژانویه 1از پس یا در شده انجام اعتباری معاملات برای موجودی برای ابتدا سرمایه اصل پرداخت‌های ·است‌نشده اعمال اصلی پول خرید تعهد برای که جدیدی اصلی مبلغ هر برای می‌شودگرفته نظر در جدید پیش‌رفت گونه هر برای سپس پول، خرید·

- ✓ جدیدپیش‌رفت گونه هر اصلی مبلغ برای جز به می‌شود، گرفته نظر در پول خرید وام عنوان به بازتامین
- ✓ باشندمسئول نقص برای است ممکن و نشده‌اند محافظ ضامنان سایر و متعهدان گارانتی‌دهندگان،
- ✓ است‌مخالف عام سیاست با مرتبط مقررات طبق و است باطل حفاظت‌ها این تصورشده گذاشتن کنار هرگونه

33.15 سرپرستی‌فروش برای منصفانه بازار ارزش تعریف

تعیین‌شده اولیه فروش تاریخ از قبل ماه شش طی در که است برآوردی معنای به «منصفانه‌بازار ارزش »درصد، 67قانون برای یا تجاری، استفاده مورد خودکار ارزیابی مدل مجاز، ارزیاب توسط ارزیابی ملک، رسانه‌ی مجاز دلال نظر از که باشد، شده انجام منبع تأیید برای تکلیفی هیچ و کند اعتماد ارائه‌شده ارزش به می‌تواند سرپرست ·می‌شودتعیین محاسباتی ملک ارزیابی سیستم ·ندارد‌تأثیری حسن‌نیت خریدار برای فروش اعتبار بر الزام این از تبعیت عدم ·ندارد‌آن دقت یا

- ✓ باشدمحاسباتی ارزیابی سیستم یا خودکار، ارزیابی مدل مجاز، ارزیاب مجاز، دلال نظر از می‌تواند ارزیابی
- ✓ شودانجام تعیین‌شده اولیه فروش تاریخ از قبل ماه شش طی در باید برآورد
- ✓ ندارد‌ارزیابی دقت یا منبع تأیید برای تکلیفی هیچ سرپرست

33.16 اطلاعیه‌در مالکان و متقاضیان برای ضروری هشدارهای

متقاضیان برای اطلاعیهٔ »شامل باید فروش اطلاعیهٔ تک‌خانواری، مسکن چهار تا یک توسط شده ایمن تراست اسنادِ برای است ممکن و را، ملک خود نه می‌کنند مزایده (فرعی‌احتمالاً)قرارداد یک روی بر متقاضیان می‌دهد هشدار که باشد «احتمالی به‌تعویق است ممکن فروش تاریخ می‌دهد توضیح که «ملک‌مالک برای اطلاعیهٔ »و باشند، مسئول البته اول قراردادهای برای است‌دسترس در هزینه‌ای هیچ بدون 24/7که وب‌سایتی یا رایگان شماره‌ی)آورند بدست را تعویق اطلاعات چگونه و بیفتد·)

- ✓ اول‌البته قراردادهای برای است ممکن و ملک، نه می‌کنند مزایده قرارداد یک روی بر که دهد هشدار را متقاضیان باید اطلاعیه باشندمسئول
- ✓ باشددسترس در هفته در روز هفت روز، در ساعت 24رایگان، باید تعویق اطلاعات
- ✓ نمی‌کندمعتبر غیر را معتبر فروش اطلاعیه، زبان الزامات رعایت عدم

33.17 تعویق‌روش‌های و محدودیت‌ها

دستور به نکند، تجاوز فروش اطلاع‌رسانی تاریخ از روز 365مجموع از که مدتی برای می‌تواند دارایی متصدی توسط فروش شود، مانع را دسترسی که جبری قوه‌ی یا دارایی، متصدی قضاوت ذی‌نفع، و مستأمن متقابل توافق قانون، عملکرد دادگاه، اعلام به‌وسیلهٔ باید آن دلیل و تعویق هر ·دارندفروش جدید اطلاع‌رسانی به نیاز روز 365از بیش‌تر تعویق‌های ·شوددادە تعویق ·کندنگاه‌داری را تعویق هر سوابق باید دارایی متصدی و شود، اعلام فروش برای تعیین‌شده آخرین مکان و زمان در عمومی

- ✓ کنندتجاوز اطلاع‌رسانی تاریخ از روز 365از نمی‌توانند فروش جدید اطلاع‌رسانی بدون تعویق‌ها مجموع
- ✓ شوداعلام فروش جدید مکان و زمان تاریخ، ذکر با عمومی اعلام به‌وسیلهٔ باید تعویق
- ✓ است‌مکان و زمان همان در تقویمی روز هفت برای جبری قوه‌ی تعویق

33.18 مدت‌کوتاه فروش حمایت استثناءات

ملک به نسبت را اموال اتلاف یا تقلب قرض‌گیرنده که نمی‌شود اعمال صورتی در مدت کوتاه فروش دیون نقص ضد حمایت ·باشدایالت سیاسی بخش یا محدود، شراکت محدود، مسئولیت با شرکت شرکت، یک قرض‌گیرنده اگر یا دهد، انجام

- ✓ کنددنبال را موجود توسل‌های و خسارات تا می‌سازد مجاز را قرض‌دهنده بن‌الاختیار /وثیقه‌صاحب توسط اموال اتلاف یا تقلب
- ✓ سیاسی بخش یا محدود، شراکت محدود، مسئولیت با شرکت شرکت، یک قرض‌گیرنده که نمی‌شود اعمال مواردی در حمایت باشدایالت

CHAPTER 34

Loan Terms and Borrower Protections

34.1 سالمه‌منع و معکوس وام افشای

سند این » :باشدداشته نقطه‌ای 10درشت صورت به را متن این باید معکوس وام کننده تأمین اعتماد سند هر اول صفحه شرط به‌عنوان تا خواست متقاضی از نمی‌تواند منشأ در شرکت‌کننده یا وام‌دهنده یک «.می‌کندتأمین را معکوس وام یک اعتماد سایر یا سالمه خریداری برای را متقاضیان فسخ، حق انقضای یا بسته‌شدن از قبل نمی‌تواند و کند، خریداری سالمه وام، .هستندمجاز موارد سایر و سیل خطر، عنوان، مانند متعارف بیمه محصولات .دهدارجاع بیمه‌ای /مالی‌محصولات

- ✓ باشدنقطه‌ای 10درشت معکوس وام بیان شامل باید اعتماد سند اول صفحه
- ✓ الزام‌کندمعکوس وام شرط به‌عنوان را سالمه خریداری نمی‌تواند وام‌دهنده
- ✓ دهدارجاع مالی محصولات و سالمه برای را متقاضیان فسخ، حق انقضای یا بسته‌شدن از قبل نمی‌تواند وام‌دهنده

34.2 معکوس‌وام اجباری مشاوره الزامات

.دهدارائه وام‌گیرنده به HUDتاییدشده مشاوره آژانس 10حداقل از فهرستی باید وام‌دهنده نهایی، درخواست پذیرش از قبل کند تعیین را هزینه‌ها یا بپذیرد را نهایی درخواست نمی‌تواند وام‌دهنده .کنددریافت غرامت وام‌دهنده از نمی‌تواند مشاوره آژانس 16سایز در ساده زبان به اجباری اطلاع‌رسانی .تأییدشودامضاشده مشاوره گواهی‌نامه با که بگذرد، مشاوره تاریخ از روز هفت تا .شودارائه متقاضی به مشاوره جلسه از قبل باید پوینت 14سایز در معکوس وام برگه راهنمای و مشاوره از قبل باید پوینت

- ✓ دهدارائه HUDتاییدشده مشاوره آژانس 10حداقل از فهرستی ن□□ایی درخواست از قبل باید وام‌دهنده
- ✓ امضاشده‌گواهی‌نامه مطابق مشاوره، از پس روز 7تا کند تعیین را هزینه‌ها یا بپذیرد را نهایی درخواست نمی‌تواند وام‌دهنده
- ✓ متقاضی به مشاوره جلسه از قبل باید پوینت 14سایز در برگه راهنمای و پوینت 16سایز در ساده زبان به اجباری اطلاع‌رسانی شودارائه

34.3 مستغلات‌و املاک کارگزار (ربا)وام‌دهی معافیت

توسط جزئی یا کامل به‌طور و تنظیم‌شده‌اند یا داده‌شده کالیفرنیا مجوز دارای مستغلات و املاک کارگزار توسط که وام‌هایی کالیفرنیا اساسی قانون پانزدهم بند در (ربا)وام‌دهی بهره نرخ محدودیت‌های از تضمین‌شده‌اند، واقعی ملک بر قانونی رهن‌های هستندمعاف· این یک نکته‌مالی‌تامین/ گی‌نمایندهاست که عموماً مورد امتحان در بررسی موردقرار می‌گیرد·

- ✓ از تضمین‌شده‌اند، واقعی ملک توسط که مجوز دارای مستغلات و املاک کارگزار توسط تنظیم‌شده یا داده‌شده وام‌های هستندمعاف اساسی قانون ربا محدودیت‌های
- ✓ درخواست، دیگری شخص برای را وام پاداش، دریافت برای کارگزار زمانی‌که می‌شود تلقی «تنظیم‌شده»کارگزار توسط وامی کندتنظیم یا مذاکره
- ✓ یا کند عمل مجوز محدوده در اینکه از صرف‌نظر و کند عمل نماینده یا اصلی مالک به‌عنوان کارگزار اینکه از صرف‌نظر معافیت این می‌شوداعمال نه،

34.4 معکوس‌وام الزامات

اصلی مسکن در سهام اساس بر و شده تضمین واقعی ملک توسط که است رجوع حق بدون وام یک معکوس وام نیست‌لازم پرداختی هیچ شود، سررسید وام که زمانی تا و می‌کند فراهم نقد پیش‌پرداخت وام‌گیرنده، مالک‌تحت‌تصرف·

- ✓ وام‌گیرنده‌مالک‌تحت‌تصرف اصلی مسکن در سهام اساس بر و است رجوع حق بدون معکوس وام
- ✓ نیست‌لازم بهره یا وام اصل برای پرداختی هیچ باشد، پرداخت قابل و سررسید وام کل که زمانی تا
- ✓ شودانجام است، منصوب یا مجوز دارای فدرال یا ایالتی قانون طبق که وام‌دهنده‌ای توسط باید وام
- ✓ باشدمجاز جریمه بدون زمان هر در باید وام از بخشی یا کل پیش‌پرداخت

34.5 سررسیدرویدادهای و معکوس وام شرایط

کارمزدهای و هزینه‌ها است ممکن و باشد (مرکب‌بهره شامل)تعدیل قابل یا ثابت بهره نرخ دارای است ممکن معکوس وام این کند، فراهم را دوره‌ای پیش‌پرداخت‌های وام اگر ·باشدشامل سررسید در یا دوره‌ای صورت به اجرا، هنگام در را وام‌دهنده نیاز مورد پیش‌پرداخت‌های انجام در که وام‌دهنده‌ای ·کنندپیدا کاهش بهره نرخ تعدیلات اساس بر نمی‌توانند پیش‌پرداخت‌ها دست از را قانونی نرخ بهره علاوه به شده توقیف غیرمنصفانه مبلغ برابر سه ماند، ناکام ایراد رفع در اخطار از پس و ماند ناکام تاریخ به رسیدن اصلی، سکونت عنوان به وام‌گیرندگان تمامی اشغال توقف سند، انتقال یا خانه فروش زمان در وام ·می‌دهد ·می‌شودسررسید می‌اندازد، خطر به را وام‌دهنده امنیت که رویدادی وقوع یا ثابت سررسید

- ✓ شده توقیف غیرمنصفانه مبلغ برابر سه ماند، ناکام تخلف رفع در و ماند ناکام نیاز مورد پیش‌پرداخت‌های انجام در که وام‌دهنده‌ای می‌دهددست از را قانونی نرخ بهره علاوه به
- ✓ وقوع یا ثابت سررسید تاریخ به رسیدن اصلی، سکونت عنوان به وام‌گیرندگان اشغال توقف سند، انتقال /فروش‌هنگام در وام می‌شودسررسید می‌اندازد، خطر به را وام‌دهنده امنیت که رویدادی
- ✓ یابندکاهش تعداد یا مبلغ در بهره نرخ تعدیل اساس بر نمی‌توانند دوره‌ای پیش‌پرداخت‌های

34.6 معکوس‌رهن در غیبت و اشغال قوانین

60از بیش مدت طولانی های غیبت ·شوندنمی وام شدن سررسید باعث نکنند تجاوز متوالی روز 60از که موقت های غیبت خانه از حفاظت و سازی ایمن برای را قبلی اقدامات گیرنده وام اگر کنند نمی فعال را سررسید سال، یک از کمتر اما متوالی روز قراردادهای برای زمان مرور تابع درآمد آوری جمع برای دهنده وام حق ·باشدداده انجام دهنده وام برای بخش رضایت صورتی به صورتی در تراست در شده نگهداری ملک ·شودپرداخت قابل و سررسید وام که شود می شروع زمانی از که است، نوشتاری وام ·شودمی تلقی مالک توسط شده اشغال عنوان به باشد، تراست آن از مستفید ساکن که

- ✓ شوندنمی وام تسریع باعث متوالی روز 60تا موقت های غیبت
- ✓ ایمن بخش رضایت طور به را خانه گیرنده وام اگر کنند نمی فعال را وام تسریع سال یک از کمتر اما روز 60از بیش های غیبت باشدکرده
- ✓ باشدتراست مستفید ساکن اگر است شرایط واجد مالک توسط شده اشغال عنوان به تراست در شده نگهداری ملک

34.7 مسکن‌وام معکوس ثبت اولویت

تشکیل را ملک علیه رهن یک پیشپرداختها آن روی بر یافته تجمع سود تمام و پیشپرداختها تمام به نسبت مسکن معکوس وام ·دارداولویت شود، ضبط یا ثبت مسکن معکوس وام ثبت از پس که رهنی هر بر رهن این ·میدهد

- ✓ میدهدپوشش را یافته تجمع سود و پیشپرداختها تمام مسکن معکوس وام رهن
- ✓ دارداولویت شوند، ضبط مسکن معکوس وام ثبت از پس که رهنهایی بر رهن

34.8 محدودموارد جز به مالی ضمانت حساب الزام ممنوعیت

هر یا سپردگی یا مالی ضمانت بنام حسابی ساکن، مالک خانواده تک خانه یک بیمه /مالیاتبرای تواند نمی عموماً دهنده وام قیمت از بیشتر یا LTV 90%قبلی، تاخیر یا پرداخت عدم دولتی، الزام)شده مشخص شرایط در مگر دهد الزام دیگری حساب وام یا ،Reg Zتحت بالاتر قیمت با رهنی های وام شده، ارزیابی ارزش درصد 80از بیش ترکیبی های وام شده، ارزیابی یا فروش قابل گیرنده وام گزینش به زمانی هر در شود، ایجاد الزام خلاف بر که حسابی ·(منزل‌مالکیت از حفاظت برنامه در موجود های ·دهدقرار تأثیر تحت را وام اعتبار اینکه بدون است، ابطال

- ✓ به)هستند الزام قابل شده شمارش استثنایی موارد در فقط ساکن مالک خانواده تک های خانه برای مالی ضمانت های حساب)بالاترقیمت با رهنی های وام شده، ارزیابی ارزش درصد 80از بیش ترکیبی های وام بیشتر، یا LTV 90%مثال، عنوان
- ✓ دو که ای گیرنده وام یا شده، بیمه یا تضمین داده، فدرالی یا ایالتی دولتی دهنده وام توسط که ای وام :دیگرقانونی استثنائات نکندپرداخت را متوالی مالیاتی قسط
- ✓ کندنمی باطل را فروش معامله یا وام اما است ابطال قابل گیرنده وام گزینش به زمانی هر در شده، ممنوع مالی ضمانت حساب
- ✓ سند یا رهنی سند اجرای از پس روز 90مدت در ای کننده امضا توسط که است ای خانه معنی به ساکن مالک خانواده تک خانه باشدساکن و مالک اعتماد

34.9 رسیدگی‌نحوه و داری عهده حساب موجودی های محدودیت

بیشتر RESPAمحدودیت‌های از که ماهانه‌ای های واریزی نمی‌تواند می‌کند حفظ را داری عهده حساب یک که دهنده‌ای وام نمی‌تواند و است، تعهدات پرداخت برای است لازم معقول طور به آنچه از بیش که دارد نگه را مبالغی نمی‌تواند کند، الزام باشند شوند داده بازپس روز 30ظرف باید اضافی مبالغ .شودمالیات پرداخت عدم یا بیمه انسخ باعث که دهد انجام پرداخت‌هایی .شودفسخ زمان هر در می‌تواند توافقی گونه هر و باشند، داشته دیگری توافق طرفین اینکه مگر

- ✓ از نمی‌توانند موجودی‌ها و کنند، تجاوز (12 U.S.C. 2609) RESPAمحدودیت‌های از نمی‌توانند داری عهده ماهانه واریزی‌های .استلازم تعهدات پرداخت برای معقول طور به که باشند بیشتر مبالغی
- ✓ .باشندداشته دیگری توافق متقابل طور به طرفین اینکه مگر شوند بازگردانده روز 30ظرف باید اضافی وجوه
- ✓ شده‌اند متضرر که اشخاصی شود؛ مالیات پرداخت عدم یا بیمه انسخ باعث که کند برداخت گونه‌ای به نمی‌تواند دهنده وام .کنندشکایت کننده محدود دستور یا خسارت برای می‌توانند

34.10 مسکونی‌وام‌های در تأخیر هزینه محدودیت

تأخیر هزینه است، شده تضمین تک‌نفری مالک‌شغل تک‌خانوادگی خانه روی اعتماد سند یا رهن‌نامه توسط که وامی برای از پس روز 10حداقل که زمانی تا پرداخت .دلار 5یا بهره و اصل قسط از درصد 6 :کندتجاوز مورد دو این بیشتر از نمی‌تواند شوداعمال یکسان قسط یک برای یکبار از بیش نمی‌تواند تأخیر هزینه و نمی‌شود، محسوب «دیر»باشد، نگذشته سررسید تاریخ .

- ✓ دلار 5یا P&Iقسط از درصد 6 :استمورد دو این بیشتر به محدود تأخیر هزینه
- ✓ هزینه شود، پرداخت مدت این در اگر نیست؛ دیر باشد، نگذشته سررسید تاریخ از پس روز 10حداقل که زمانی تا پرداخت نمی‌شودوضع تأخیری
- ✓ می‌شوندمنطبق سررسیدشده قسط آخرین بر پرداخت‌ها شود؛ اعمال یکسان قسط یک برای یکبار از بیش نمی‌تواند تأخیر هزینه

34.11 گیرنده‌وام برای PMIبیمه لغو اعلان

اطلاع گیرنده وام به کتبی صورت به باید دهنده وام باشد، نیاز مورد وام شرط عنوان به وام تضمین بیمه یا PMIبیمه که هنگامی و نیاز مورد ارزش به وام نسبت جمله از)لغو شرایط شناسایی، اطلاعات باید است چنین اگر و شود لغو تواند می آیا که دهد 10حداقل صورت به ،escrowپایان از پس روز 30ظرف در باید اطلاع این ·دهدارائه را لغو روش و ،(استلازم ارزیابی آیا اینکه پوینتی boldو ،شوددریافت وکیل های هزینه و برابر سه خسارت تا دهد می اجازه مقررات نقض ·شودارسال هزینه بدون ·

- ✓ شودارسال boldپوینتی 10حداقل صورت به escrowپایان از پس روز 30ظرف در باید PMIبیمه لغو اطلاع
- ✓ کندبیان را است ضروری ارزیابی آیا اینکه و نیاز مورد LTVنسبت جمله از لغو شرایط باید اطلاع
- ✓ نمی‌شود؛ اعمال دارند، وام عمر طول برای بیمه به نیاز که قرضه اوراق توسط شده تامین رهن‌های یا FHA/VAوام‌های برای شوددریافت وکیل هزینه‌های و برابر سه خسارت تا می‌دهد اجازه مقررات نقض

34.12 مسکونی‌های وام برای پرداخت پیش رسوم و حقوق

سود اضافه به مانده از بخشی یا تمام زمانی هر در تواند می گیرنده قرض کمتر، یا واحد چهار با مسکونی دارایی های وام برای پس سال پنج طول در تنها پرداخت پیش رسم کمتر، یا واحد چهار با ساکن مالک مسکونی دارایی برای ·کندپرداخت را انباشته رسم و شود، پرداخت پیش جریمه بدون ماهی 12دوره هر در تواند می اولیه اصل از درصد 20حداکثر است؛ اعمال قابل اجرا از باشدمازاد آن بر مقدماتی گذاری سرمایه سود ماه شش از بیش تواند نمی مازاد روی بر ·

- ✓ کندپرداخت پیش را بخشی یا تمام زمانی هر در تواند می کمتر یا واحد چهار با مسکونی دارایی گیرنده قرض
- ✓ استمجاز اجرا از پس سال پنج طول در تنها ساکن مالک واحد 1-4مسکونی های وام برای پرداخت پیش رسوم
- ✓ شش به محدود مازاد روی بر رسم شود؛ پرداخت پیش جریمه بدون ماهی 12دوره هر در تواند می اولیه اصل از درصد 20حداکثر استمازاد آن بر مقدماتی گذاری سرمایه سود ماه

34.13 فاجعه‌یا شتاب در پیش‌پرداخت جریمه وجود عدم

دریافت را شتاب آن از حاصل پیش‌پرداخت جریمه نمی‌تواند می‌دهد شتاب (واجب‌فروش)انتقال اساس بر را وام که طلبکار که نیست دریافت قابل زمانی پیش‌پرداخت جریمه هیچ .واحد 1-4مسکونی وام‌های برای نوشتاری استثناهای استثنای به کند، و شود سکونت غیرقابل فرماندار توسط اعلام‌شده اضطراری وضعیت در طبیعی فاجعه توسط حمایت تحت مسکونی ساختار .باشدداشته سببی علیت پیش‌پرداخت

- ✓ نوشتاری عهدنامه موجود به‌جز کرد، دریافت نمی‌توان انتقال در شتاب از ناشی پیش‌پرداخت برای پیش‌پرداخت شارژ هیچ واحد 1-4مسکونی وام‌ها برای امضاءشده جداگانه‌ای
- ✓ سکونت غیرقابل را مسکونی ساختار فرماندار توسط اعلام‌شده طبیعی فاجعه که نمی‌شود اعمال زمانی پیش‌پرداخت جریمه هیچ باشدداشته سببی علیت پیش‌پرداخت و کند
- ✓ اموال حسن‌نیت بنابر فروش با ارتباط در پیش‌پرداخت که نمی‌شود اعمال زمانی پیش‌پرداخت شارژ هیچ اقساطی، وام‌های برای پذیردصورت حمایت تحت

34.14 خصوصی‌معامله بیمه لغو

از کمتر یا درصد 75به وام موجودی که زمانی به‌ویژه شده، مشخص شرایط تحقق از پس نمی‌تواند خدمت‌دهنده یا وام‌دهنده واحدهای ساکن مالکان این .کندجمع‌آوری یا هزینه عنوان به را معامله تضمین بیمه یا PMIپرداخت‌های یابد، کاهش ارزش .می‌کندمحافظت غیرضروری بیمه پرداخت از را واحدی چهار تا یک مسکونی

- ✓ دسترس در باشد، شده ارزیابی ارزش یا فروش قیمت کمتر از کمتر یا درصد 75شده معلق معامله اصل که موقعی PMIلغو است
- ✓ باشدباید واحدی چهار تا یک مالک‌ساکن مسکونی ملک در خرید پول یا خانگی خانوادگی، شخصی، مقاصد برای وام
- ✓ قبل‌ماه 12در مقابل روز 30از بیش پرداخت هیچ و تأخیری جریمه یک از بیش بدون باشد، جاری وضعیت در باید وام‌گیرنده
- ✓ باشدشده صادر 1998ژانویه 1از پس یا در باید وام

34.15 کوندومینیوم‌وام‌های در زلزله بیمه افشای

)زلزله بیمه آن برای و می‌کند شروع را کوندومینیوم پروژه یک در قرض‌گیرنده جداگانه سهم توسط تأمین‌شده وام که وام‌دهندهای دهدانجام احتمالی قرض‌گیرنده برای را خاص کتبی افشاهای باید است، نیاز مورد (جایگزین‌هزینه یا ·

- ✓ می‌داندنیاز مورد را جایگزین هزینه یا زلزله بیمه مؤسسه‌ای ثالث شخص یا خود که کند افشا باید وام‌دهنده
- ✓ نمی‌دانندنیاز مورد را زلزله بیمه وام‌دهندگان همه که کند افشا باید وام‌دهنده
- ✓ باشدنیاز مورد کوندومینیوم پروژه کل در است ممکن زلزله بیمه که کند افشا باید وام‌دهنده
- ✓ شودانجام ممکن زمان سریع‌ترین در کتبی به‌طور باید افشا

34.16 بازسازی‌ارزش به محدود خطر بیمه

وام شرط عنوان به آن‌ها بازسازی ارزش از فراتر را بهبودی‌ها برای خطر بیمه بخواهد قرض‌گیرنده از نمی‌تواند وام‌دهنده‌ای هیچ کندحمل· کندافشا کتبی صورت به را قاعده این وام اسناد اجرای از قبل باید وام‌دهنده ·

- ✓ دهدقرار نیاز مورد بهبودی‌ها بازسازی ارزش از فراتر را خطر بیمه نمی‌تواند وام‌دهنده
- ✓ استالزامی تضمین یا یادداشت اسناد هر اجرای از قبل قاعده این کتبی افشای
- ✓ نمی‌دهدقرار تأثیر تحت را وام اعتبار اما می‌دهد را وکیل هزینه‌های و خسارات، تعرض، رفع اجازه قاعده این نقض

34.17 منزل‌مالکیت مشاوره اطلاعیه و مشتری مصرف اخطار

کتبی صورت به 'منزل‌مالکیت مشاوره اطلاعیه و مشتری مصرف اخطار 'اینکه مگر کرد منعقد نمی‌توان را شده داده پوشش وام را گیرندگان وام اطلاعیه این ·شودارائه مشتری به وام اسناد امضای از قبل کاری روز سه حداکثر (بزرگتریا پوینت 12فونت) با مشاوره به کنند، خریداری هزینه‌ها و نرخ‌ها برای که می‌کند توصیه بدهند، دست از را خود خانه می‌توانند که می‌دهد هشدار قابل فرض یک دریافت، کتبی تصدیق ·می‌کندفراهم را HUDمشاوره تماس خط و می‌کند، توصیه مستقل اعتباری مشاور یک می‌کندایجاد افشا تعهد تکمیل مورد در جبران·

- ✓ شودارائه وام اسناد امضای از قبل کاری روز سه حداکثر بزرگتر، یا پوینت 12فونت با کتبی، صورت به باید افشا
- ✓ می‌کندایجاد افشا تحویل مورد در جبران قابل فرض یک دریافت، مورد در مشتری کتبی تصدیق
- ✓ کنداشاره HUDشده تایید منزل مالکیت مشاوره به و کند آگاه خانه دادن دست از خطر مورد در را گیرندگان وام باید اطلاعیه

34.18 هدایت‌ضد وظایف و رهن دلال افشاگری

صورت به هم و شفاهی صورت به هم را واقعیت این باید دهد، می ترتیب را بالاتر قیمت با رهنی های وام تنها که رهنی دلال با هایی وام سمت به را گیرندگان قرض توانند نمی دلالان .کندافشا گیرنده قرض به رهن دلالی خدمات شروع زمان در کتبی دستمزد باید و دهند، ارائه کننده گمراه یا نادرست بیانات توانند نمی کنند، هدایت هستند شرایط واجد آنچه از بالاتر هزینه .شودپرداخت ثالث طرف یا گیرنده قرض دهنده، وام توسط خواه کنند دریافت یکسانی

- ✓ قرض به کتبی و شفاهی صورت به ابتدا در را واقعیت این باید دهد می ترتیب را بالاتر قیمت با رهنی های وام تنها که رهنی دلال کندافشا گیرنده
- ✓ باشدهستند شرایط واجد آنها آنچه از بیشتر آن هزینه که کنند هدایت هایی وام سمت به را گیرندگان قرض توانند نمی دلالان
- ✓ شودپرداخت ثالث طرف یا گیرنده قرض دهنده، وام توسط خواه کند د□□یافت یکسانی دستمزد باید دلال

34.19 واقعی‌ملک وام تبلیغات مجوز افشای

آن تحت که را مجوزی باید باشد، شده تأمین واقعی ملک تضمین با که وامی برای شود پخش کالیفرنیا در عمدتاً که تبلیغی هر باشد، مجوز بدون وام‌دهی اگر .می‌کندنظارت را وام نوع آن که ایالتی نظارتی نهاد و کند، افشا است شده تنظیم یا پرداخته وام .ندارد‌قرار ایالتی نظارتی نظارت تحت که می‌شود ارائه مجوز بدون طرفی توسط وام که کند بیان باید تبلیغ

- ✓ کنندافشا را نظارت‌کننده ایالتی نظارتی نهاد و مجوز باید واقعی ملک وام تبلیغات
- ✓ ندارد‌قرار ایالتی نظارت تحت که می‌شود تنظیم مجوز بدون طرفی توسط وام که کنند بیان باید مجوز بدون وام تبلیغات
- ✓ (جداگانه‌مجوز بدون وابسته سازمان‌های و)صنعتی وام شرکت‌های و اعتباری، اتحادیه‌های پس‌انداز، انجمن‌های بانک‌ها، هستندمستثنی

34.20 متغیرنرخ وام افشای الزامات

تنها متغیر بهره نرخ مفادِ مسکونی، واحد $1\text{-}4$ساخت یا خرید مالی تأمین برای نظارت‌نشده وام‌دهندگان توسط وام‌هایی برای .شوندگنجانده تأمین سند در پررنگ افشای اعلان و خاص حفاظتی شرایط که هستند معتبر زمانی

- ✓ کندحرکت مخالف جهت در شاخص که است هنگامی یکسان کاهش مستلزم نرخ افزایش
- ✓ از بالاتر نقطه 2.5به محدود نیست، دوره هر در 0.25%از بیش و کند تغییر شش‌ماهه دوره هر در بار یک از بیش نمی‌تواند نرخ اولیه‌نرخ
- ✓ متغیر بهره نرخ مفادِ دارای سند می‌کند بیان که باشد «وام‌گیرنده‌به اطلاع »نقطه‌ای 10بؤلدفیس اعلان شامل باید تأمین سند است
- ✓

کندپیش‌پرداخت جریمه بدون نرخ، افزایش از اطلاع از پس روز 90ظرف می‌تواند وام‌گیرنده

34.21 مشترک‌تقدر وام تعریف

اجاره‌ای‌ارزش، افزایش از سهم)مشروط موجل بهره وام‌گیرنده که می‌کند متعهد و شده تضمین رهنی سپس با مشترک تقدر وام مستثنی پایه‌ای تعریف از عموماً شده‌اند، اشغال مالک توسط که واحد 1-4مسکونی ملک‌های ·کندپرداخت را (دوهر یا سود، / هستند·

- ✓ است‌ملک سود و اجاره‌ای یا /وارزش افزایش از سهم پرداخت برای وام‌گیرنده تعهد مشروط موجل بهره
- ✓ می‌کندمستثنی را وام‌گیرنده توسط شده اشغال واحد 1-4مسکونی ملک وام‌های پایه‌ای تعریف
- ✓ شراکت‌یا مشترک تجارت یک نه است طلبکار -بدهکاررابطه صرفاً وام‌دهنده و وام‌گیرنده رابطه
- ✓ هستندمعاف مشترک تقدر وام معاملات برای اساسی قانون مرکب سود احکام از وام‌دهندگان

34.22 تعدیل‌قابل نرخ با مسکونی وام افشای

مصرف‌کننده راهنمای کتابچه »باید می‌دهند، ارائه واحدی 1-4اموال برای را تعدیل قابل نرخ با مسکونی وام که وامدهندگانی کنندعمل پیش‌پرداخت و افشا الزامات با مطابق و دهند ارائه را رزرو فدرال بانک «تعدیل‌قابل نرخ با مسکونی وام‌های درباره·

- ✓ یا کنند درخواست را رزرو فدرال بانک «تعدیل‌قابل نرخ با مسکونی وام‌های درباره مصرف‌کننده راهنمای کتابچه »باید وامدهندگان دهندارائه باشد، زودتر که هرکدام کتبی، صورت به ARMاطلاعات اول ارائه هنگام
- ✓ کندپیش‌پرداخت را وام از بخشی یا کل پیش‌پرداخت، هزینه بدون زمان هر در می‌تواند وام‌گیرنده
- ✓ می‌دهدارائه واحدی 1-4مسکونی اموال برای ماهه‌ای 12دوره هر در را وام 10از بیش که است کسی «وامدهنده»
- ✓ می‌کندمسئول وکیل حق‌الزحمه و هزینه‌ها واقعی، خسارت برابر در را وامدهنده الزامات این رعایت عدم

34.23 ثبت‌از قبل منافع تجمع محدودیت

/رهن‌ثبت از قبل روز یک ده‌اقل شود مجبور نمی‌تواند وام‌گیرنده مسکونی، واحد چهار تا یک توسط شده تضمین وام‌های برای یابد تجمع ثبت از قبل کاری روز می‌تواند تنها منافع ·گیردقرار تسویه حساب در وام وجوه وقتی کند پرداخت منافع اعتماد سند حساب در وجوه قرارگیری از قبل روزانه منافع افشای و کند درخواست را تعطیل پس‌از /دوشنبه‌ثبت صریح به‌طور وام‌گیرنده اگر شودامضاء تسویه·

- ✓ شودمحاسبه ثبت از قبل روز یک بیش‌از نمی‌تواند منافعی هیچ تسویه، حساب در مسکونی واحد 1-4وام‌های برای
- ✓ مالی تأمین از قبل شده امضاء کتبی منافع روزانه افشای به‌علاوه وام‌گیرنده صریح درخواست نیازمند زودهنگام منافع تجمع است‌تسویه حساب

34.24 بندوجوه و وام مفصل سالانه حسابداری

حسابداری یک گیرنده وام برای سال، پایان از پس روز 60موعد در کتبی، درخواست به باید فروشنده یا ذینفع رهن، گروهدار هر دارای اضافی صورتحسابهای است؛ رایگان تقویمی سال در حسابداری یک .کندتهیه بند وجوه و اصل بهره، از مفصل سالانه ماه یک برای دلار 1شود، درخواست قبل از بیشتر یا سال یک برای اگر ماه هر برای دلار 0.50)هستند شده تعیین های هزینه .)واحدجمعی صورتحساب یک برای دلار 5واحد،

- ✓ یا 1، 0.50نوع، به بسته اضافی صورتحسابهای باشد؛ داشته تقویمی سال در رایگان مفصل حسابداری یک دارد حق گیرنده وام دارندهزینه دلار 5
- ✓ شودتهیه تقویمی سال پایان از پس روز 60موعد در باید حسابداری
- ✓ دریافت را افزایش توضیح و جدید پرداخت نرخ مفصل، حسابداری یک گیرنده وام که زمانی تا بند ماهانه پرداخت در افزایش هیچ نیستمعتبر نکند،

34.25 § 2954.2 موجب به خودکار سالانه بیانیه

وامگیرنده به باید می‌کند، تضمین را مجدد تامویل یا خریداری وام که خانواده چهار تا یک مالکیت سند در ثبت‌شده وام‌دهندهٔ هر هزینهٔ اصل، بهره، شامل که دهد ارائه کتبی سالانهٔ بیانیهٔ درخواست، بدون و هزینه بدون سال، پایان از پس روز 60مدت در حسابرسی‌های درخواست امکان که باشد پوینتی 10اطلاعیهٔ شامل باید بیانیه این .باشددادرسی نزد سپردهٔ فعالیت و تاخیری، .دهدنشان 2954 § تحت را اضافی

- ✓ شودارائه سال پایان از پس روز 60مدت در درخواست بدون باید خانواده چهار تا یک ملک‌های برای رایگان سالانهٔ بیانیهٔ یک
- ✓ و اول وام‌ای شامل وام است؛ وام خدمات دهندهٔ ارائهٔ و ملک، فروش قرارداد فروشندهٔ اعتماد، سند ذینفع شامل وام‌دهندهٔ استملک فروش قراردادهای و اعتماد، اسناد دوم،
- ✓ باشداضافی حسابرسی‌های درخواست حق از پوینتی 10اطلاعیهٔ شامل باید بیانیه

34.26 تاخیرعارضه اولین برای اطلاع پیشنیاز

وام از کتبی طور به یا باید دهنده وام منقول، تعهد دارای وام پرداخت روی بر پرداخت عدم /تاخیررسوم اولین محاسبه از قبل تاریخی گیرنده وام به اطلاع /صورتحساب‌طریق از یا بدهد، فرصت اصلاح برای ارسال زمان از روز 10حداقل و کند مطلع گیرنده .کندبیان را محاسبه روش یا رسوم مبلغ باید اطلاعیه .دهداطلاع شود، می اعمال رسوم آن از پس که را

- ✓ از قبلی صورتحساب اطلاعیه یا کند دریافت اصلاح برای روز 10حداقل با کتبی اطلاعیه باید گیرنده وام تاخیر، رسوم اولین از قبل ارزیابی‌تاریخ
- ✓ کندبیان را محاسبه روش یا رسوم مبلغ باید اطلاعیه

✓

کندمی برآورده را الزام آنها از یکی به شده ارسال اطلاعیه متعدد، گیرندگان وام برای

34.27 پرداختهای PMI به دادن پایان شرایط

سال دو حداقل اسناد کتبی، درخواست :شوندبرآورده شرایط اگر کند متوقف را آینده PMIپرداختهای می‌تواند وام‌گیرنده اصلی مانده‌ی است، شده تضمین واحد چهار تا یک مسکونی ملک توسط که خریدی /خانوادگی/شخصی‌منظور قدیمی، روز 30از بیش‌تر)باشند جاری پرداختها و نباشد، جاری ارزیابی‌شده ارزش یا فروش قیمت درصد 75از بیش‌تر پرداخت‌نشده 24در تأخیر ماه گذشته و بدون اطلاعیه ثبت‌شده‌ی عدم‌توانایی(پرداخت.

- ✓ یا فروش قیمت از کمتر یا درصد 75پرداخت‌نشده اصلی مانده‌ی که شوند متوقف می‌توانند صورتی در تنها PMIپرداختهای باشدجاری بازاری ارزش
- ✓ (گذشته‌ماه 24در روز 30از بیش‌تر تأخیر بدون)باشند جاری ب□□ید پرداختها و باشند قدیمی سال دو حداقل باید اسناد
- ✓ هزینه گردد، انتخاب آن‌ها توسط ارزیاب و شود داده سفارش خدمات‌دهنده /وام‌دهنده‌توسط که ارزیابی‌ای هر برای وام‌گیرنده نیست‌اجرا قابل شده‌اند، اعمال 1991ژانویه 1از قبل که اسنادی برای می‌کند؛ پرداخت

34.28 واسطه‌حسابهای برای نیاز مورد بهره

مالیات، برای را پیشرفته وجوه و می‌کند خریداری یا تهیه کالیفرنیا در خانوادگی چهار تا یک اقامت برای را وام‌هایی که مالی نهاد پایان‌هم هنگام یا سالانه که کند، پرداخت وام‌گیرنده برای سال در ساده بهره 2%حداقل باید می‌دارد، نگه مرتبط اهداف یا بیمه بیمه درآمدهای برای 2%قانون همین .دهدکاهش 2%زیر را مؤثر بهره نرخ که کند اعمال هزینه‌ای نمی‌تواند .می‌شودجمع‌آوری .می‌شوداعمال نیز است تعمیر منتظر خسارت پیش‌نویس حساب در که حادثه‌ای

- ✓ یا سالانه جمع‌آوری‌شده کنند، کسب سال در ساده بهره 2%حداقل باید خانوادگی چهار تا یک اقامات برای واسطه حسابهای پایان‌هم‌هنگام
- ✓ دهدکاهش 2%زیر را مؤثر بهره نرخ نمی‌تواند شارژی یا هزینه هیچ
- ✓ کنندکسب بهره 2%حداقل باید نیز است منتظر تعمیر /بازسازی‌برای خسارت پیش‌نویس حساب در که حادثه‌ای بیمه درآمدهای

34.29 شده‌داده پوشش های وام برای منفی استهلاک افشای

موجودی افزایش باعث پرداخت جدول که جایی)باشد منفی استهلاک مفاد شامل تواند نمی عموماً شده داده پوشش وام یک وام که کند می افشا کننده مصرف به کتباً را استفاده موارد وام مبدا آن در که است اول رهن وام استثنا .(شودمی وام اصل .کنداضافه موجودی به را وام اصل است ممکن که است منفی استهلاک برای مفادی شامل

- ✓ باشداول رهن وام اینکه مگر باشند منفی استهلاک مفاد شامل توانند نمی شده داده پوشش های وام
- ✓ کنداضافه موجودی به را اصل است ممکن وام که کند افشا کتباً باید وام مبدا

34.30 بازپرداخت‌توانایی و هدایت ممنوعیت

است شرایط واجد آنچه از مطلوب کمتر ریسک درجه با قرضی محصول به را مصرف‌کننده یک نمی‌تواند قرض منشأ یک معتقد معقول طور به قرض منشأ اینکه مگر شود منعقد نمی‌تواند پوشش تحت قرض یک .دهددستور یا مشاوره هدایت، فرض وام‌گیرنده یک .(خانه‌سهام احساب بدون)کند بازپرداخت می‌تواند منابع و تعهدات درآمد، اساس بر مصرف‌کننده که باشد .نباشدبیشتر ماهانه ناخالص درآمد درصد 55از ماهانه بدهی‌های کل اگر دارد بازپرداخت توانایی که می‌شود

- ✓ کندهدایت هستند شرایط واجد که بدتری ریسک درجه به را مصرف‌کنندگان نمی‌تواند قروض منشأ
- ✓ شودارزیابی مصرف‌کننده خانه سهام بر تکیه بدون باید بازپرداخت توانایی
- ✓ نباشدبیشتر ماهانه ناخالص درآمد درصد 55از ماهانه بدهی‌های کل اگر دارد بازپرداخت توانایی که می‌شود فرض وام‌گیرنده یک

34.31 قواعد تدوین اختیارات CFPB برای RESPA و TILA

قواعد تدوین اختیار RESPA از را HUD و TILA از را CFPB به فدرال رزرو هیئت Dodd-Frank، قانون X عنوان، 2011 جولای 21 شده مقرر انتقال تاریخ در و Regulation X (12 CFR 1024) توسط اکنون RESPA. کرد منتقل مصرف‌کنندگان مالی حمایت دفتر به فدرال رزرو هیئت اختیار، این تحت. می‌شوند اجرا و مدیریت CFPB توسط هردو که می‌شود اجرا Regulation Z (12 CFR 1026) توسط TILA افشای و وام برآورد با را HUD-1 تسویه صورت و حسن‌نیت برآورد که کرد صادر را TILA-RESPA یکپارچه افشای قانون CFPB می‌شوند بسته 2015 اکتبر 3 از بعد یا در که بسته‌شده‌ای مصرف‌کننده رهن‌های بیشتر برای کرد، جایگزین بسته‌بندی. CFPB می‌کند نظارت را اندازه هر پذیردندگان و کارگزاران غیرواگذار، مرتهن بنگاه‌های و دارایی دلار میلیارد 10 از بیش با واگذار نهادهای تحت مجوز داشتن دلیل به فقط املاک مجوز دارندهٔ یک. می‌کند اجرا را بی‌دلیل کارمزدهای و رشوه برای RESPA ممنوعیت و با وابسته کسب‌وکار ترتیبات و بازاریابی خدمات توافق‌نامه‌های ارجاع، کارمزد ترتیبات اما نیست، CFPB نظارت. دارند قرار CFPB اجرایی حوزهٔ در کاملاً تضمین، ارائه‌دهندگان و عنوان شرکت‌های قرض‌دهندگان،

- ✓ CFPB به فدرال رزرو هیئت از را TILA قواعد تدوین اختیار و HUD از را RESPA قواعد تدوین اختیار، Dodd-Frank X عنوان است مؤثر 2011 جولای 21 از که کرد منتقل
- ✓ قواعد اکنون هردو؛ Regulation Z (12 CFR 1026) توسط TILA می‌شود؛ اجرا Regulation X (12 CFR 1024) توسط RESPA هستند CFPB
- ✓ افشای و وام برآورد با را HUD-1 تسویه صورت و حسن‌نیت برآورد مصرف‌کنندگان، مالی حمایت کمیسیون TRID قانون 2015 اکتبر 3 از بعد یا در دریافت‌شده درخواست‌های برای کرد، جایگزین بسته‌بندی
- ✓ نظارت را اندازه هر پذیردندگان و کارگزاران غیرواگذار، مرتهن بنگاه‌های و دارایی دلار میلیارد 10 از بیش با واگذار نهادهای CFPB می‌کند
- ✓ افشای می‌کند؛ ممنوع را تسویه خدمات کسب‌وکار ارجاع برای بی‌دلیل کارمزدهای و ارجاع کارمزدهای رشوه، RESPA 8 بخش است لازم وابسته ارائه‌دهندهٔ یک به ارجاع زمان در وابسته کسب‌وکار ترتیب

34.32 قانون دادفرانک-: اصلاح وام، مسکن ATR/QM و مجوز صدور MLO

قانون اصلاح وام، مسکن و مجوز صدور ATR/QM و MLO: قانون دادفرانک-وال استریت اصلاح و حفاظت از مصرف‌کنندگان داد(Pub. L. 111-203)، که در جولای 2010 امضا شد، از حفاظت دفتر X عنوان کرد؛ بازسازی بحران مالی 2008 از پس مسکونی مسکن وام برای فدرال چارچوب از جلوگیری و مسکن وام اصلاح قانون ،XIV عنوان کرد؛ تمرکز آن در را فدرال مصرف‌کنندگان قوانین تدوین و کرد ایجاد را مالی تعیین باید طلب‌کننده مصرف‌کننده، برای بسته‌ای مسکن وام ایجاد از قبل کرد: اضافه را بازپرداخت توانایی الزام شکارانه، وام به تأییدشده ثالث طرف سوابق از شده تأیید کند، بازپرداخت را آن می‌تواند وام‌گیرنده که دهد انجام را حسن‌نیت با و معقول همچنین XIV عنوان می‌کند؛ دریافت انطباق فرض کند، برآورده را واجدشرایط وام معیارهای که وامی اظهارشده؛ درآمد جای به که وامی به وام‌گیرنده هدایت باشد، متفاوت وام میزان به‌جز وام شرایط با که می‌کند ممنوع را وام مقداردهنده جبران‌خواهی مسکونی وام‌های در را یک‌جایزه اعتباری بیمه و اجباری داوری بندهای می‌کند، ممنوع را می‌کند پرداخت بیشتر مقداردهنده بالاتر قیمت با مسکونی وام‌های در را ساختمان داخل فیزیکی بازرسی با نوشتاری ارزیابی و واسطه حسابهای و می‌کند، محدود مسکن وام‌های که کالیفرنیا واقعی مستغلات و ملک دارنده مجوز یک پیشین، SAFE قانون رژیم اساس بر می‌کند؛ الزام ثبت‌شده مسکن وام مقداردهنده مجوز تصدیق یک واقعی، مستغلات و ملک مجوز علاوه‌بر باید می‌کند مقداردهی را مسکونی در NMLS از DRE دریافت کند.

- ✓ وام‌های صدور XIV عنوان کرد؛ ایجاد را مالی مصرف‌کنندگان از حفاظت دفتر X عنوان (Pub. L. 111-203، 2010): فرانک-داد کرداصلاح را مسکونی مسکن
- ✓ تأییدشده سوابق از را بازپرداخت توانایی حسن‌نیت با و معقول تعیین باید طلب‌کننده (Ability-to-Repay): بازپرداخت توانایی می‌کندحمل را انطباق فرض واجدشرایط وام دهد؛ انجام ثالث طرف
- ✓ پرداخت با وامی به وام‌گیرنده هدایت و باشد، متفاوت دیگر وام شرایط با وام میزان به‌جز نمی‌تواند وام مقداردهنده جبران‌خواهی استممنوع بالاتر
- ✓ هستندمحدود مسکونی مسکن وام معاملات در یک‌جایزه اعتباری بیمه و اجباری داوری بندهای
- ✓ دارندساختمان داخل فیزیکی بازرسی اساس بر نوشتاری ارزیابی و واسطه حساب به نیاز بالاتر قیمت با مسکونی وام‌های
- ✓ MLO مجوز تصدیق به می‌کند، عمل مسکن وام مقداردهنده به‌عنوان که کالیفرنیا واقعی مستغلات و ملک دارنده مجوز یک دارد نیاز DRE توسط صادرشده NMLS در ثبت‌شده

CHAPTER 35

Seller Financing, Land Contracts, Loan Modification and Foreclosure Consultants

35.1 خانه‌صاحب حقوق فروش قرارداد تعاریف

ارزش از کمتر را خانه‌ها که می‌دهد قرار حمایت تحت حقوق خریداران از را رویی کساد وضعیت در خانه مالکان فصل این واجد رویی کساد وضعیت در مسکن و حقوق فروشنده حقوق، خریدار عنوان به کسی چه اینکه درک ·می‌کنندخریداری عادلانه ·استضروری است شرایط

- ✓ شخصی اقامت برای که کسی بجز آورد، دست به را رویی کساد وضعیت در مسکنی عنوان که است فردی هر «حقوق‌خریدار» خونی‌خویشاوند یا همسر از یا دادگاه، دستور /قانون‌اساس بر سرپرست، حراج در جای، به سند طریق از می‌کند، خریداری
- ✓ اصلی اقامتگاه عنوان به آن ساکن آن مالک که واحد یک خانواده، 4 تا 1 بین است مسکنی «رویی‌کساد وضعیت در مسکن» استشده ثبت توانایی عدم اطلاعیه آن علیه است،
- ✓ استرویی کساد وضعیت در مسکن از فروشنده‌ای هر «حقوق‌فروشنده»
- ✓ می‌کندمستثنی را رسمی فدرالی تعطیلات و جمعه کاری روز

35.2 محتوای‌الزامات و خانه تملک حقوق قرارداد فرم

باشد، اجباری قانونی اخطار و بندی، قالب خاص، شرایط شامل و باشد کتبی صورت به باید خانه تملک حقوق فروش قرارداد هر شودگذاری تاریخ و امضا ملک، انتقال سند هر اجرای از قبل باید و·

- ✓ شد استفاده اصلاً فروش مذاکره برای که زبانی به باشد، درشت فونت با پوینتی 10 معادل حروف به باید قرارداد (§ 1695.2)
- ✓ ملک‌انتقال سند هر اجرای از قبل طرف، دو هر توسط شود گذاری تاریخ و امضا تکمیل، کامل طور به باید قرارداد
- ✓ شرایط تصرف، انتقال زمان پرداخت، شرایط مقابل، کل ملک، آدرس تم□ک، حقوق خریدار تلفن /آدرس/نام‌شامل باید قرارداد باشدلغو اخطار و اجاره،
- ✓ نشودامضا لغو حق پایان تا سند هیچ که باشد «کالیفرنیا قانون طبق نیاز مورد اخطار «درشت پوینتی 14 اخطار شامل باید

35.3 منصفانه‌حقوق فروشنده فسخ حق

برای تأمل دوره که است خانه منصفانه حقوق فروش قرارداد فسخ برای قوی قانونی حق دارای منصفانه حقوق فروشنده می‌کندفراهم آسیب‌پذیر خانه صاحبان از حفاظت.

- ✓ فسخ باشد، زودتر کدام‌یک اجباری، فروش روز صبح 8ساعت تا یا امضاء از پس کاری پنجم روز نیمه‌شب تا می‌تواند فروشنده کند(§ 1695.4)
- ✓ نداردخاصی شکل به نیازی و است معتبر قرارداد در مندرج آدرس به تلگراف یا کتبی اطلاعیه شخصی تسلیم با فسخ
- ✓ باشدنقطه‌ای 12حداقل بولد نوع در فروشنده امضای با فوری فاصله در باید فسخ بیان
- ✓ کندفسخ را قرارداد می‌تواند منصفانه حقوق فروشنده نشود، پابند اطلاعات الزامات این با خریدار که زمانی تا

35.4 سهام‌خریدار توسط ممنوعه اعمال

است‌گمراه‌کننده بیانات ارائه از ممنوع زمانی هر در و است شده منع متعدد اعمال انجام از سهام خریدار لغو، دوره طول در.

- ✓ منتقل را ملک کند، ثبت را اسناد کند، ملک انتقال اجرای تحریک یا قبول نمی‌تواند خریدار نیابد، پایان کاملاً لغو دوره که زمانی تا کندپرداخت فروشنده به را اعتباری گونه هیچ یا کند، مرهون یا
- ✓ شرط بدون را فروشنده توسط شده امضا اسناد و اصلی قرارداد تمام باید خریدار لغو، اطلاعیه دریافت از پس روز 10مدت در برگرداند
- ✓ دهدارائه فروشنده حقوق یا قرارداد شرایط درآمد، ارزش، درباره گمراه‌کننده‌ای یا نادرست بیان هیچ نباید خریدار

35.5 فروشنده‌تمویل اعتبار کننده مرتب وظایف

ارائه اعتبار (فروخننده)فروشنده و است دخیل اعتباری کننده مرتب آن در که کمتر یا خانوار چهار برای مسکن خریداری در است، آورده دست به را خریداری پیشنهاد که کنندهای مرتب. شودانجام فروشنده و خریدار برای کتبی افشاهای باید می‌دهد، می‌دهدانجام را افشاها معمولاً.

- ✓ می‌شوداعمال فروشنده توسط شده تمدید اعتبار و اعتبار کننده مرتب با خانوار چهار از بیش برای مسکن خریداری برای
- ✓ شودانجام فروشنده و خریدار برای کتبی صورت به باید افشاها
- ✓ مگر می‌دهد انجام را افشا است آورده دست به را خریداری پیشنهاد که کسی باشد، داشته وجود کننده مرتب چند که هنگامی کنندتعیین را دیگری طرف کتبی صورت به طرفین اینکه

35.6 وام‌تعدیل رایگان خدمات افشای

باید وام‌گیرنده، توسط پرداخت‌شده کمیسیون برای تحمل یا رهن‌داری وام تعدیل پیشنهاد یا می‌کند مذاکره که پروانه‌ای دارنده که می‌کند توصیه که دهد ارائه درشت نوع نقطه 14حداقل در جداگانه بیان یک کمیسیون، توافق هرگونه به ورود از قبل برای ·است‌دسترس در رایگان به‌طور HUDتوسط تاییدشده غیرانتفاعی مشاوره‌های و است غیرضروری ثالث طرف به پرداخت ·می‌شوداعمال مسکونی واحد کمتر یا چهار با مسکونی ملک بر اعتماد سندهای /رهن‌نامه

- ✓ شودارائه درشت نوع نقطه 14حداقل در کمیسیون توافق هرگونه از قبل باید رایگان خدمات بیان
- ✓ شودترجمه زبان آن به باید بیان باشد، شده مذاکره مدنی قانون 1632بخش زبان در خدمات اگر
- ✓ دلار 50000تا شرکت برای است؛ مجازات قابل حبس سال یک تا یا /وجریمه دلار 10000تا طبیعی فرد یک توسط نقض
- ✓ می‌شوداعمال مسکونی واحد کمتر یا چهار با مسکونی ملک برای تنها
- ✓ مالکانه وام که فردی استثنای به ،(پروانه‌دارندگان تنها نه)می‌کند اعمال هرکس بر را یکسان رسانی اطلاع § 2944.6 مدنی قانون می‌کندتعدیل را خود توسط سرویس‌شده یا

35.7 فسخ‌و بی‌شعوری، راه‌کارها،

نمونه‌ای، خسارات جمله از نقض‌کننده، سهام خریداران برابر در قدرتمندی کیفری و مدنی راه‌کارهای دارای سهام فروشندگان ·کنندفسخ را بی‌شعورانه معاملات می‌توانند و دارند

- ✓ خسارات برابر 3حداقل نمونه‌ای خسارات می‌کند؛ بازیافت را وکیل هزینه‌های و حق‌الزحمه علاوه به واقعی خسارات فروشنده می‌شود اعطا خاص نقض‌های برای واقعی(§ 1695.7)
- ✓ شودآغاز ادعایی نقض از سال 4عرض در باید اقدامات
- ✓ سال 2عرض در می‌تواند معامله‌ای چنین و ،(§ 1695.13)است غیرقانونی مصادره حال در ملک مالک از بی‌شعورانه استفاده‌ی شودفسخ انتقال ثبت از
- ✓ است عمومی سیاست مخالف عنوان به اجرا غیرقابل و تهی فصل این مقررات از نزول‌پذیری هرگونه(§ 1695.10)
- ✓ متقاعدکننده‌و واضح شواهد با رد قابل است، رهن /وام‌یک معامله که می‌کند ایجاد را فرض بازخرید گزینه‌ی ب مطلق انتقال

35.8 نمایندگان‌برای بند و مجوز صدور الزام

موارد این کتبی برهان و باشد شده بند و باشد مجاز املاک بروکر یک باید می‌کند عمل استقلال حق خریدار برای که نماینده‌ای هر دهدارائه عمل استقلال حق فروشنده‌ی برای را.

- ✓ دهد ارائه را کالیفرنیا امیاک فروش جاری و معتبر مجوز از کتبی برهان باید نماینده (§ 1695.17)
- ✓ شده بند ملک، بازاری منصفانه‌ی ارزش برابر دو حداقل مبلغی به پذیرفته‌شده، ضمانت‌کننده‌ی بیمه‌ی شرکت توسط باید نماینده باشد
- ✓ شودارائه طرف‌ها تمام به منفعتی هر انتقال از قبل باید بند، و مجوز صدور درخصوص سوگند تأکید تحت کتبی اظهارنامه‌ی یک
- ✓ تمام برای خریدار مسئولیت و فروشنده گزینش‌ی به عمل استقلال حق خرید قرارداد ابطال موجب الزامات این رعایت عدم می‌شودخسارات

35.9 اجباری‌فروش مشاور های معافیت و تعریف

برای می‌کند نمایندگی که می‌دهد انجام یا پیشنهاد را خدمات خسارت، جبران برای که است فردی هر اجباری فروش مشاور مازاد درآمد کسب یا اجباری، فروش از اقامتگاه نجات بازسازی، به کمک تحمل، کسب اجباری، فروش تعویق /کردن‌متوقف می‌کنند عمل خود مجوز اختیار تحت که مستغلات و املاک مجوز دارای افراد مجوز، دارای وکلای (BPC اجباری‌فروش. فعالیت‌های بدانند باید مستغلات و املاک مجوز دارندگان هستند عاف وام‌دهندگان از برخی و بانک‌ها، (10131/10131.1، می‌گیرندقرار معافیت در زمانی چه آنها.

- ✓ از را اقامتگاه یا کند تعویق یا متوقف را اجباری فروش تا می‌دهد انجام خسارت جبران برای را خدمات اجباری فروش مشاور دهدنجات اجباری فروش
- ✓ هستندمعاف تعریف این از وام‌دهندگان و بانک‌ها، می‌کنند، عمل اختیار تحت که مستغلات و املاک مجوز دارندگان وکلا،
- ✓ می‌شوندتعریف 1695.1 بخش به ارجاع با مالک و اجباری فروش در اقامتگاه
- ✓ اجباری‌فروش تا می‌شود شروع پرداخت عدم اعلان ثبت از اجباری فروش مشاور فعالیت

35.10 لغوحقوق و توقیف مشاور قرارداد

کتبی صورت به باید قرارداد هر .کندلغو امضا از پس کاری روز پنجمین نیمه‌شب تا را توقیف مشاور قرارداد می‌تواند مالک فرم با همراه باید و باشد، شامل را پررنگ نقطه‌ای 14الزامی اعلامیه کند، افشا را غرامت کل و خدمات دقیق ماهیت باشد، .باشداست، شده استفاده مذاکره در عمدتاً که زبانی به باید قرارداد .باشدنسخه دو در جداشدن قابل لغو اعلامیه

- ✓ کندلغو امضا از پس کاری روز پنجمین نیمه‌شب تا را منطبق قرارداد می‌تواند مالک
- ✓ پررنگ‌نقطه‌ای 14الزامی اعلامیه با باشد، داشته را غرامت کل و خدمات کامل افشای باشد، کتبی صورت به باید قرارداد
- ✓ باشدنسخه دو در قرارداد همراه باید (نقطه‌ای 10نوع)جداشدن قابل لغو اعلامیه فرم
- ✓ کندلغو را قرارداد می‌تواند مالک باشد، نداشته مطابقت 2945.3بند با مشاور که زمانی تا

35.11 فروش‌پیش مشاور ممنوعه های شیوه

در درصد 10از بیش کند، دریافت خسارت جبران قراردادی خدمات تمام کامل انجام زمان تا تواند نمی فروش پیش مشاور یک از پوشیده طور به نشود، گرفته را وکالت یا تضمین /رهن‌گونه هیچ نگیرد، بخش مالک به شده اعطا وام هر برای سال ممنوعیت این .نکندکسب است بسته قرارداد آن با که مالکی از را فروش پیش ملک از بخشی یا نپذیرد، درآمد ثالث شخص .گیرندمی قرار آزمایش مورد امتحان در اغلب کننده مصرف حمایت های

- ✓ قراردادی‌خدمات تمام کامل انجام زمان تا خسارت جبران دریافت عدم
- ✓ نگیردبخش سال در درصد 10از بیش است شده اعطا مالک به که وامی هیچ برای تواند نمی
- ✓ استاجرا قابل غیر و باطل تضمینی چنین بگیرد؛ را وکالت یا تضمین رهن، گونه هیچ تواند نمی
- ✓ (فسخ‌قابل)کند کسب است بسته قرارداد آن با که مالکی از را فروش پیش ملک در منفعتی هیچ تواند نمی

35.12 ترک‌عدم و تضمین خانه، بند مشاور نام ثبت

منافع برای دولت نفع به $100,000تضمین و کند حفظ را گواهینامه و کند نام ثبت عدالت بخش در باید خانه بند مشاور می خانه صاحبان .استباطل عمومی سیاست خلاف بر ها حفاظت این از صاحب نزول هرگونه .آورددست به خانه صاحبان شکایت نقض، از پس سال چهار مدت در برابر، سه ای نمونه خسارات حداقل و وکیل، های هزینه واقعی، خسارت برای توانند .کنند

- ✓ کندحفظ را $100,000تضمین و کند نام ثبت عدالت بخش در باید
- ✓ استاجرا غیرقابل و باطل عمومی سیاست خلاف بر ماده این حفاظت‌های از خانه صاحب نزول هرگونه
- ✓ برابر 3حداقل ای نمونه خسارات شود؛ آغاز مزعوم نقض از پس سال چهار مدت در باید خانه صاحب اقدام

✓

باشدملک بازاری واقعی ارزش برابر دو تضمین با کالیفرنیا مجاز مستغلات و ملک فروشنده باید نماینده

35.13 فروشنده‌مالی تأمین الزامی افشاگری‌های

بالون، پرداخت هشدارهای برتر، رهن‌های شرایط جمله از کند، افشا طرف دو هر برای را مفصل اعتباری شرایط باید ترتیب‌دهنده درخواست‌های و عنوان، بیمه خریدار، اعتباری داده‌های جامع، اعتماد عقد مسئولیت‌های منفی، استهلاک ریسک‌های تخلف‌مورد در اطلاع‌رسانی.

- ✓ کندافشا را (تخلف‌وضعیت بهره، نرخ بالون، پرداخت‌ها، موجودی‌ها،)برتر ثبت‌شده رهن‌های تمام و اسکناس شرایط باید
- ✓ دهدهشدار باشد، دشوار است ممکن اینکه و کامل استهلاک کمبود دلیل به است ممکن مالی بازتأمین اگر باید
- ✓ کندافشا را بالون پرداخت هرگونه مبلغ و تاریخ و منفی استهلاک پتانسیل باید
- ✓ در فروش خالص درآمد به را بازیابی است ممکن CCP 580bبخش که دهد هشدار و کند افشا را خریدار اعتباری داده‌های باید کندمحدود بدهکاری حالت

35.14 ملک‌فروش قرارداد تعریف

مدت در سند انتقال به نیازی که مشخص شرایط اساس بر سند انتقال برای است توافقی (زمین‌قرارداد)ملک فروش قرارداد شودمنتقل زیرین ملک از جدای نمی‌تواند قرارداد این. ندارد‌تشکیل از سال یک.

- ✓ ندارد‌تشکیل از سال یک مدت در سند انتقال به نیازی ملک فروش قرارداد
- ✓ برعکس‌و باشد، ملک انتقال با همراه اینکه مگر کرد منتقل مالکیت دارنده توسط نمی‌توان را قرارداد
- ✓ شودرهن یا واگذار تضمین عنوان به نخست رهن دارنده برای می‌تواند زمین قرارداد

35.15 نیازمورد بیانیه‌های و فروشنده اعتماد وظایف

بیانیه‌های باید و کنند نگه‌داری اعتماد در نسبت به را مالیات پرداخت‌های و بیمه باید زمین خرید قراردادهای تحت فروشندگان مالیات‌برآورد مبنای و پرداخت تکمیل برای نیاز مورد سال‌های تعداد جمله از کنند، درج قرارداد در را نیاز مورد.

- ✓ کندنگه‌داری اعتماد در تعیین‌شده هدف برای نسبت به را مالیات پرداخت‌های و بیمه باید فروشنده
- ✓ بیان را مالیات برآورد مبنای و پرداخت تکمیل برای نیاز مورد سال‌های باید شده‌اند انجام 1966ژانویه 1از پس که قراردادهایی کنند
- ✓ است‌عمومی جرم یک است سررسید فروشنده خود تعهد که حالی در خریدار قسطی پرداخت‌های از استفاده سوء

35.16 زمین‌قرارداد پیش‌پرداخت برای خریدار حق

منعقد 1969ژانویه 1از بعد یا از که قراردادهایی تحت (خانواده‌چهار حداکثر برای ساختمان)تقسیم‌شده مسکونی زمین خریدار 12تا مدت برای کتبی توافق توسط است ممکن فروشنده اگرچه کند، پیش‌پرداخت را مانده از بخشی یا کل دارد حق شده‌اند، کندجلوگیری پیش‌پرداخت از ماه.

- ✓ کندپیش‌پرداخت را شرایط واجد مسکونی زمین قراردادهای مانده از بخشی یا کل دارد حق خریدار
- ✓ کندجلوگیری پیش‌پرداخت از ماهه 12مدت برای کتبی توافق توسط است ممکن فروشنده
- ✓ است‌باطل و نیست اجرا قابل است، عمومی نظام مخالف خریدار پیش‌پرداخت حق از نزول هرگونه

CHAPTER 36

Mortgage Loan Brokerage under the Real Estate Law

36.1 آستانه‌دلال گزارشگری معیارهای

یا دارد قصد متوالی ماه 12طول در که می‌شود اعمال 'آستانه'دلال بر 10236.6و 10233 ،10232.25 ،10232.2بخش‌های از نمایندگی به یا برساند، توافق به را (دلار 1,000,000از بیش)قرارداد /سند/وام‌معاملات بیشتر یا 10باشد منتظر می‌تواند نهادی خریداران /وام‌دهندگان‌از برخی ·نمایدوصول را بیشتر یا دلار 250,000مبلغ متعهدان یا سند مالکان(Fannie Mae، Ginnie Mae، Freddie Mac، FHA، VA، (غیره‌و بانک‌ها از محاسبه می‌شوندمستثنی ·دلالی که معیارهای را تعیین‌شده را DREتعیین، آن از پس روز 30ظرف در باید می‌کند، برآورده ·سازدآگاه نوشتار در

- ✓ به بیشتر یا دلار 250,000مبلغ وصول یا ماه، 12طی دلار 1,000,000از بیش ارزش در بیشتر یا معاملهٔ 10 :آستانه‌وضعیت متعهدان/مالکان‌از نمایندگی
- ✓ نمی‌شوندمنظور آستانه محاسبهٔ در (بانک‌ها VA، FHA، FHLMC، GNMA، FNMA)نهادی خریداران /وام‌دهندگان
- ✓ سازدآگاه نوشتار در را DREتعیین، آن از پس روز 30ظرف در است موظف می‌کند، برآورده را تعیین‌شده معیارهای که دلالی

36.2 حدی‌کارگزار اعتماد صندوق سالانه های گزارش

بررسی شامل که کند، ثبت DREبا را هایی گزارش کارگزار، مالی سال پایان از پس روز 90عرض در سال هر باید حدی کارگزار و تعداد)تجاری فعالیت گزارش و کالیفرنیا مجوز دارای مستقل عمومی حسابدار یک توسط اعتماد صندوق مالی های صورت یا نقد صورت به اعتماد صندوق هیچ که کارگزاری ·است (کمیسیون‌و حراج تخلف، کمیسیون، خدمات، معاملات، دلاری مبالغ در عدل دفتر توسط شده تصدیق ای بیانیه روز 30عرض در آن ج□□ی به تواند می است، نکرده دریافت نقد به تبدیل قابل احتمال و برابر 1.5هزینه در DREبررسی به منجر است ممکن گزارش تقدیم عدم ·کندداخل حق خلاف جزای تحت تعهد تحت ·شودتمدید انکار یا مجوز تعلیق

- ✓ شوندثبت کارگزار مالی سال پایان از پس روز 90عرض در باید سالانه اعتماد صندوق های گزارش
- ✓ دارندکالیفرنیا مجوز دارای مستقل عمومی حسابدار یک توسط اعتماد صندوق مالی های صورت بررسی به نیاز ها گزارش
- ✓ شودتمدید انکار یا مجوز تعلیق و برابر 1.5هزینه با DREامتحان به منجر است ممکن ثبت عدم

36.3 ماهانه‌سه اعتماد صندوق وضعیت گزارش

مالی ماهه سه سه از یک هر پایان از پس روز 30ظرف در کمیسر با را اعتماد صندوق وضعیت گزارش باید ای آستانه دلال یک دولت کل مسئولیت دهد، نشان را مقررات با بانکی حساب و اعتماد حساب سوابق مطابقت باید گزارش این ·کندتقدیم اول بین تفاوت و کند، آشتی واقعی موجودی با که باشد ای برنامه و بانکی صورتحسابهای شامل کند، شامل را اعتماد صندوق برای شود اعلام سوگند تحت دروغ تاوان تهدید تحت دلال توسط باید این ·دهدتوضیح را شد تعدیل بانکی موجودی و مسئولیت(شودامضاء افسر دلال یک توسط شرکتی، دلال یک برای و·).

- ✓ مقررشده‌تاریخ اول مالی ماهه سه سه از یک هر از پس روز 30ظرف در ماهانه سه اعتماد صندوق وضعیت گزارشات
- ✓ دهدتوضیح را تفاوت و دهد آشتی دلال مسئولیت کل با را اعتماد حساب بانک موجودی باید گزارش
- ✓ شده‌امضاء افسر دلال یک توسط شرکتی گزارشات دارد؛ دلال توسط دروغ تاوان تهدید تحت بیانیه به نیاز گزارش

36.4 رهن‌مالی اوراق فروش برای ارزش به وام نسبت های محدودیت

برای یا بفروشد را (اوراقی‌چنین در نامشخصی منفعت یا)واقعی ملک توسط تضمین‌شده مالی اوراق کارگزار یک که هنگامی هر فعلی بازار ارزش تعیین‌شده درصدهای از نمی‌تواند ارشد بارهای بعلاوه مالی اوراق کل اصلی مبلغ دهد، پیشنهاد آن فروش ·کندتجاوز پارسل اساس بر ارزیاب یا کارگزار توسط ارزش‌ها § 10232.6 به·می‌شوندتعیین کتبی صورت

- ✓ مالک‌مسکونی تک‌خانوادگی خانه: حداکثر 80% LTV
- ✓ غیرمسکونی‌تک‌خانوادگی خانه: 75%
- ✓ خارج‌موقع‌بهبودی با تک‌خانوادگی بهبودیافته زمین قطعه ؛65%: درآمدتولیدکننده /تجاری‌اموال: 65%
- ✓ درآمد تولیدکننده زمین)معادن‌چوب، محصولات،): 60%
- ✓ منقول‌اموال سایر ؛35%: توسعه‌برای درآمد غیرتولیدکننده اما منطقه‌بندی‌شده زمین: 50%
- ✓ تک‌خانوادگی زمین قطعه 65%بهبودنیافته، 50%بهبودیافته، منقول اموال 80%: تجاوزهنگام مطلق محدودیت‌های منطقه‌بندی‌شده
- ✓ برنامه همان LTVبرای فروش اوراق مالی چندسرمایه‌گذار(کسری) تحت ماده 6 (§ 10238) می‌شوداعمال

36.5 وام‌افشای صورت نگهداری و تسلیم

بهادار اوراق یا ملک فروش قرارداد خریدن یا است شده تضمین واقعی ملک توسط که وامی دادن برای فرد تشویق هنگام شود متعهد شخص اینکه از قبل ممکن زودتر تا را § 10232.5 شده تکمیل صورت باید دلال اعتماد، اسناد توسط شده تضمین (دلال‌از نمایندگی به فروش نماینده یا)دلال و خریدار /وام‌دهنده‌توسط باید صورت ·کندتسلیم وجوه هرگونه دریافت از قبل و شودامضاء·

- ✓ شودتسلیم وجوه دریافت از قبل و تعهد از قبل باید اطلاعات افشای صورت
- ✓ شودامضاء دلال و بالقوه خریدار /وام‌دهنده‌توسط باید صورت
- ✓ کندنگهداری سال سه مدت برای را اجراشده صورت از صحیح نسخه یک باید دلال

36.6 وام‌دهنده‌افشای بیانیه نیاز مورد محتوای

بازار منصفانه ارزش تخمین ملک، شناسایی شامل باید احتمالی وام‌دهنده برای افشا بیانیه ،§ 10131(d) تحت وام مذاکره برای اطلاعات برات، شرایط وام‌گیرنده، اعتباری اطلاعات /درآمد/هویت‌ملک، توصیف ،(کتبی‌فرم در نظر صرف قابل ارزیابی، با) تعیین برای دلال مسئولیت بیانیه و وجوه، از استفاده مشترک، سودبرداری ترتیبات وام، خدمات مقررات آن، رهن‌های باشدمناسب‌بودن·

- ✓ نظر صرف مورد هر در کتبی صورت به می‌تواند وام‌دهنده)باشد ارزیابی توسط تعیین‌شده بازار منصفانه ارزش تخمین شامل باید (کند
- ✓ است‌الزامی تأمین‌کننده ملک علیه تکالیف سایر و وثیقه‌ای رهن‌های تمام و محدوده‌نویسی برات شرایط افشای
- ✓ باشدداشته قرار 6ماده یا § 10232 تحت اگر باشد مناسب‌بودن تعیین برای دلال مسئولیت بیانیه شامل باید

36.7 شرایط‌واجد خریدار ده محدودیت

واجد خالص ارزش یا درآمد نظر از باید هرکدام که شود، فروخته نفر 10از بیش به نمی‌تواند معافیت این تحت منافع یا اسناد درآمد 10%یا (خودروهاو لوازم خانه، استثنای به)خالص ارزش 10%از سرمایه‌گذاری که کنند امضا را بیانیه‌ای و باشند شرایط محسوب نهادی سرمایه‌گذاران می‌شوند؛ محسوب نفر یک تکفل تحت افراد و همسران ·نیست‌بیشتر شده تعدیل ناخالص نمی‌شوند· شودنگهداری سال چهار مدت برای کارگزار توسط باید شده امضا بیانیه·

- ✓ وام‌دهنده‌چند معامله هر در خریدار 10حداکثر
- ✓ باشدبیشتر شده تعدیل ناخالص درآمد 10%یا خریدار خالص ارزش 10%از نمی‌تواند سرمایه‌گذاری
- ✓ شودنگهداری سال چهار برای کارگزار توسط باید خریدار بیانیه
- ✓ می‌شوندمحسوب نفر یک آنها تکفل تحت افراد و همسران

36.8 رهن‌وام بیانات افشاي الزام

تمام شامل رهن وام افشاي بیان باید دارد، مشارکت واقعی ملك بر رهن توسط شده تأمین وام معامله در که امالك کارگزار هر قرض اینکه از پیش یا نوشتاری، و کامل وام درخواست دریافت از پس کاری روز سه ظرف کتبی بصورت را 10241 § اطلاعات مجوز صاحب /کارگزارو گیرنده قرض توسط باید بیان این ·دهدتسلیم آید، پیش زودتر که کدام هر شود، اسناد به ملزم گیرنده را شده امضا صحیح نسخه باید کارگزار ·شوددادە تحویل گیرنده قرض به اجرا هنگام در آن دقیق نسخه و شود، امضا شخصاً ·کندنگهداری پرونده در سال سه

- ✓ شودتسلیم باشد، زودتر که کدام هر گیرنده، قرض تعهد از پیش یا کامل درخواست از پس کاری روز 3ظرف باید افشا بیان
- ✓ شودامضا شخصاً مجوز صاحب /کارگزارو گیرنده قرض توسط باید بیان
- ✓ کندنگهداری سال سه را شده امضا نسخه باید کارگزار
- ✓ باشدشده حذف 10241 § ضروری اطلاعات هر اگر کند امضا دهد اجازه را گیرنده قرض تواند نمی مجوز صاحب

36.9 وام‌افشای بیانیه نیاز مورد محتوای

ثبت، ناتاری، عنوان، اسکرو، ارزیابی،)تخمینی حداکثر هزینه‌های جداگانه طور به باید (کمیسیونرتوسط شده تایید فرم)بیانیه دستور به شده پرداخت مبالغ آنها، اولویت و موجود وام‌های وام، منشأ هزینه‌های /دلال‌کمیسیون‌های ،(اعتباری‌هزینه‌های مجوز، شماره /دلال‌شناسایی بالون، پرداخت اخطار اقساط، اطلاعات مدت، بهره، نرخ اصل، وام، خالص درآمد وام‌گیرنده، را نیست، الزامی اعتباری بیمه اینکه بر مبنی بیانیه‌ای و پیش‌پرداخت، شرایط دلال، توسط شده کنترل صندوق‌های افشای ·کندفهرست

- ✓ کلوژر ریسک و مجدد تأمین خطر خصوص در وام‌گیرنده به شده مشخص نقطه‌ای 10بولد اخطار نیازمند بالون پرداخت وام‌های هستند
- ✓ کندافشا را مجاز کار و کسب محل و مجوز، شماره دلال، نام باید بیانیه
- ✓ شوداعطا دلال توسط شده کنترل صندوق‌های از حدی تا یا کاملاً می‌تواند وام آیا که کند افشا باید دلال

36.10 کمیسیون‌و عوارض هزینه‌ها، حداکثر

بیش‌تر که کدام هر باشند، دلار 390یا رسید سر 5%از بیش‌تر نمی‌توانند (ثبت‌و سند واقعی عوارض جز به)خرج‌ها و هزینه‌ها وام‌های :است‌متفاوت مدت‌زمان و رهن اولویت اساس بر کمیسیون حدود .واقعی‌هزینه‌های و دلار 700بالای حد با باشد، کمتر) 5%فرعی رهن بدهی اوراق می‌کنند؛ مجاز را (بیش‌تریا سال 3) 10%یا (سال 3از کمتر مدت) 5%ترافع اول بدهی اوراق در یا باشد دسترس در درآمد اینکه از قبل .می‌کنندمجاز را (بیش‌تریا سال 3) 15%یا (سال 3از کمتر تا 2) 10% ،(سال 2از کرددریافت بهره‌ای نمی‌توان شود، درج منع تأمین حساب.

- ✓ نباشددلار 700از بیش‌تر هرگز اما دلار، 390یا رسید سر 5%از بیش‌تر به محدود خرج‌ها و هزینه‌ها
- ✓ بیش‌تریا سال 3اگر 10%سال، 3از کمتر مدت اگر 5% :ترافع‌اول بدهی اوراق کمیسیون
- ✓ مدت‌زمان‌اقسام اساس بر 5%/10%/15% :فرعی‌رهن بدهی اوراق کمیسیون

36.11 وام‌صندوق نگهداری و پذیرش

صندوق نمی‌تواند می‌دهد، انجام را رهنی وام کارگزاری فعالیت 10131.1و ،10131(e)، 10131(d)بخش‌های تحت که دلالی به مجاز دلالی که برتری سند یا ملک، فروش قرارداد خاص، وام برای مگر نماید، پذیرا بالقوه وام‌دهندهٔ یا خریدار از را وام یا خرید برای نمی‌تواند ملک فروش قرارداد یا وعده سند تحت پرداخت قابل صندوق .استآن کامل پرداخت و خرید یا فروش، مذاکره، وام‌دهندهٔیا خریدار با کتبی توافق با مطابق مگر شود، نگهداری روز 25از بیش مدتی.

- ✓ استپذیرش قابل است آن رسیدگی به مجاز دلالی که برتری سند یا قرارداد، خاص، وام برای تنها صندوق
- ✓ شودنگهداری کتبی توافق بدون روز 25از بیش برای نمی‌تواند قرارداد یا وعده سند تحت پرداخت قابل صندوق
- ✓ می‌شوداعمال 10131.1و ،10131(e)، 10131(d)بخش‌های تحت فعالیت‌های برای قوانین این

36.12 سرمایه‌گذاروجوه پذیرش از قبل افشاگری بیانیه

این سود یا استفاده از غیرمستقیماً یا مستقیماً دلال که می‌کند قبول و درخواست را وجوهی وام، یا خرید تراکنش برای که دلالی به را نیاز مورد افشاگری بیانیه از نسخه یک ابتدا باید شد، خواهد بهره‌مند (دیگرهزینه‌های و هزینه‌ها کمیسیون، از غیر)وجوه سند هر اجرای یا وجه هرگونه پذیرش از قبل ساعت 24حداقل باید (10232.5بخش طبق)تکمیل‌شده بیانیه .کندتسلیم DRE برای نسخه‌ای شود، امضا دلال و خریدار /وام‌دهندهتوسط باید بیانیه این .شودتسلیم درخواست‌کننده شخص به الزام‌آور .کندنگهداری سال چهار برای را واقعی نسخه یک باید دلال و شود، تهیه خریدار /وام‌دهنده

- ✓ شودتسلیم الزام‌آور سند اجرای یا وجوه پذیرش از قبل ساعت 24حداقل باید افشاگری بیانیه
- ✓ شودامضا دلال هم و احتمالی خریدار /وام‌دهنده‌هم توسط باید اجراشده بیانیه
- ✓ کندنگهداری سال چهار مدت به را اجراشده بیانیه واقعی نسخه باید دلال

36.13 کتبی‌توجیه و LTVمحدودیت تجاوز

تمام گرفتن نظر در با اضافی بار که کند تعیین کارگزار که زمانی کند تجاوز را استاندارد LTVدرصدهای است ممکن کارگزار یک آماده موضوعی ملاحظات از کتبی بیان یک باید .نیست‌بالاتر نهایی حد از هرگز اما است، احتیاط‌شده و معقول مرتبط، عوامل .شودنگهداری معاملات اسناد در و

- ✓ کندنگهداری و کند آماده را است کرده تکیه آن به که موضوعی ملاحظات از کتبی بیان یک باید کارگزار
- ✓ شودگنجانده § 10232.5 افشاگری‌های در باید آن اطلاعات یا بیان این از نسخه‌ای
- ✓ نمی‌کندتجاوز تک‌خانوادگی شده منطقه‌بندی زمین 65% /نشده بهتر 50% /شده بهتر 80%از هرگز مجموع

36.14 خریداربه ارزیابی تحویل

خریدار باید کارگزار و شود، داده تحویل خریدار به باید می‌کند تأمین را نت که پلاتو هر برای کارگزار ارزیابی یا ارزیابی از نسخه یک و حقایق تطبیق و تحلیل جمع‌آوری، اساس بر ارزش از کتبی برآورد یک ارزیابی .کندمطلع نسخه یک دریافت حق از را .کندارزیابی ادعای خاص، تجربه یا آمادگی آموزش، داشتن بدون نمی‌تواند کارگزار .استارزش شاخص‌های

- ✓ شوددادە تحویل خریدار به باید پلاتو هر برای ارزیابی /ارزیابی‌از ای نسخه
- ✓ کندآگاه نسخه دریافت حق از را خریدار باید کارگزار
- ✓ کندارزیابی نمی‌تواند شرایط واجد تجربه یا آمادگی آموزش، بدون کارگزار

36.15 بیانیه مناسب‌بودن خریدار (خالص‌ارزش /درآمد)

که را بیانیه‌ای و کند برآورده را خالص ارزش یا درآمد شرایط خریدار که شود فروخته می‌تواند صورتی در تنها سود یا سند یک خالص ارزش درصد 10از سرمایه‌گذاری که کند تصدیق باید خریدار ·کندامضا می‌شود، نگهداری سال چهار مدت به دلال توسط نکندتجاوز تعدیل‌شده ناخالص درآمد درصد 10یا (خودروهامبلمان، خانه، استثنای به).

- ✓ درآمد درصد 10⩽یا (خودروهامبلمان، خانه، استثنای به)خالص ارزش درصد 10⩽از سرمایه‌گذاری که کند تصدیق باید خریدار نکندتجاوز تعدیل‌شده ناخالص
- ✓ کندنگهداری سال چهار مدت به را امضاشده بیانیه باید دلال

36.16 افشاگری‌بیانیه ارائه الزام معافیت‌های

را خرید اسناد که فروشندگانی جمله از شود، داده تحویل دولتی یا پیشرفته طرف‌های از برخی به که ندارد نیازی افشاگری بیانیه صندوق‌های مالی، موسسات و بانک‌ها ،(FNMA، GNMA، FHLMC، FHA، VA)دولتی دستگاه‌های و نهادها می‌گیرند، پس املاک مجاز دلال‌های و ،SECدر ثبت‌شده شرکت‌های دلار، میلیون 15حداقل خالص ارزش با رفاه /سودمشارکت/بازنشستگی مسکن‌خدمت‌دهندگان /وام‌دهندگان‌یا·

- ✓ است‌معاف می‌گیرد پس را خرید اسناد که فروشنده‌ای
- ✓ شوندشناخته معاف تا باشند داشته دلار 15,000,000حداقل خالص ارزش باید رفاه /سودمشارکت/بازنشستگی‌صندوق‌های
- ✓ هستندمعاف مسکن وام‌دهندگان /مجازدلال‌های و دولتی، دستگاه‌های بانک‌ها،

36.17 پرداخت‌انتظار در سرمایه‌گذار وجوه از دلال حفاظت

باید دلال می‌دارد، نگه اعتماد صندوق یا امانی حساب در را احتمالی قرض‌دهنده /خریداروجوه صریح اجازه با دلال که هنگامی دلال ،10231.1 § کتبی توافق غیاب در ·آورددست به وجوه پرداخت از قبل را کتبی رضایت و دهد ارائه را افشاگری گزارش ·برگرداندعقب به دریافت از روز 25ظرف در را تعهدنشده وجوه باید

- ✓ آورددست به را مالک کتبی رضایت نگهداری‌شده، وجوه پرداخت از قبل باید دلال
- ✓ برگرددعقب به ارسال‌شده دریافت از پس روز 25ظرف در باید وجوه ،10231.1 § کتبی توافق غیاب در

36.18 سرمایه‌گذارمناسب‌بودن تعیین

خریداران که کنند حاصل اطمینان تا دهند انجام را معقولی تلاش‌های باید دارند، قرار 6ماده یا 10232.3 § تحت که دلالانی وضعیت و پرتفوی اهداف، با سرمایه‌گذاری این و کنند، تحمل را اقتصادی ریسک می‌توانند کنند، درک را سرمایه‌گذاری می‌توانند می‌شودانجام خریدار از به‌دست‌آمده اطلاعات اساس بر تعیین این ·است‌مناسب آنها مالی·

- ✓ کندتحمل را اقتصادی ریسک می‌تواند و دارد درک توانایی خریدار که کند حاصل اطمینان باید دلال
- ✓ بگیردنظر در را مالی وضعیت و خالص ارزش درآمد، تجربه، سرمایه‌گذاری، هدف سن، باید مناسب‌بودن
- ✓ شوندحفظ سال چهار حداقل باید مناسب‌بودن از حمایت‌کننده سوابق

36.19 خریدارافشای بیانیه الزامی محتوای

باید احتمالی خریدار به شده ارائه بیانیه ، 10131.1 § یا 10131(e) § تحت سند یا واقعی ملک فروش قرارداد فروش برای و سند /قراردادشرایط فروشنده، /متولی‌پرداخت سابقه و پرداخت توانایی بهبودها، توصیف ملک، ارزش و شناسایی شامل باشدمناسبت مسئولیت و کند، می عمل نماینده یا اصل عنوان به گر معامله آیا اینکه سرویس، مقررات اصلی، موجودی·

- ✓ استالزامی تعهدات پوفای برای فروشنده یا متولی توانایی و پرداخت سابقه افشای
- ✓ استالزامی کند می عمل نماینده یا اصل عنوان به گر معامله آیا اینکه ذکر
- ✓ (شودمعاف کتبی طور به تواند می خریدار)است الزامی ارزیابی توسط تخمینی بازار منصفانه ارزش گنجاندن

36.20 مجوزدارای ارزیاب طریق از دلال اطلاعات افشای تعهد

به را ارزیابی و می‌کند استخدام را مصدق یا دار مجوز (BREA)مستغلات و املاک ارزیابی دفتر توسط ارزیاب یک که دلالی برآورد ارائه به نیازی و می‌کند برآورده را 10232.5 § تحت منصفانه بازار ارزش افشای تعهد می‌دهد، تحویل خریدار و وام‌دهنده بی‌احتیاطی طور به ارجاع که صورتی در دلال و باشد، دلال کارمند ارزیاب که نیست صادق زمانی شرط این ·نداردجداگانه ارزش می‌ماندمسئول باشد، نادرست شناخته‌شده ارزش یا باشد شده انجام·

- ✓ می‌کندبرآورده را منصفانه بازار ارزش افشای تعهد مجوز دارای ارزیاب ارزیابی تحویل
- ✓ نیست‌صادق است، نادرست ارزش که بداند دلال یا باشد دلال کارمند ارزیاب که صورتی در استثنا
- ✓ فر□□ش‌و خرید معاملات نه می‌شود، اعمال وام معاملات برای فقط بخش این

36.21 بدهی‌حق یادداشت خدمات برای لازم اختیار

باشد، کتبی خدمات توافق درون در کتبی اختیار دارای باید می‌دهد، خدمت را ملک فروش قرارداد یا یادداشت که مجاز یک از روز 15عرض در را کتبی اطلاع و دهد، ارائه را پرداخت‌ها /جمع‌آوری‌و شده غیرپرداخت اصل موجودی سالانه حسابداری دهدارائه سرپرست فروش یا تعهد عدم اطلاع ثبت مانند شده مشخص رویدادهای.

- ✓ کندبرآورده را § 10238(k) الزامات که کتبی خدمات توافق در کتبی اختیار مستلزم خدمات
- ✓ شودداده سرپرست فروش اطلاع یا تعهد عدم اطلاع ثبت از روز 15عرض در باید کتبی اطلاع
- ✓ الزامی بازخرید درخواست با ماهانه پرداخت 5از بیش یا برابر پرداخت دریافت یا روز 30از بیش تاخیر از روز 15عرض در اطلاع است

36.22 واگذاری‌و اعتماد اسناد ثبت

)وام‌دهنده و برساند ثبت به را آن وجوه، پرداخت از قبل باید می‌کند، مذاکره اعتماد سند تضمین تحت وام درباره که مجوز دارنده اجازه با وجوه اگر .بدهدزودهنگام انتشار برای کتبی اجازه وام‌دهنده اینکه مگر کند، نام‌نویسی ذی‌نفع عنوان به را (مجوزدارنده نه در باید فروخته‌شده قراردادهای /اسنادواگذاری .شودداده تحویل یا برسد ثبت به روز ۱۰ ظرف در باید اعتماد سند شود، آزاد کتبی .برسدثبت به ضمانت پایان یا وجوه دریافت از پس کاری روز ۱۰ ظرف

- ✓ وجود کتبی اجازه اینکه مگر)برسد ثبت به ذی‌نفع، عنوان به وام‌دهنده نام‌نویسی با وجوه، پرداخت ا قبل باید اعتماد سند باشدداشته(
- ✓ شودداده تحویل یا برسد ثبت به روز ۱۰ ظرف در باید اعتماد سند شود، آزاد کتبی اجازه با وجوه اگر
- ✓ یا ذی‌نفع عنوان به نمی‌تواند مجوز دارنده برسد؛ ثبت به ضمانت پایان یا وجوه دریافت از پس کاری روز ۱۰ ظرف در باید واگذاری شودنام‌نویسی واگذار ذی‌نفع

36.23 استممنوع گمراه‌کننده وام‌های تبلیغات

یا خریداری تهیه، شرط‌های یا شرایط نرخ‌ها، درباره را فریب‌آمیز یا گمراه‌کننده نادرست، بیانات عن‌داً نمی‌تواند مجوز دارنده اوراق، در اعلام‌شده بهره نرخ از غیر خاص بازگشت یا بازده دادن نشان .کندتبلیغ بنام ملک فروش قراردادهای یا وام‌ها مذاکره .کندبیان را اصل موجودی از تخفیف و واقعی بهره نرخ تبلیغ اینکه مگر است گمراه‌کننده اصل بنابر

- ✓ وام‌شرط‌های یا شرایط نرخ‌ها، خصوص در فریب‌آمیز یا گمراه‌کننده نادرست، تبلیغات بدون
- ✓ تخفیف و واقعی نرخ اینکه مگر است گمراه‌کننده اصل بنابر اوراق، در اعلام‌شده نرخ از فراتر خاص بازگشت /بازده‌دادن نشان شودفاش

36.24 تبلیغاتدر شناسه و مجوز شماره افشای

منحصربه‌فرد شناسهٔ و DRE شماره باید می‌کند، تبلیغ ایالت این در را وام که مسکن وام اعطادهندهٔ موسسهٔ یا مجوز دارندهٔ جذب قصد که تبلیغاتی تمامی در را خود مجوز شماره باید دلالان .کندافشا می‌شود تنظیم یا اعطا وام آن تحت که را NMLS شناسهٔ مجوز، شماره باید 10240و § 10232.4 § در مندرج افشاهای و دهند، نمایش دارند را سرمایه‌گذاران یا وام‌گیرندگان .باشدشامل را بخش مجوز اطلاعات تلفن شماره و منحصربه‌فرد،

- ✓ کنندافشا را NMLS منحصربه‌فرد شناسهٔ و DRE شماره باید وام تبلیغات
- ✓ دهدنمایش دارند را سرمایه‌گذاران یا وام‌گیرندگان جذب قصد که تبلیغاتی تمامی در را خود مجوز شماره باید دلال
- ✓ باشدشامل را DRE مجوز اطلاعات تلفن شماره و منحصربه‌فرد، شناسهٔ مجوز، شماره باید 10240و § 10232.4 § افشاهای

36.25 10232بخش رعایت عدم جریمه‌های

برای باشد، ناموفق DRE به اطلاع‌رسانی نوشتار طریق از روز 30 فرصت در اما می‌کند برآورده را § 10232 معیارهای که دلال عدم دلیل به را گواهی‌نامه می‌تواند کمیسیونر .شدخواهد جریمه کل $10,000 حداکثر تا روز /$100 سپس روز، /$50 اول روز 30 .می‌شوندمنتقل Real Estate صندوق مصرف‌کننده بازیابی حساب به جریمه‌ها و کند، لغو یا تعلیق جریمه پرداخت

- ✓ $10,000 کل به محدود روز، /$100 سپس ،30 روز تا روز /$50 جریمه
- ✓ کندلغو یا تعلیق را گواهی‌نامه جریمه پرداخت عدم دلیل به می‌تواند کمیسیونر
- ✓ می‌شوندمنتقل Real Estate صندوق مصرف‌کننده بازیابی حساب به جریمه‌ها

36.26 کمیسربا دهنده وام چند اطلاعیه پذیرش

اطلاعیه باید ها شرکت قانون 25102.5 بخش اساس بر (شده‌تقسیم) دهنده وام چند یادداشت معاملات دهنده انجام کارگزار ای شده اصلاح اطلاعیه و کند، تقدیم معامله اولین از پس روز 30 ظرف در مستغلات و املاک کمیسر مسکن وام بخش در را ای طی در شده آوری جمع درآمد مجموع که رسانی خدمات نماینده .کندتقدیم توجه قابل تغییر گونه هر از پس روز 30 ظرف در را 30 ظرف در را اطلاعیه باید رساند، می خدمت را گذار سرمایه 120 از بیش یا است، دلار 125،000 از بیش متوالی ماه سه هر .کندتقدیم رسانی خدمات نماینده به شدن تبدیل از پس روز

- ✓ کنیدتقدیم § 10237 اساس بر معامله اولین از پس روز 30 ظرف در را اصلی اطلاعیه
- ✓ کنیدتقدیم توجه قابل تغییر گونه هر از پس روز 30 ظرف در را شده اصلاح اطلاعیه
- ✓ سرمایه یا باشند دلار 125،000 از بیش متوالی ماه 3 در درآمدها اگر کند تقدیم روز 30 ظرف در باید رسانی خدمات نماینده باشندنفر 120 از بیش گذاران

36.27 اعتمادحساب بازرسی و مدیریت

مقالهٔ و 10145بخش مطابق ایجادشده اعتماد حساب در فوریاً باید قرض‌دهنده چند بهادار اوراق در دریافت‌شده پرداخت‌های تاریخ از روز 25ظرف باید پرداخت‌ها ·شودمخلوط خدمات نماینده‌ی دارایی‌های با نمی‌تواند و شود گذاری سپرده 15 CCR یا باشند دلار 125،000از بیش متوالی ماه سه در پرداخت‌ها اگر ·شودمنتقل خریداران به متناسب به‌صورت دریافت ·شودبازرسی مستقل CPAیک توسط یکبار ماه سه هر حداقل باید اعتماد حساب باشند، نفر 120از بیش سرمایه‌گذاران

- ✓ شودمخلوط نمی‌تواند و شود گذاری سپرده اعتماد حساب در فوریاً باید پرداخت‌ها
- ✓ شودمنتقل سرمایه‌گذاران به متناسب به‌صورت دریافت تاریخ از روز 25ظرف باید پرداخت‌ها
- ✓ استالزامی معین آس□□انه‌های به رسیدن هنگام ماه 3از کمتر فاصله‌های در مستقل CPAبازرسی
- ✓ شودارسال کمیسر و کارگزار به دوره پایان از پس روز 30ظرف باید CPAگزارش

36.28 خریداران‌به دلال کتبی افشاگری

طبق)کمیسیون توسط شده تأیید فرم در را معامله اساسی حقایق دهنده وام یا خریدار هر به کتبی صورت به باید دلال هرگونه ·هزینه‌هاتمام و سپرده دارنده موثر، بازگشت نرخ تخفیف، /حق‌الاسعارفروش، قیمت جمله از کند، افشا (§ 10232.5 افشا کامل طور به باید پارسل چند تضمین با مرتبط ریسک‌های و شود، افشا باید معامله در وابسته شرکای یا دلال منفعت ·شوند ·شوددادە تحویل خریدار هر به باید خدمات قرارداد از نسخه‌ای

- ✓ استالزامی خریدار هر به کمیسیون توسط شده تأیید فرم در کتبی افشاگری
- ✓ شودافشا باید معامله در وابسته شرکای یا دلال منفعت هرگونه
- ✓ شوددادە تحویل خریدار هر به باید خدمات قرارداد از نسخه‌ای
- ✓ شودافشا اینکه مگر باشد تضمینی ملک توسعه‌دهنده یا مالک فروش زمان در نمی‌تواند دلال

36.29 تضمین‌بدون و گیری، رأی حقوق تکمیل، عدم

ثبت مالکیتی منافع از ٪ 50از بیش دارندگان اینکه و است، سند همه در تعطیل سند، هر در تعطیل که کند تأمین باید اسناد تواند نمی خدمات نماینده یا دلال .کنندکنترل § 2941.9 شهری قانون طبق دارندگان تمام نام به را اقدامات توانند می شده می شامل احترام عدم های چک پوشش برای پرداخت پیش چه اگر کند، بری پیش را دهنده وام پرداخت یا کند صادر تضمین .شوددریافت معوق پرداخت که زمانی شود بازیافت اعتماد صندوق از تواند

- ✓ است‌منافع /اسنادهمه در تکمیل عدم منفعت، /سندهر در تکمیل عدم
- ✓ کنندکنترل را جمعی اقدامات توانند می شده ثبت مالکیتی منافع از ٪ 50از بیش دارندگان
- ✓ کندبری پیش را دهنده وام پرداخت یا کند صادر تضمین تواند نمی خدمات نماینده /دلال

36.30 محفوظ امانت‌داری وظیفه(§ 10239.1)

وام‌دهندگان وام‌گیرندگان، به نسبت دلالان امانت‌داری وظیفه یا نمی‌دهد تغییر را موجود نمایندگی روابط ماده این در چیز هیچ یافته گسترش نه و محدود نه مالی نوآوری و حفاظت کمیسر بهادار اوراق صلاحیت .نمی‌کندمحدود را سهام یا اوراق خریداران و .ماده‌این توسط است

- ✓ نمی‌شودمحدود ماده این توسط سهام یا اوراق خریداران و وام‌دهندگان وام‌گیرندگان، به نسبت دلا امانت‌داری وظیفه
- ✓ می‌ماندباقی تغییر بدون طرفین بین موجود نمایندگی روابط

36.31 بزرگتروام‌های برای فدرالی افشای انطباق

با را § 10240 افشای الزام می‌تواند دلال رود، فراتر 10245بخش آستانه‌های از آن اصل که فدرالی منظم مسکن وام مورد در حسن‌نیت تخمین جایگزین ،TRID Loanبرآورد امروزه)تسهیلات در صداقت قانون و RESPAنیاز مورد فدرالی افشاهای ارائه نیست، وام تعهد یک این اینکه بر مبنی است اعلامیه‌ای و دلال مجوز شماره شامل که کند، برآورده (2015اکتبر در RESPA .کندتصدیق کتبی صورت به را رسید الزام، تحمل از قبل باید مستقرض .لزومصورت در لازم بالون پرداخت افشای همچنین

- ✓ الزام (بود GFEپیش‌تر که ،2015سال از TRID Loanبرآورد) RESPA/TILAفدرالی افشاهای فدرالی، منظم بزرگتر وام‌های برای می‌کندبرآورده را ایالتی مسکن وام افشای صورت‌حساب
- ✓ نیست‌وام تع د یک این که کند بیان و دهد نشان را دلال مجوز شماره باید افشا
- ✓ کندتصدیق کتبی صورت به را رسید الزام، تحمل از قبل باید مستقرض

36.32 ماده‌طبق «مسکن»تعریف

چهار با مسکونی ساختمان‌های شامل فقط که قطعه‌ای هر یا است، تعاونی یا کوندومینیوم یک در واحد یک معنی به «مسکن» باشدآن مالک اعتماد عهدنامه یا رهن امضاکننده توسط اجرا زمان در که باشد کمتر یا واحد.

- ✓ استشرایط واجد مسکن عنوان به منفرد تعاونی /کوندومینیوم‌واحد یک
- ✓ هستندشرایط واجد مسکن عنوان به کمتر یا واحد 4با مسکونی قطعات
- ✓ می‌شوداعمال مسکن توسط تضمین‌شده وام‌های برای فقط 7ماده ،10240 § استثنای به

36.33 کارگزارتوسط کنترل‌شده وجوه افشای و تعریف

«کارگزارتوسط کنترل‌شده وجوه» مشخص‌شده اقوام کارگزار، به متعلق که هستند وجوهی)یا پدربزرگ والدین، فرزند، همسر، ۰۱ مالکیت سهم دارای (اقوام‌آن با یا تنهایی به)کارگزار که هستند نهادی هر یا (دیگرطرف اقوام و خواهر، یا برادر مادربزرگ، در حداکثر باید قرض‌گیرنده کند، استفاده وجوه گونه این از وام ارائه برای بگیرد تصمیم کارگزار اگر .استآن در بیشتری یا درصد شودمطلع پیش‌فروش پایان از قبل و گیری تصمیم از پس کسی کار.

- ✓ می‌شودکارگزار توسط کنترل‌شده وجوه طبقه‌بندی باعث بیشتر یا درصد ۰۱ مالکیت سهم
- ✓ شودآگاه کارگزار توسط کنترل‌شده وجوه از پیش‌فروش پایان از قبل و بعد کسی کار در باید قرض‌گیرنده

36.34 باشدالزامی نمی‌تواند اعتباری بیمه

بیمه حق یک صرف .باشدالزامی وام دریافت شرط عنوان به نمی‌تواند اعتباری ناتوانی بیمه یا اعتباری زندگی بیمه خریداری برای محدود استثنائات با)است وصول قابل قرض‌گیرندگان تعداد به توجه بدون وام قرارداد هر برای اعتباری ناتوانی متعددرآمد با قرض‌گیرندگان(.

- ✓ باشدوام شرط نمی‌تواند اعتباری ناتوانی /زندگی‌بیمه
- ✓ استوصول قابل وام قرارداد هر برای اعتباری ناتوانی بیمه حق یک صرف

36.35 گیرنده‌وام به ارزیابی گزارش تحویل

شدن بسته هنگام در باید ارزیابی گزارش از نسخه یک شود، دریافت کارمزد گیرنده وام از تضمینی ملک ارزیابی برای که هنگامی شوددادهٔ تحویل دهنده وام و گیرنده وام دو هر به آن از قبل یا.

- ✓ شوددادهٔ تحویل دهنده وام و گیرنده وام دو هر به باید ارزیابی نسخه کارمزد، دریافت هنگام
- ✓ شودانجام آن از قبل یا وام شدن بسته هنگام در باید تحویل

36.36 واقعی‌ملک وام‌های در تأخیر هزینه‌های

سود و اصل بخش روی بر تنها و (استمجاز دلار 5حداقل)باشد قسط از 10%از بیش نمی‌تواند اقساط برای تأخیر هزینه در که قسطی هیچ برای نه و شود، اعمال تأخیری پرداخت همان برای بار یک از بیش نمی‌تواند تأخیر هزینه .می‌شوداعمال شودپرداخت آن سررسید تاریخ از روز 10عرض.

- ✓ دلار 5مجاز حداقل با است، قسط از 10%به محدود تأخیر هزینه
- ✓ نداردوجود تأخیری هزینه شود، پرداخت شده برنامه‌ریزی سررسید تاریخ از روز 10عرض در قسط اگر

36.37 مستقر-مالک‌به متعلق تک‌خانوادگی خانه وام‌های در پیش‌پرداخت

اجرا از پس سال 7طول در تنها پیش‌پرداخت هزینه مستقر، -مالک‌به متعلق تک‌خانوادگی خانه توسط تضمین‌شده وام‌های برای شود؛ پیش‌پرداخت جریمه بدون ماهه 12دوره هر در می‌تواند پرداخت‌نشده موجودی از درصد 20حداکثر .استاعمال قابل اضطراری وضعیت)طبیعی فاجعه اگر .کندتجاوز اضافی مبلغ روی بر پیشرفته سود ماه شش از نمی‌تواند اضافی مبلغ بر هزینه نمی‌شوداعمال پیش‌پرداختی جریمه هیچ کند، تحریک را پیش‌پرداخت و کند غیرقابل‌سکونی را خانه (اعلان‌شده.

- ✓ استمجاز وام اجرای از پس سال 7طول در تنها پیش‌پرداخت هزینه
- ✓ شودپیش‌پرداخت جریمه بدون ماهه 12دوره هر در می‌تواند پرداخت‌نشده موجودی از درصد 20حداکثر
- ✓ استاجرا از پس روز 90عرض در امضاکننده یک توسط سکونت معنای به مستقر -مالک‌به متعلق خانه

36.38 وام‌مذاکره توافق مدت حد

می‌کند، منصوب یا مجاز نقل‌وانتقال‌پذیر دارایی توسط تامین‌شده وام مذاکره برای را مجوز دارنده یک که انحصاری توافق نشود، انجام وام‌گیرنده توسط مکتسب عنوان یا وثیقه افشای عدم دلیل به وام اگر ·نیست‌روز 45از بیش مدتی به محدود است‌مذاکره کارمزد از نیم یک و هزینه‌ها پرداخت مسئول وام‌گیرنده·

- ✓ است‌روز 45حداکثر به محدود وام مذاکره انحصاری توافق
- ✓ کندثبت وام‌گیرنده دارایی بر را وثیقه‌ای حقوقی، دعوی تقدیم از پس استثنای با نمی‌تواند کارگزار

36.39 ماده‌معافیت آستانه‌های

میزان به نیت حسن با اول رهن اوراق وام‌های برای ماده این ،10242.6و 10242.5 ،10240.3 ،10240بخش‌های استثنای به نیست‌صادق بیشتر یا دلار 20,000میزان به فرعی رهن وام‌های برای یا بیشتر، یا دلار 30,000·

- ✓ هستندمعاف ماده اکثر از بیشتر یا دلار 30,000میزان به اول رهن اوراق وام‌های
- ✓ هستندمعاف ماده اکثر از بیشتر یا دلار 20,000میزان به فرعی رهن وام‌های

36.40 عدم‌پذیری‌و وام‌گیرنده راه‌حل‌های

عرض در اقدام)را وکیل منطقی حق‌الزحمه‌های و هزینه‌ها به‌علاوه ممنوع یا اضافی مبلغ هرگونه برابر سه می‌تواند وام‌گیرنده 2است‌بازیافت قابل اضافی مبلغ تنها صورت آن در که باشد، حسن‌نیت خطای یک اضافه‌برداشت اینکه مگر کند، بازیافت (سال هستندمجاز حسن‌نیت تسویه‌های اگرچه کند، رها ماده این تحت را راه‌حلی یا حق هیچ نمی‌تواند وام‌گیرنده · ·

- ✓ کندبازیافت را وکیل حق‌الزحمه و هزینه‌ها به‌علاوه ممنوع /اضافی‌شارژ برابر سه می‌تواند وام‌گیرنده
- ✓ کندرها ماده این تحت را خود حقوق نمی‌تواند وام‌گیرنده شود؛ انجام سال دو عرض در باید بازیافت اقدام

36.41 واقعی‌ملک با تضمین‌شده اسناد از سری برای دلال معافیت

اسناددر تقسیم‌نشده سهام یا)اسناد از سری صادرکننده عنوان به کالیفرنیا املاک امور کمیسیونر توسط مجاز ملکی املاک دلال (10237 §) 6ماده بر منطبق مشترک برنامه تحت و شده تضمین واقعی ملک توسط مستقیم به‌طور که می‌شود گرفته درنظر (از را دلال و هستند معاف 25110بند تحت بهادار اوراق تأهیل از معاملات این ·می‌شوندپیش‌نهاد ملکی املاک امور قانون می‌دهدنجات رهن اسناد پیش‌نهادات این برای جداگانه بهادار اوراق ثبت‌نام·

- ✓ م□□اف 25110بند از تقسیم‌نشده معادل سهام یا تضمین‌شده واقعی ملک همان در سهم توسط مستقیماً اسناد از سری باشدحرفه‌ای و تجاری فعالیت‌های قانون (10237 § از آغاز) 6ماده مطابق اگر هستند
- ✓ با وام استانداردهای /مشترک‌اسناد برنامه تحت مختلف سازندگان به متعلق اسناد پیش‌نهاد هنگام مجاز ملکی املاک دلال

می‌شودگرفته درنظر تقسیم‌نشده سهام و اسناد صادرکننده عنوان به سرویس‌دهی مقررات

36.42 املاک‌سندیکای کارگزار بهادار اوراق معافیت

/عام‌شراکت‌های در سهام با برخورد هنگام باشد، داشته مجوز مستغلات و املاک کمیسیونر توسط که کارگزاری ۶۰۲۵۲، بند طبق از شده‌اند، تشکیل واقع املاک در سرمایه‌گذاری برای تنها که (شرکت‌هانه)غیرمنتخب انجمن‌های یا مشترک سهامیت محدود، و جداگانه بهادار اوراق مجوز بدون تا می‌دهد اجازه مجاز کارگزاران به امر این ۰است‌معاف ۰۱۲۵۲ بند بهادار اوراق نماینده الزامات ۰کنندبازاریابی را املاک سندیکاسیون سهام تعریف‌شده، محدوده در

- ✓ در سهام از سود کسب یا در سرمایه‌گذاری برای تنها و باشد داشته متعلق مالی منفعت نظر از نفر ۰۰۱ حداکثر توسط باید نهاد شودتشکیل واقع املاک
- ✓ نه‌شرکت‌ها برای اما می‌شود اعمال غیرمنتخب انجمن‌های و مشترک سهامیت شراکت‌ها، برای معافیت
- ✓ می‌شودمحسوب نفر یک اختیار در نفر، ۰۰۱ حد برای است، اختیار در همسران توسط که سهامی

36.43 شده‌تکمیل ارزش اساس برای ساختمانی وام حفاظتی تدابیر

قانونی تدابیر اگر باشد شده تکمیل پروژه ارزش برابر می‌تواند تنها «فعلی‌بازار ارزش »بازسازی، /سازو ساخت وام‌های برای کامل طور به باید وام ۰است‌متفاوت باشد بیشتر $100,000از شده نگاهداری وجوه میزان اینکه به بسته الزامات ۰شوندرعایت ۰باشدبیشتر $2,500,000کل از نمی‌تواند و گیرد قرار ضمانت حساب در اعتماد عمل ثبت از قبل

- ✓ شودگذاری سپرده ضمانت حساب در اعتماد عمل ثبت از قبل و شده تامین‌مالی کامل طور به باید وام
- ✓ باشدبیشتر $2,500,000از نمی‌تواند وام کل
- ✓ مستقل ثالث تحت‌الحمایه ضمانت حساب دارنده یک به نیاز باشد، بیشتر $100,000از شده نگاهداری وجوه میزان که هنگامی استبرداشت‌ها از مستقل شرایط واجد متخصص تصدیق و
- ✓ استالزامی مجوز دارای /شرایطواجد ارزیاب توسط USPAPبر منطبق ارزیابی

36.44 سرمایه‌گذارپرسشنامه ایمن پناهگاه

هر تکمیل از قبل سال یک حداکثر و کاری روز دو حداقل را کمیسر توسط شده تأیید سرمایه‌گذار پرسشنامه که صورتی در دلال بعدی پرسشنامه‌های ·می‌شودتلقی قوانین با مطابق عنوان به کند، استفاده کمک عنوان به پاسخ‌ها از و آورد دست به فروش ·نیست‌الزامی پرسشنامه از استفاده ·کنندمنعکس را به‌روزرسانی‌ها باید فقط

- ✓ باشدآمده دست به فروش هر تکمیل از قبل سال 1حداکثر و قبل کاری روز 2حداقل باید پرسشنامه
- ✓ می‌کندفراهم ایمن پناهگاه یک اما نیست الزامی پرسشنامه از استفاده

36.45 کارگزارتوسط غیربادی‌الزام وجوه پیشرفت

مثال، عنوان به)تضمین از محافظت برای است شده دریافت متعهد سوی از آنچه از غیر وجوهی خدمات‌دهنده کارگزار اگر که دهد ارائه مالک /ذی‌نفع/رهن‌خواه‌به کتبی اطلاعیه روز 10ظرف در باید کارگزار نماید، اعمال (اولویت‌داربدهی سود پرداخت ·باشدپرداخت دلیل و وجوه منبع دریافت‌کننده، مبلغ، تاریخ، شامل

- ✓ است‌ضروری پرداخت انجام از پس روز 10حداکثر کتبی اطلاعیه
- ✓ باشددلیل و وجوه منبع دریافت‌کننده، مبلغ، تاریخ، شامل باید اطلاعیه

36.46 وام‌هابرای ترغیبی تحریمات

یا وام گرفتن برای تحریک عنوان به را ارزشمند موضوع یا جایزه، هدیه، احتمالی وام‌دهندهٔ یا خریدار به نمی‌تواند مجوز دارندهٔ هیچ ·دهدپیشنهاد یا تبلیغ منقول و ملک فروش قرارداد یا سفته خریداری

- ✓ است‌ممنوع وام تحریک عنوان به ارزشمند اشیاء یا هدایا، جایزه‌ها، تبلیغ
- ✓ می‌شوداعمال قراردادها /سفته‌هاخریداری برای هم و وام اعطای برای هم تحریک‌های برای محدودیت این

36.47 کمیسرتوسط دلال حسابهای بازرسی

اعتماد حسابهای و کند بازرسی را می‌دهد انجام معاملات ماده این تحت که دلالی هر می‌تواند معقول اطلاع ارائه از پس کمیسر به محدود غیراعتماد حساب بازرسی اختیار ·کندبررسی بود شده واریز اعتماد وجوه آنها در که را غیراعتماد حسابهای برخی و ·کندآشکار را اعتماد وجوه غیرمجاز انتقال دپارتمانی بازرسی یا CPAمستقل /سالانه‌بازنگری که است مواردی

- ✓ دارنددلال به معقول اطلاع ارائه به نیاز بازرسی‌ها
- ✓ دهندنشان را اعتماد پول غیرمجاز انتقال بازنگری‌ها که است محدود مواردی به غیراعتماد حساب بازرسی

36.48 تفسیری‌نظرات بر نیت حسن اعتماد

و نیت حسن به که کاری به مسئولیتی هیچ ·شودپذیرا را ماده این مورد در تفسیری نظرات درخواست‌های می‌تواند کمیسر شود، داده تغییر بعدا نظر اگر حتی نمی‌شود، اعمال است شده ترک یا انجام کل دادستان یا کمیسر کتبی تفسیری نظر با مطابق ·شوداعلام باطل یا شود لغو

- ✓ می‌کندمحافظت ماده این تحت مسئولیت از کتبی تفسیری نظر با نیت حسن انطباق
- ✓ می‌یابدادامه شود، اعلام باطل یا شده لغو یافته، تغییر بعدا نظر که زمانی حتی حمایت

36.49 زیرمتوسطو سنتی غیر وام استانداردهای

عاملی کارگزاران برای را زیرمتوسط رهن وام‌دهی و سنتی غیر رهن محصول ریسکهای مورد در شده منتشر راهنمایی کمیسیونر برای معقولانه طور به که کنند پیروی و تصویب را سیاست‌هایی باید کارگزاران ·می‌کنداعمال (d)10131یا 10131.1بند تحت ·باشندشده گرفته نظر در اهداف این به رسیدن

- ✓ دهندقرار توجه مورد را زیرمتوسط و سنتی غیر وام ریسکهای که کنند پیروی و تصویب را سیاست‌هایی باید کارگزاران
- ✓ می‌شوداعمال (d)10131یا 10131.1بند تحت عاملی کارگزاران برای

CHAPTER 37

Leasehold Estates and Lease Essentials

37.1 اجاره‌ای‌منافع کننده متمایز ویژگی

تعریف معین زمانی دوره یک برای واقعی ملک از استفاده و قبضه برای اجاره‌کننده اختصاصی استحقاق حق با اجاره‌ای منافع قبضه حقوق بدون طرف‌هایی .می‌کندحفظ را (اساسی‌عنوان)بازگشت حق اجاره، مدت طول در ملک صاحب .می‌شود .نمی‌گیرندقرار اجاره‌کننده و ملک صاحب قانون تحت (کارمندان‌مجوز، دارندگان هتل، مهمانان)اختصاصی

- ✓ است‌اجاره‌نشینی /اجاره‌ای‌منافع از مشخصه‌ای نشانه اختصاصی قبضه
- ✓ می‌کندحفظ را بازگشت حق اجاره، مدت طول در ملک صاحب
- ✓ ندارنداختصاصی قبضه زیرا نیستند اجاره‌کننده کارمندان و مجوز دارندگان هتل، مهمانان

37.2 اجاره‌مالکانه امتیازات از دسته چهار

به دوره یک از ملک ،(ثابت‌و مشخص دوره)سال‌ها برای ملک :می‌شوندطبقه‌بندی نوع چهار به مدت، اساس بر اجاره‌نامه‌ها ،(مشخص‌دوره بدون طرفین، از یکی توسط خاتمه قابل)رضایت به ملک ،(ماه‌به ماه مانند دوره‌ای، مستأجری)دیگر دوره و .(می‌ماندباقی اجاره‌نامه انقضای از پس مستأجر)تحمل به ملک

- ✓ است‌شده تعیین پیش‌تر که است مشخص دوره‌ای دارای سال‌ها برای ملک
- ✓ (است‌رایج‌ترین ماه به ماه)می‌یابد ادامه تکراری دوره‌های برای دوره‌ای مستأجری
- ✓ معین‌مدت بدون یابد خاتمه طرفین از یک هر رضایت به می‌تواند رضایت به ملک
- ✓ بماندباقی اجاره‌نامه مدت انقضای از پس مستأجر که می‌شود ایجاد زمانی تحمل به ملک

37.3 قراردادو دارایی واگذاری عنوان به اجاره

و استفاده نگهداری، تحویل، که قراردادی و می‌کند، ایجاد «اجاره‌از ناشی حقی تقدم »که دارایی واگذاری :داردویژگی دو اجاره .داردرا خود خاص تعهدات و حقوق یک هر .می‌کندایجاد «قرارداداز ناشی حقی تقدم »که می‌کند تنظیم را پرداخت

- ✓ (اجاره‌ای‌دارایی واگذاری)می‌کند ایجاد را اجاره از ناشی حقی تقدم اجاره
- ✓ (می‌کندتنظیم را رابطه که توافقی)می‌کند ایجاد را قرارداد از ناشی حقی تقدم اجاره
- ✓ هستندمتفاوتی تعهدات و حقوق دارای حقی تقدم نوع دو هر

37.4 اجاره‌هابرای کلاهبرداری قانون

کتبی صورت به باید بیشتر مدت‌دار اجاره‌های اما شود، منعقد شفاهی صورت به می‌تواند کمتر یا سال یک مدت به اجاره‌ای سال یک از بیش آن مدت اگر شود تنظیم کتبی صورت به باید اجاره‌نامه که است مستلزم کالیفرنیا کلاهبرداری قانون ·باشد یابدپایان توافق به رسیدن از پس سال یک از بیش که باشد داشته سال یک از کمتر مدتی یا باشد·

- ✓ باشدشفاهی می‌تواند کمتر یا سال یک مدت به اجاره‌های
- ✓ باشدکتبی صورت به باید سال یک از بیش اجاره‌های
- ✓ باشدکتبی صورت به باید یابد، پایان توافق از پس سال یک از بیش که سال یک از کمتر مدت به اجاره‌ای
- ✓ می‌شوداختیار برحسب مستاجر موضع به منجر اجرا قابل غیر شفاهی اجاره‌های

37.5 اجاره‌نامه‌یک ضروری عناصر

دهد، نشان را مستاجر -مالک‌رابطه برقراری نیت باید معتبر اجاره‌نامه یک اما نیست، نیاز مورد خاصی فرم یا کلمات هیچ کندتعیین را معین دوره یک و کند، مشخص را اجاره نحوه /مبلغ/زمان‌کند، توصیف را محل کند، مشخص را طرفین·

- ✓ دهدنشان را مستاجر -مالک‌رابطه برقراری نیت باید
- ✓ کندتوصیف را محل و کند مشخص را طرفین باید
- ✓ کندمشخص را اجاره پرداخت نحوه و مبلغ زمان، باید
- ✓ کندتعیین را معین دوره یک باید

37.6 معتبرنامه اجاره برای قرارداد شرایط

موضوع و طرفین قانونی صلاحیت تعهدات، تقابل ،(پذیرش‌و پیشنهاد)متقابل توافق به نیاز قرارداد عنوان به نامه اجاره یک یا مستأجر رویهای حقوق از انصراف مثال، عنوان به)است عمومی سیاست خلاف بر که ای نامه اجاره شرایط ·داردقانونی امنیتی‌سپرده حقوق) است‌باطل باشد، قانونی کلی هدف اگر حتی·

- ✓ داردقانونی موضوع و صلاحیت تعهدات، تقابل متقابل، توافق به نیاز
- ✓ ندارندصلاحیت شهروندی حقوق از محروم افراد و نامتوازن ذهن دارای افراد خردسال، افراد
- ✓ باطل عمومی سیاست مخالف عنوان به می‌شود امنیتی سپرده حقوق یا مستأجر رویهای حقوق از انصراف به منجر که شرایطی است

37.7 استثناءاتو مستاجر -ملکصاحب فصل دامنه

که مهمانانی اجارهکنندگان، مستاجران، جمله از میکنند، اجاره کالیفرنیا در را مسکونی واحدهای که افرادی تمام برای فصل این تحت که را موتلهایی /هتلهادر موقت اقامت فصل این .میشوداعمال موقت مهمانان و هستند گزین مسکن خانهای در تعیینشدهای خدمات و میکند حفظ را کنترل هتل مالک آن در که موتل /هتلاقامتهای برخی و هستند موقت اقامت مالیات سرویس و روز هفت از کمتر اقامت اتاق، /پست/آشپزخانهسرویس مرکزی، تلفن شخصی، اموال از حفاظت)میدهد ارائه حفظ را خانوار یک که افرادی خواب یا زندگی برای که است قسمتی یا ساختار «مسکونیواحد » .میکندمستثنی را (غذایی .میشوداستفاده میکنند

- ✓ باشدچه آنها نام مهما میکنند، اجاره را مسکونی واحدهای که میدهد پوشش را افرادی تمام فصل این
- ✓ استمستثنی مالیات تحت موتل /هتلموقت اقامت
- ✓ دهدارائه تعیینشدهای خدمات و کند حفظ را کنترل هتل مالک که است آن مستلزم هتل اقامت استثناء

37.8 ریلچتل عنوان به استیجاری ملک

قوانین تحت و میشود طبقهبندی (ریلچتل)شخصی ملک عنوان به است، واقعی ملک در منفعتی استیجاری ملک اگرچه .میشوداداره شخصی ملک برای اجرا قابل

- ✓ استریل چتل یک استیجاری ملک
- ✓ میشودتلقی شخصی ملک از شکلی عنوان به واقعی، ملک بودن شامل علیرغم

37.9 روزه 30اطلاع و اراده برابر ملک

دورهای اجارهداری به را آن دورهای اجاره پذیرش .استخاتمه قابل طرفین از یک هر توسط و ندارد معینی مدت اراده برابر ملک .میکندتبدیل .میکندالزامی را قبلی روزه 30اطلاع اراده برابر اجارهداری خاتمه برای کالیفرنیا

- ✓ (1946مدنی قانون)میگیرد نظر در دورهای را اجارهداری صاحبخانه توسط دورهای اجاره پذیرش
- ✓ میکندالزامی را قبلی روزه 30اطلاع اراده برابر ملک خاتمه برای کالیفرنیا

37.10 ترجمه قانون اجاره‌نامه مسکونی به زبان خارجی (قانون مدنی § 1632)

قانون مدنی § 1632 را کره‌ای و ویتنامی تاگالوگ، چینی، اسپانیایی، بلکه اسپانیایی، تنها نه می‌دهدپوشش. قانون این، می‌دهدمستاجر به را فسخ اجازه ترجمه، ارائه عدم می‌ماند؛ باقی الزام‌آور قرارداد است، شده امضا طرفین توسط که انگلیسی نسخه کندتسلیم زبان آن به را اجاره‌نامه از ترجمه‌شده نسخه‌ای آن، امضای از پیش باید مالک شود، مذاکره کره‌ای یا باشدکرده مذاکره خود شرایط واجد شفاهی مترجم طریق از مستاجر که نمی‌شود اعمال مواردی در.

- ✓ می‌دهدپوشش را کره‌ای و ویتنامی تاگالوگ، چینی، اسپانیایی، بلکه اسپانیایی، تنها نه 1632 § مدنی قانون
- ✓ استحاکم انگلیسی قرارداد شود؛ تسلیم (ماه‌یک از بیش) مسکونی اجاره‌نامه اجرای از قبل باید ترجمه‌شده نسخه
- ✓ استباطل حق این کردن نافذ می‌دهد؛ فسخ اجازه مستاجر به الزام این رعایت عدم

37.11 نشده‌اجرای قابل اجاره مقررات اصلاح

تمامی توسط باید آنها شوند؛ اصلاح شفاهی صورت به نمی‌توانند کتبی اجاره‌نامه یک (نیافته‌انجام) اجرای قابل مقررات شوندشده اجرا اصلاحات می‌توانند شده انجام کاملاً تعهدات. شونداصلاح شده امضا سند یک در اصلی طرف‌های.

- ✓ شونداصلاح شده امضا سند یک در باید اجرا قابل مقررات
- ✓ استبی‌اثر نیافته انجام کتبی اجاره‌نامه شرایط شفاهی اصلاح

37.12 پذیرش‌و تحویل اجرا،

تحویل و امضا موجر توسط که ای نامه اجاره. شودپذیرفته و تحویل اجرا، باید کلی طور به شدن اجرا برای کتبی نامه اجاره یک امضا بدون یا کند تصرف مستاجر اگر. استاجرا قابل مستاجر برای باشد، نشده امضا مستاجر توسط اگر حتی است، شده داده اجرای قراردادی، خاص عهودهای اجرای برای اما کند، اجرا را نامه اجاره تواند می موجر و شود می فرض پذیرش بپردازد، اجاره استضروری کامل.

- ✓ استاجرا قابل مستاجر برای باشد نکرده امضا مستاجر اگر حتی است شده داده تحویل و امضا موجر توسط که ای نامه اجاره
- ✓ کندمی فرض را پذیرش مستاجر، توسط اجاره پرداخت یا تصرف
- ✓ استضروری کامل اجرای ،(تعمیرعهد مثلاً) قراردادی خاص عهودهای اجرای برای

37.13 اجاره‌نامه‌هاثبت

علیه و طرفین بین ثبت‌نشده اجاره‌نامه‌های ·کردثبت است واقع محل که شهرستانی در را یادداشت یا اجاره‌نامه می‌توان از اطلاعاتی هیچ و است ثبت‌نشده که سال یک از بیش اجاره‌نامه‌ای ·هستنداجرا قابل همچنان هستند آگاه آن از که کسانی می‌شودفرعی نیت حسن به خریدار به نسبت ندارد، تصرف حق طریق·

- ✓ نیست‌ضروری طرفین بین شدن اجرایی برای ثبت اما کرد ثبت را یادداشت یا اجاره‌نامه می‌توان
- ✓ می‌کندملزم هستند آگاه مستأجر منفعت از که را طرفینی ثبت‌نشده اجاره‌نامه‌های
- ✓ شودفرعی نیت حسن به خریدار به نسبت اطلاع، بدون می‌تواند سال یک از بیش ثبت‌نشده اجاره‌نامه‌ای

37.14 قانونی‌پیش‌فرض‌های و اجاره مدت

قانون توسط ملک نوع اساس بر مدت نشدن، تعیین صورت در ·کنداشغال را محل می‌تواند مستأجر که است زمانی مدت چراگاهی /کشاورزی‌ملک ،(باشدنشده تعیین اگر ماه یک)می‌شود فرض اجاره پرداخت دوره برای مسکونی ملک :می‌شودفرض کتبی‌تعیین یا رسم‌وریتی غیاب در ماه یک ملک‌ها سایر و سال، یک·

- ✓ کالیفرنیا مدنی قانون)باشد نشده تعیین اگر ماه یک می‌شود؛ فرض اجاره پرداخت دوره برای مسکونی ملک مدت (1944
- ✓ است‌سال یک چراگاهی /کشاورزی‌ملک مدت
- ✓ کالیفرنیا مدنی قانون)کتبی تعیین مورد در مگر می‌شوند فرض ماه یک برای ملک‌ها سایر (1943

37.15 اجاره‌مدت برای قانونی محدودیت‌های

تجاوز سال 51از نمی‌توانند باغبانی /کشاورزی‌اجاره‌های :دارندارجحیت شده توافق شرایط بر قانونی حداکثری محدودیت‌های به متعلق دارایی اجاره‌های و کنند، تجاوز سال 99از نمی‌توانند گاز /نفت/معادن‌اجاره‌های و شهری زمین‌های اجاره‌های کنند، سال 30در اگر شود، شروع آتی رویداد در که اجاره‌ای ·کندمجاز ورثه دادگاه آنچه به محدود بی‌لیاقت افراد یا آزادشده نوجوانان است‌نامعتبر نشود، آغاز تنفیذ از پس·

- ✓ سال 51به محدود باغبانی /کشاورزی‌اجاره‌های
- ✓ سال 99به محدود گاز /نفت/معادن‌اجاره‌های و شهری زمین‌های اجاره‌های
- ✓ است‌نامعتبر نشود، آغاز تنفیذ از پس سال 30در مدت اگر شود، شروع آتی رویداد در که اجاره‌ای

37.16 اجاره‌دوره تمدید مقابل در اجاره تمدید

دهدمي ادامه را اصلي اجاره تمدید که حالي در است، جدید سند نیازمند که کند مي ایجاد را متمایز و جدید اجاره یك تمدید. ماهانه اجاره اگر ماهانه کند، مي فرض یکساني شرایط در را تجدید خانه صاحب توسط اجاره پذیرش با باقیمانده مستأجر حضور نیست‌سال یك از بیش هرگز باشد، تمدیدحقوق/ تمدید در قانون تقلب باید شده نوشته و مقول طور به خاص باشد.

- ✓ دهدمي ادامه را اصلي اجاره تمدید کند؛ مي ایجاد جدید اجاره یك تمدید
- ✓ نیست‌سال یك از بیشتر کند، مي فرض را ماهانه تمدید اجاره پذیرش با حضور
- ✓ نیست‌اجرا قابل «متقابل‌توافق قابل موارد» باشد؛ خاص باید تمدید/ تمدیدشرایط
- ✓ شونداعمال اجاره انقضای از قبل و شدت به باید ها گزینه

37.17 مسکن‌اجاره قرارداد در خودکار تمدید بند

غیر طرف توسط باشد، شده تدوین ندهد اخطار یا بماند باقی مستأجر که صورتی در خودکار تمدید برای که مسکنی اجاره قرارداد شده چاپ درشت پوینت 8 نوع در امضا خط بالای بلافاصله بیان یک و خودکار تمدید بند اینکه مگر است، فسخ قابل تهیه‌کننده باشد.

- ✓ است‌فسخ قابل تهیه‌کننده غیر طرف توسط خودکار تمدید بند
- ✓ باشدشده چاپ امضا خط بالای درشت بیان با درشت پوینت 8 نوع در که است معتبر صورتی در تنها

CHAPTER 38

Rent, Security Deposits and Screening Fees

38.1 امنیت‌سپرده حدود

بر علاوه کند، دریافت یا کند درخواست را اجاره ماه یک از بیش سپرده‌ای نمی‌تواند عموماً موجر مسکونی، اجاره‌نشینی برای یا حقیقی فرد یک موجر اگر کنند، دریافت اجاره ماه دو تا می‌دهد اجازه کوچک موجران به محدود استثنای یک ·اول‌ماه اجاره واحد چهار حداکثر کل با اجاره‌ای ملک دو حداکثر مالک که باشد حقیقی افراد از متشکل ذات‌المسئولیت□□□محدود شرکت ·می‌کنندحفظ را ماهه یک حفاظت مسلح نیروهای اعضای ·باشند

- ✓ عمومی‌حد: سپرده تسلم از قبل که اول ماه اجاره بر علاوه)باشد اجاره ماه یک از بیش نمی‌تواند(می‌شودپرداخت ؛از 1 جولای 2024 نافذ
- ✓ کوچک‌موجر استثنای: مالک که باشد حقیقی افراد تمام ذات‌المسئولیت‌محدود شرکت یا حقیقی فرد موجر اگر اجاره ماه دو تا باشندمسکونی واحد چهار کل حداکثر با اجاره‌ای ملک دو حداکثر
- ✓ اساس این بر نمی‌تواند موجر می‌کنند؛ حفظ را ماهه یک حد آنها نمی‌شود، اعمال مسلح نیروهای اعضای برای ماهه دو استثنای کندرد را مسلح نیروهای فرد به دادن اجاره
- ✓ باشدبیشتر یا ماه شش قرارداد مدت اگر است مجاز اجاره بیشتر یا ماه شش پیشرفته پرداخت
- ✓ داردتقدم قدم بر موجر طلبکار هر ادعای از سپرده بر مستاجر ادعای

38.2 امنیتی‌سپرده از مجاز استفاده‌های

پرداخت‌نشده، اجاره :کنددرخواست هستند، ضروری معقولانه که مواردی برای امنیتی سپرده مبالغ از می‌تواند تنها خانه مالک و اجاره، ابتدایی تمیزی وضعیت به واحد بازگرداندن برای تمیزکاری ،(معمول‌فرسودگی از فراتر)مستأجر از ناشی خسارت تعمیر کسر قبلی موجود شرایط یا معمول فرسودگی برای نمی‌توانند مالکان ·قراردادتوسط تفویض صورت در شخصی اموال بازسازی ·کنند

- ✓ به بازگرداندن برای تمیزکاری معمول، فرسودگی از فراتر مستأجر از ناشی خسارت پرداخت‌نشده، اجاره به محدود کسورات □□ست‌شخصی اموال بازسازی (تفویض‌صورت در)و ابتدایی، وضعیت
- ✓ کندکسر قبلی موجود نقص /خسارت‌یا آن، انباشته اثرات معمول، فرسودگی برای نمی‌تواند مالک
- ✓ برای اینکه مگر کند، پرداخت حرفه‌ای تمیزکاری‌های سایر یا فرش حرفه‌ای تمیزکاری برای کند ملزم را مستأجر نمی‌تواند مالک)باشد ضروری معقولانه اولیه وضعیت به واحد بازگرداندن(فرسودگی‌استثنای به

38.3 روزه 21تفصیلی صورتحساب و بازگشت قانون

بازگشت و امانت سرنوشت درباره تفصیلی صورتحساب باید مالک مستأجر، توسط ملک تخلیه از پس تقویمی روز 21از بیش رسیدهافاکتورها، صورتحسابها،)اسناد نسخههای باید مالک باشد، دلار 125از بیش کسورات اگر .دهدارائه را باقیمانده مبلغ هر حسن برآوردهای کرد، تکمیل روز 21در نمیتوان را اسناد یا تعمیرات وقتی .کندضمیمه را اتهامات حمایتکننده عکسهای و (هستندمجاز نیت.

- ✓ دهدارائه مستأجر تخلیه از پس تقویمی روز 21حداکثر را باقیمانده امانت بازگشت و تفصیلی صورتحساب باید مالک
- ✓ از کسورات اینکه مگر شوند ضمیمه تفصیلی صورتحساب با باید عکسها و (رسیدهافاکتورها، صورتحسابها،)حمایتکننده اسناد کندصرفنظر آن از کتبی صورت به مستأجر یا نکند تجاوز دلار 125
- ✓ به الکترونیکی صورت به باید معمولا باقیمانده مبلغ باشند، شده دریافت الکترونیکی صورت به اجاره پرداختهای یا امانت اگر باشدشده توافق کتبی صورت به دیگری روش اینکه مگر شود برگردانده کرده تعیین مستأجر که حسابی
- ✓ را الزامات باید و کند کسر نیت حسن برآورد میتواند مالک شوند، انجام روز 21در نتوانند اسناد تکمیل یا تعمیر که مواردی در دهدانجام اسناد دریافت یا تعمیر تکمیل از روز 14ظرف

38.4 ملک‌فروش هنگام سپرده انتقال

به را باقی‌مانده سپرده یا منطقی مدت در باید مالک ،(دریافت‌کنندگی‌فوت، واگذاری، فروش،)مالک منافع خاتمه از پس داوطلبانه، انتقال از پیش .بازگرداندمستاجر به حسابی همراه به را سپرده یا کند، مطلع را مستاجر و کند منتقل منافع جانشین .دهدتحویل را خود انتخاب و تفصیلی کسورات باقی‌مانده، سپرده از کتبی بیانیه جانشین به باید مالک

- ✓ بازگرداندمستاجر به حسابی همراه به را آن یا (مستاجراطلاع با)کند منتقل جانشین به را سپرده یا باید مالک
- ✓ دهدتحویل جانشین به را کسورات و باقی‌مانده سپرده از کتبی بیانیه باید مالک داوطلبانه، انتقال از پیش
- ✓ می‌گیردعهده به سپرده به نسبت را مالک تعهدات و حقوق تمام دریافت، از پس منافع جانشین

38.5 نیت‌سوء خسارات و متوالی مسئولیت

جانشین .است‌سپرده بازپرداخت برای فردی و ضمانی مسئول جانشین کند، خودداری انتقال قوانین رعایت از موجر اگر .دهدانجام حسابرسی یا خسارت‌جویی ابتدا اینکه مگر کند، جایگزین را منتقل‌نشده سپرده‌های بخواهد مستاجر از نمی‌تواند اضافه به سپرده مبلغ برابر دو تا قانونی خسارات معرض در را جانشین /موجراست ممکن سوءنیت درخواست یا نگهداری .داردعهده بر را مطالبه‌شده مبالغ معقول‌بودن اثبات بار موجر و دهد، قرار واقعی خسارات

- ✓ است‌رعایت عدم صورت در سپرده بازپرداخت برای موجر فردی و ضمانی مسئول جانشین
- ✓ می‌دهدقرار واقعی خسارات اضافه به امنیت مبلغ برابر دو تا قانونی خسارات معرض در را موجر سوءنیت نگهداری
- ✓ داردعهده بر را مطالبه‌شده مبالغ معقول‌بودن اثبات بار موجر
- ✓ نیست‌مسئول خسارات برای معقول بررسی از پس سدالنیت جانشین

38.6 درخواست‌غربالگری هزینه‌های قوانین و محدودیت‌ها

گزارش‌های)اطلاعات آوردن دست به واقعی هزینه‌های تا کند دریافت غربالگری هزینه‌های متقاضی از می‌تواند مالک یک تجاوز مالک زمان منطقی ارزش علاوه به نقد واقعی هزینه‌های از نمی‌تواند هزینه این .دهدپوشش را (مراجع‌بررسی اعتباری، .استمحدود (1998از کننده مصرف قیمت شاخص توسط سالانه تعدیل قابل)متقاضی هر ازای در $30سقف با و کند، .بودنخواهد دسترس در زودی به یا نیست دسترس در واحدی هیچ که می‌داند که زمانی کند دریافت را هزینه نمی‌تواند مالک

- ✓ (1998ژانویه 1از کننده مصرف قیمت شاخص توسط سالانه تعدیل قابل)متقاضی هر برای $30به محدود غربالگری هزینه
- ✓ کندتجاوز مالک زمان منطقی ارزش علاوه به نقد واقعی هزینه‌های از نمی‌تواند هزینه
- ✓ قابل بود، نخواهد دسترس در منطقی زمانی بازه‌ی در یا نیست دسترس در واحدی هیچ می‌داند مالک که زمانی هزینه‌ای هیچ نیست‌دریافت

38.7 آن‌استثنائات و اجاره پرداخت برای مستقل تعهد

تعهدات ملک صاحب اگر حتی باید ساکن بنابراین است، 'مستقل'ملک صاحب تعهدات از عموماً ساکن اجاره پرداخت تعهد و ،(مسکونی)سکونت حق ضمانت نقض اساسی، معاهده نقض شامل استثنائات ·کندپرداخت ادامه ندهد، انجام را خود ·شوداجاره پایان یا کاهش به منجر است ممکن که است تدریجی /واقعی‌تبعید

- ✓ ملک‌صاحب ناکامی علیرغم است مستقل تعهد یک عموماً اجاره
- ✓ می‌دهدرا اجاره کاهش اجازه مسکونی مسکن در (استثناغیرقابل)سکونت حق ضمانت نقض
- ✓ دهدکاهش آسیب با متناسب را اجاره و بماند می‌تواند است شده تدریجی تبعید که مسکونی ساکن
- ✓ می‌یابدخاتمه ملک صاحب سوی از ساکن تخلیه صورت در تنها اجاره پرداخت تعهد

38.8 امنیتی‌سپرده ماهیت و منظور

منفعت برای کند، می ایجاد طلبکار /بدهکاررابطه یک ·کندمی تأمین را مستاجر مالی تعهدات و عملکرد امنیتی سپرده به دارد، اولویت ملک صاحب اعتباردهندگان بر مستاجر دعوای و شود، می نگهداری است کرده واریز را سپرده که مستاجری ·باشندمی سپرده های گواهی و اعتبارات نقد، شامل اشکال ·ورشکستگی‌متولی استثنای

- ✓ کندمی تأمین را مستاجر اجاره عملکرد امنیتی سپرده
- ✓ کندمی ایجاد مستاجر و ملک صاحب بین طلبکار /بدهکاررابطه یک
- ✓ ورشکستگی‌متولی استثنای به دارد، اولویت ملک صاحب اعتباردهندگان بر مستاجر دعوای

38.9 است‌استرداد قابل مسکونی سپردهٔ

اجرا تأمین برای تودیع‌شده پول ،('شارژ' ، 'پیش‌روپرداخت ' ، 'نظافت‌هزینهٔ ')برچسب از نظر صرف مسکونی، نامه‌های اجاره در ·است‌لغو و باطل (قانونی‌کسورات منهای)استرداد حق از ادعایی محرومیت هرگونه ·است‌استرداد قابل امنیت سپردهٔ یک

- ✓ هستنداسترداد قابل برچسب، از نظر صرف می‌کنند، تأمین را اجرا که مسکونی سپردهٔ تمام
- ✓ است‌باطل امنیت سپردهٔ استرداد حق از محرومیت
- ✓ شوندکم استرداد مبلغ از است ممکن قانونی کسورات

38.10 سپرده‌بازگشت و جزئی صورت

را (نظافت/تعمیرات‌برای پشتیبان اسناد با همراه)جزئی صورتی باید مالک مستاجر، توسط واحد تسلیم و کردن خالی از پس بازگرداندمعمولی پست طریق از یا شخصی صورت به قانونی، مدت در را باقی‌مانده سپرده هرگونه و دهد ارائه.

- ✓ دهدارائه را کسور جزئی صورتی واحد تسلیم از پس باید مالک
- ✓ کندشامل را نظافت /تعمیرات‌کسور برای پشتیبان اسناد باید مالک
- ✓ شود بازگردانده قانونی زمان مدت در باید باقی‌مانده سپرده)طبق CC 1950.5)

38.11 دفاترنگهداری و موقتی اشغال اعتماد حساب

یا ترتیب درخواست، دیگری شخص نام به که است، شده استخدام املاک دلال توسط که فردی جمله از نهادی، یا شخص هر باید دهد، انجام را تک‌خانوادگی خانه یا آپارتمان مشترک، منافع مسکونی ساختمان در موقتی اشغال برای پول یا رزرو پذیرش داردنگه مسکونی واحدهای مالکان منفعت برای اعتماد حساب در را است کرده دریافت که پولی تمام و کند حفظ را کامل دفاتر . است‌مرتبط اعتماد صندوق به رسیدگی با که است اجاره /اموال‌مدیریت به مربوط وظیفه این.

- ✓ شودداشته نگه مسکونی واحدهای مالکان منفعت برای اعتماد حساب در باید دریافتی پول تمام
- ✓ شودحفظ سال سه برای حداقل و شود داشته نگه عمومی شده پذیرفته حسابداری اصول اساس بر باید حساب دفاتر و دفاتر
- ✓)پرداخت‌یا سپرده وجود صورت در ماه‌وار)کنند دریافت حساب اظهار یکبار ماه سه حداقل باید مالکان
- ✓ کنداحقاق امپراطوری قانون رعایت طریق از را الزامات این می‌تواند املاک مجوز دارنده

38.12 سپرده‌و اجاره پرداخت مجاز اشکال

نه و است نقد نه که کند پرداخت شکل یک به حداقل را امنیتی سپرده و اجاره تا دهد اجازه مستاجر یک به باید ملک صاحب یک دستور یا بازگشتی چک یک از پس ماه سه مدت برای تنها نقد فقط تقاضای .(چک‌یک مثال، عنوان به)الکترونیکی وجوه انتقال شرایط در شرایط واجد ثالث شخص یک از را اجاره باید همچنین ملک صاحبان .کتبی‌اطلاع با تنها و است، مجاز پرداخت توقف بپذیرندمعینی.

- ✓)شخصی‌چک یک مثل)است EFT نه و است نقد نه که کند مجاز را پرداخت روش یک حداقل باید ملک صاحب
- ✓ شود، تقاضا پرداخت توقف دستور یا نادرست چک یک از پس ماه سه مدت برای پرداخت شکل تنها عنوان به می‌تواند تنها نقد می‌کندپیوست را نادرست ابزار که کتبی اطلاع با تنها و
- ✓ بکندسپرده یا اجاره برای چک وسیله به پرداخت برای هزینه‌ای هیچ نمی‌تواند ملک صاحب یک
- ✓ یک آن پذیرش و نیست مستاجر او که دهد ارائه شده امضاء اقرارنامه یک اگر کند پرداخت را اجاره می‌تواند ثالث شخص یک نمی‌کندایجاد را جدید اجاره

✓

استعمومی سیاست مخالف زیرا است اجرا غیرقابل و باطل مقررات این از صرف‌نظری نوع هر

38.13 مجدداستفاده قابل مستاجر غربالگری گزارشات

و درخواست اساس بر قبل روز 30طی در که است مصرف‌کننده گزارش یک مجدد استفاده قابل مستاجر غربالگری گزارش این می‌توانند ملک صاحبان ·استدس□□رس در هزینه‌ای هیچ بدون ملک صاحبان برای و شده‌است تهیه متقاضی هزینه هزینه یا دسترسی هزینه نمی‌تواند ملک صاحب بپذیرد، را آن ملک صاحب اگر ·نیستندکار این به ملزم اما بپذیرند را گزارشات را درخواست غربالگری взиматьکند ·

- ✓ و شده‌باشد تهیه متقاضی هزینه و درخواست اساس بر قبل، روز 30طی در باید مجدد استفاده قابل مستاجر غربالگری گزارش باشددسترس در هزینه بدون ملک صاحب برای
- ✓ بیان را تاریخی باید و باشد اخراج سابقه نتایج و شناخته‌شده نشانی آخرین اشتغال، تایید تماس، اطلاعات نام، شامل باید گزارش استروز به اطلاعات تاریخ آن تا که کند
- ✓ هزینه یا دسترسی هزینه متقاضی از نمی‌تواند ملک صاحب بپذیرد، را مجدد استفاده قابل غربالگری گزارش ملک صاحب اگر کنددریافت درخواست غربالگری
- ✓ تضاد آن با محلی فرمان یک صورتی‌که در نیستند؛ مجدد استفاده قابل غربالگری گزارشات پذیرفتن به ملزم ملک صاحبان می‌شوداعمال می‌کند فراهم متقاضیان برای بیشتری حفاظت که سیاستی داشته‌باشد،

38.14 عکسبرداری‌و اولیه بازرسی الزامات

و کند درخواست را (تخلیه‌از قبل)اولیه بازرسی می‌تواند او که دهد کتبی اطلاع مستاجر به باید مالک فسخ، نیت اطلاع از پس ساعت 48باید مالکان ·کندمتوقف را کسورات تا کند برطرف را نقایص بتواند مستاجر که است این هدف ·داردحضور حق که اجاره‌نامه‌هایی برای جدید عکسبرداری الزامات ·دهندارائه پیشنهادی کسورات از مفصلی بیانیه و دهند بازرسی از کتبی اطلاع ·می‌شوداعمال می‌شوند، شروع 2025ژوئیه 1از

- ✓ دو از زودتر نه بازرسی دارد؛ حضور حق و کند درخواست را اولیه بازرسی می‌تواند او که دهد کتبی اطلاع مستاجر به باید مالک می‌شودانجام فسخ تاریخ از قبل هفته
- ✓ کنندامضاء را معافیت طرف دو هر اینکه مگر است الزامی بازرسی زمان /تاریخ‌از قبل ساعت 48حداقل کتبی اطلاع
- ✓ اپریل 1از بگیرد؛ عکس را واحد اجاره‌نامه ابتدای در باید مالک می‌شوند، شروع 2025ژوئیه 1از پس یا در که اجاره‌نامه‌هایی برای شوندگرفته (تمیزکاری/تعمیرات‌از بعد و قبل)واحد بازگشت از پس باید عکس‌ها، 2025
- ✓ شودجلوگیری کسورات از تا کند برطرف فسخ از قبل را شناسایی‌شده نقایص می‌تواند مستاجر

38.15 سپرده‌مستندسازی حقوق از مستاجر حق نزول

از پس یا زمان در نزول این اگر تنها اما کند، صرف‌نظر واحد عکس‌های و تفصیلی مستندسازی حقوق برخی از می‌تواند مستاجر ظرف مستاجر اگر نزول، وجود با حتی ·باشدشده امضا مدت‌معین اجاره‌نامه انقضای از قبل روز 60حداکثر یا خاتمه اخطار ارائه 14 ·کندتبعیت آن از باید موجّر کند، درخواست مستندات برای جزئیات صورت‌حساب دریافت از روز

- ✓ شده امضا مدت‌معین اجاره‌نامه انقضای از قبل روز 60ظرف یا خاتمه اخطار از پس یا زمان در که است معتبر زمانی تنها نزول باشد
- ✓ کندتهیه را مستندات روز 14ظرف باید موجّر کند، درخواست جزئیات صورت‌حساب دریافت از روز 14ظرف مستاجر اگر
- ✓ باشدشامل قابل‌توجهی به‌طور را نیاز مورد قانونی متن باید نزول

38.16 حق‌ادعای و تضمین بندی انصافانه عدم

·کندتضمین مبلغ از ادعایی که ندارد حق ندارد، مطابقت مستندات و تفصیلی بیان الزامات با انصافانه عدم طور به که موجّر ·شوندارسال شده خالی واحد به باشد، نشده ارائه آدرسی اگر یا است، شده ارائه مستاجر توسط که آدرسی به باید نامه‌ها

- ✓ می‌دهددست از بندی تکالیف رعایت در انصافانه‌ای عدم صورت در را تضمینی گونه هر ادعای حق موجّر
- ✓ می‌شوندارسال (باشدنشده ارائه آدرسی هیچ اگر)شده خالی واحد به یا شده ارائه مستاجر توسط که آدرسی به نامه‌ها

38.17 کوچک‌مطالبات اجرای سپرده؛ بازگشت عدم

بند این تحت اقدامات ·کندتوصیف «بازگشت‌قابل غیر »به‌عنوان را تضمینی هیچ نمی‌تواند اجاره توافق یا اجاره قرارداد توسط می‌تواند سپرده مبلغ و وجود اثبات ·شودرفع باشد، قضایی صلاحیت محدوده در اگر کوچک مطالبات دادگاه در می‌تواند ·شودانجام اجاره قرارداد یا رسید، لغوشده، چک مانند قابل‌اعتماد مدرک هر

- ✓ کندبرچسب‌گذاری «بازگشت‌قابل غیر »به‌عنوان را تضمینی سپرده هیچ نمی‌تواند اجاره قرارداد شرط هیچ
- ✓ شودپیگیری کوچک مطالبات دادگاه در می‌تواند قضایی صلاحیت مبالغ داخل در سپرده نزاعات
- ✓ شوداثبات قابل‌اعتماد مدرک هر توسط می‌تواند سپرده مبلغ /وجود

38.18 غربالگری‌هزینه بازپرداخت و رسید نیازمندیهای

باید نشده استفاده بخش نشود، انجام اعتباری گزارش یا مرجع بررسی اگر ·دهدارائه هزینه برای تفصیلی رسید باید ملک صاحب نظر در درخواست اگر ·شوددادە متقاضی به روز هفت عرض در باید کننده مصرف اعتباری گزارش هر کپی ·شودبازپرداخت ·شودبازپرداخت روز هفت عرض در باید هزینه نشود، گرفته «غربالگری هزینه» «پیشرفته‌هزینه» یا «تضمین» نیست.

- ✓ دهدارائه غربالگری هزینه برای تفصیلی رسید باید ملک صاحب
- ✓ شودبازپرداخت باید نشده استفاده بخش نیامد، دست به اعتباری گزارش یا مرجع بررسی اگر
- ✓ شوددادە متقاضی به دریافت از روز 7عرض در باید اعتباری گزارش کپی
- ✓ نیست «تضمین» Civil Code 1950.5طبق یا «پیشرفته‌هزینه» B&P 10026طبق غربالگری هزینه

38.19 (غیرمسکونی)تجاری امنیتی سپردۀ

یک جز به دارد تقدم طلبکاران تمام بر آن ادعای و میشود نگهداری مستأجر برای امنیتی سپردۀ غیرمسکونی، اجارۀ برای را است ضروری نظافت یا خسارت تعمیر اجاره، پرداخت عدم برای که را مبالغی میتواند فقط مالک ·ورشکستگی‌سرپرست نظافت /تعمیرات‌برای اگر شود؛ بازگردانده هفته دو ظرف باید باقیمانده سپردۀ شود، مطالبه اجاره برای صرف اگر ·کندمطالبه ·شودبازگردانده نباید تملک بازیابی از پس روز 30از دیرتر شود، مطالبه

- ✓ ورشکستگی‌سرپرست یک جز به دارد تقدم مالک طلبکاران تمام بر امنیتی سپردۀ ادعای
- ✓ شودبازگردانده تملک بازیابی از پس هفته 2ظرف باید اجاره برای فقط امنیتی سپردۀ
- ✓ شودبازگردانده تملک بازیابی از پس روز 30از دیرتر نباید نظافت /تعمیرات‌شامل امنیتی سپردۀ
- ✓ دهدقرار واقعی خسارات علاوۀ به دلار 200مبلغ تا خسارات معرض در را مالک میتواند بد نیت به امنیتی سپردۀ نگهداری

38.20 اجاره‌تعهد منبع و ماهیت

ایجاد اشغال صرف یا (قراردادی‌پیوند) اجاره‌نامه صریح شرایط از تعهد ·است‌بهره‌برداری و استفاده تملک، برای عوضی اجاره متعهد نکند، تملک هرگز اگر حتی اجاره، پرداخت عهد با مستأجر یک ·(ملک‌پیوند) است نشده قصد هدیه آن در که می‌شود است.

- ✓ می‌شودایجاد ملک پیوند یا قراردادی پیوند از اجاره تعهد
- ✓ ('اجاره‌معادل عوارض') شود پرداخت دیگر عوض یا محصول کالا، به‌شکل می‌تواند اجاره
- ✓ می‌کندمتعهد تملک بدون حتی را مستأجر یک اجاره پرداخت عهد

38.21 مصادره‌و تأخیر هزینه های محدودیت

رفته دست از سود و شده بینی پیش اداری های هزینه با مرتبط معقولانه طور به که است اجرا قابل صورتی در تنها تأخیر هزینه اجاره پرداخت در تأخیر دلیل به صرفاً را اجاره تواند نمی عموماً مالک است، سخت بسیار مصادره که آنجایی از ·باشدمالک ·باشدتأخیر هزینه شامل نامه اجاره که زمانی دهد خاتمه

- ✓ باشندرفته دست از سود و شده بینی پیش واقعی اداری های هزینه با مرتبط معقولانه طور به باید تأخیر های هزینه
- ✓ دهدخاتمه شود، می اعمال تأخیر هزینه که زمانی تأخیر، اجاره پرداخت دلیل به صرفاً را اجاره تواند نمی مالک

38.22 برجسته‌دامنه /مصادره‌مورد در اجاره

مشخص این‌گونه غیر اینکه مگر)می‌شود منحل توقیف تاریخ در اجاره‌نامه شود، توقیف برجسته دامنه توسط اجاره‌ای اماکن اگر است ممکن مستاجر بماند، باقی استفاده قابل بقیه و شود توقیف بخشی تنها اگر ·می‌گرددمتوقف اجاره و (باشدشده ·ببینندتدارک متناسب کاهش برای باید اجاره‌نامه‌ها بنابراین باشد، مدیون اجاره‌ای همچنان

- ✓ می‌کندفسخ را اجاره پرداخت تعهد و اجاره‌نامه برجسته دامنه توسط کامل توقیف
- ✓ نمایدحفظ را اجاره پرداخت تعهد است ممکن استفاده قابل باقی‌مانده با جزئی توقیف
- ✓ کنندمشخص را متناسب کاهش جزئی توقیف‌های برای باید اجاره‌نامه‌ها

38.23 بدنیت‌سپردهٔ نگهداری جریمهٔ

·استقانونی ممکن جریمهٔ علاوهٔ به واقعی خسارات مسئول مالک دارد، نگاه بدنیت به را سپرده از قسمتی هر ملک مالک اگر ·کنندتوجیه را آن حقایق که کنند اعطا زمانی را بدنیت خسارات می‌توانند دادگاهها

- ✓ می‌دهدقرار قانونی جریمه‌های علاوهٔ به واقعی خسارات معرض در را مالک بدنیت به سپرده نگهداری
- ✓ کنندااعطا را بدنیت خسارات پرونده، حقایق اساس بر می‌توانند دادگاهها

38.24 شرایط‌واجد مسکونی ملک برای غیربسته پارکینگ

خیابان از خارج پارکینگ ·کندجدا اجاره قیمت از را پارکینگ باید می‌دهد، ارائه پارکینگ که شرایط واجد مسکونی ملک صاحب برای اولویت حق مستاجران ·شوددادهپوشش جداگانه پیوست یا قرارداد توسط باید و شود گنجانده اجاره قرارداد در نمی‌تواند ·دارندرا خود ملک برای ساخته‌شده پارکینگ فضاهای

- ✓ می‌شودرسیدگی جداگانه‌ای پیوست یا قرارداد در خیابان از خارج پارکینگ شود؛ جدا اجاره از باید ملک عمر کل برای پارکینگ
- ✓ ماهانه به‌صورت می‌توانند باقی‌مانده فضاهای دارند؛ خود ملک برای ساخته‌شده پارکینگ فضاهای برای اولویت حق مستاجران شونددادهاجاره برون‌محل یا درون‌محل کاربران به
- ✓ در را پارکینگ حق می‌تواند ملک صاحب اما باشد، غیرقانونی اخراج دلیل نمی‌تواند جداگانه قرارداد در پارکینگ هزینه پرداخت عدم کندلغو سررسید تاریخ از پس ۵۴ام روز تا پرداخت عدم صورت
- ✓ ده از یکی در واحد، $^{+}$۶۱با شده، صادر ۵۲۰۲ ژانویه ۱ از پس یا در آن اشغال گواهی که واحدی $^{=}$شرایط واجد مسکونی ملک قرضه اوراق ،^{LIHTC}سند، اساس بر محدودشده /مقرون‌به‌صرفه‌مسکن انفرادی، گاراژ دارای واحدهای مشخص‌شده؛ شهرستان می‌کندمستثنی را ۸ بخش واحدهای یا مالیات، از معاف‌شده

38.25 واجدشرایط‌تجاری مستاجر برای ساختمان عملیاتی هزینه‌های حمایت‌های

هزینه‌ها اینکه مگر کند، دریافت ساختمان عملیاتی هزینه‌های برای هزینه واجدشرایط تجاری مستاجر از نمی‌تواند تجاری مالک اسناد و می‌رود، انتظار معقولانه آینده ماه ^{12}در یا شده متحمل گذشته ماه ^{18}در باشند، شده داده تخصیص متناسب به‌طور دارای رستوران‌های ریزتولیدات، شامل واجدشرایط مستاجران ·شوندارائه روز ^{30}مدت در کتبی درخواست به پاسخ در پشتیبان یا در اجاره‌ای سازمان‌های یا پیم□□ن‌نامه‌ها برای ·هستندکارمند ^{20}از کمتر دارای غیرانتفاعی سازمان‌های و کارمند، ^{10}از کمتر ·می‌شوداعمال ^{2025}ژانویه ^{1}از بعد

- ✓ واجدشرایط تجاری مستاجر از هزینه دریافت از قبل و شوند داده تخصیص متناسب به‌طور باید ساختمان عملیاتی هزینه‌های شوندمستند
- ✓ کارمند ^{20}از کمتر با غیرانتفاعی سازمان یا کارمند، ^{10}از کمتر با رستورانی ریزتولید، $^{=}$واجدشرایط مستاجر
- ✓ دهدارائه کتبی درخواست از پس روز ^{30}مدت در را پشتیبان اسناد باید مالک
- ✓ است‌باطل عمومی نظم‌ونظام به نسبت واجدشرایط تجاری مستاجر توسط حقوق این از نزول‌پذیری هرگونه

38.26 اجاره‌تحویل و زمان

اکثر ·می‌شودداده تحویل محل در و سررسید نگهداری دوره هر پایان در اجاره معمول، رویه یا توافق وجود عدم صورت در بانک به ارائه زمان تا را اجاره تعهد چک، با پرداخت ·می‌کنندمشخص را خاصی پرداخت آدرس و پیشرفته پرداخت اجاره‌نامه‌ها ·نمی‌کندمعلق را تعهد باشد، شده صادر عمداً که بد چک اما می‌کند، معلق

- ✓ می‌شودپرداخت محل در و سررسید دوره پایان در اجاره توافق، وجود عدم صورت در
- ✓ می‌کندمعلق بانک به ارائه تا را اجاره تعهد چک، با پرداخت
- ✓ شوداخراج یا فوری دعوای به منجر می‌تواند و نمی‌کند معلق را تعهد مستأجر، توسط بد چک عمدی صدور

CHAPTER 39

Possession, Habitability, Maintenance and Tenant Remedies

39.1 ملک صاحب محدود ورود حق (مسکونی)

برای خدمات، ارائه برای بهبود، /تعمیربرای اضطراری، :شودمسکونی واحد یک وارد خاص موارد در فقط می‌تواند ملک صاحب از نپذیری هرگونه و کند، آزار یا سوءاستفاده نمی‌تواند ملک صاحب .دادگاه‌دستور براساس یا تسلیم، /ترک‌زمان واحد، نمایش .استباطل حفاظت‌ها این

- ✓ استمجاز دادگاه دستور یا ترک، نمایش، خدمات، تعمیر، اضطراری، برای فقط ورود
- ✓ کندآزار کرایه‌کننده از یا کند سوءاستفاده را ورود حقوق نمی‌تواند ملک صاحب
- ✓ استباطل قانونی ورود حفاظت‌های تغییر یا نپذیری

39.2 استمتاع‌لذت و آرامش عهد

مختل را مستاجر مالکیت که می‌دهد تعهد خانه مالک —می‌شودشامل ضمنی به‌طور را استمتاع لذت و آرامش عهد اجاره‌ای هر عدم اخراج، شامل آن نقض .نمی‌کندمحافظت است مالک کنترل از فراتر که ثالث اشخاص اعمال برابر در عهد این .کردنخواهد .می‌سازدنامناسب را محل که است اختلالاتی یا ،(سنیوربازپس‌گیری مثلاً)برتر عنوان سلب‌الملکیت اجازه دسترسی، اعطای

- ✓ می‌شودشامل ضمنی به‌طور را استمتاع لذت و آرامش عهد اجاره‌ای هر
- ✓ نمی‌دهدپوشش را غیرقابل‌کنترل ثالث اشخاص اعمال عهد
- ✓ استعهد نقض عدم‌تخلل توافق بدون متصرف بازپس‌گیری
- ✓ کندمطالبه را نقض بتواند تا باشد داشته مالکیت قانونی حق باید مستاجر

39.3 بودن‌سکونت قابل ضمنی ضمانت

را اولیه زندگی الزامات باید محل —می‌کنددلالت مسکونی اجاره‌نامه‌های در را بودن سکونت قابل ضمنی ضمانت کالیفرنیا است·منطقی کرایه ارزش مسئول تصرف حین در مستاجر ندارد؛ کردن خالی به نیازی اجاره‌بها از فرار برای مستاجر کندبرآورده· اگر و کند، فراهم مسئله کردن برطرف برای معقولی مدت کردن خالی یا اجاره کاهش از قبل و دهد اطلاع باید ابتدا مستاجر می‌دهدانجام ریسک با را کار این کند مخالفت دادگاه·

- ✓ دارندهمراه به را بودن سکونت قابل انصراف قابل غیر ضمنی ضمانت مسکونی مسکن
- ✓ (تجاری‌سازنده بدعهدی خلاف بر)ندارد کردن خالی به نیازی بودن سکونت قابل اعمال برای مستاجر
- ✓ کندفراهم کردن برطرف برای معقولی مدت و دهد اطلاع بها اجاره داشتن نگاه از قبل باید مستاجر
- ✓ نیابدقرارداد نقض دادگاه اگر است داشته را بدعهدی ریسک بها اجاره داشتن نگاه

39.4 خانه‌صاحب توسط کش آفت کاربرد مورد افشای

24حداقل تأثیر تحت مستأجران به باید کند، اعمال را کش آفت مجوز، دارای آفات کنترل اپراتور بدون که خانهای صاحب /ساعت/تاریخو دولتی، نیاز مورد احتیاط بیان محصول، برند و نام آفت، شامل و داده کتبی اطلاعیه اعمال، از قبل ساعت اطلاع به نیاز نیز فشار تحت های اسپری یا ها، پاش مه ،(مربع‌فوت دو از بیش)پخش های برنامه باشدتقریبی فرکانس· دارندتأثیر تحت مجاور واحدهای·

- ✓ شودارائه مجوز دارای اپراتور بدون خانه صاحب توسط کش آفت اعمال از قبل ساعت 24حداقل باید کتبی اطلاعیه
- ✓ باشدتقریبی فرکانس /ساعت/تاریخو دولتی، نیاز مورد احتیاط بیان کش، آفت محصول برند و نام آفت، شامل باید اطلاعیه
- ✓ شوندمطلع باید فشار تحت های اسپری یا ها، پاش مه پخش، های برنامه برای (پایین‌یا بالای کنار،)مجاور واحدهای
- ✓ بماندباقی شده نصب اعمال از بعد ساعت 24حداقل و نصب اعمال از قبل باید عمومی مناطق در کش آفت های اطلاعیه

39.5 امنیتی‌های دستگاه ارائه در ملک صاحب تکلیف

ورودی درب هر روی را عمل قابل بولت دد قفل باید است شده گرفته نظر در انسان سکونت برای که ساختمانی ملک صاحب درهای روی را بندی قفل های مکانیزم و شدن، باز قابل های پنجره کردن قفل /امنیتی‌های دستگاه کند، نگهداری و نصب اصلی عمل قابل غیر های دستگاه از را ملک صاحب باید مستاجر ·کندنصب خانوادگی چند های توسعه در مشترک مناطق خارجی است·مسئول اطلاع از پس معقول مدت در تصحیح عدم صورت در تنها ملک صاحب و کند مطلع

- ✓ اینچ 13/16حداقل باید بولت کند؛ نگهداری /نصب‌اصلی ورودی درب هر روی را عمل قابل بولت دد قفل باید ملک صاحب یابدامتداد گیر ضربه لبه از فراتر
- ✓ و کازمنت لوور، های پنجره استثنای به)شدن باز قابل های پنجره برای پنجره کردن قفل /امنیتی‌های دستگاه باید ملک صاحب کندفراهم را خانوادگی چند های توسعه در مشترک مناطق خارجی درهای های قفل و (بلندهای پنجره
- ✓ شودنمی اعمال معتبر تاریخی نظر از های ساختمان یا دراز سویه دو درهای برای
- ✓ از پس معقول مدت در که صورتی در تنها ملک صاحب کند؛ مطلع عمل قابل غیر های دستگاه از را ملک صاحب باید مستاجر نیست‌مسئول نشود اصلاح اطلاع

39.6 مستاجرتوسط اجاره کسر و ترمیم حل راه

مستاجر نکند، اقدام می‌کند سکونت غیرقابل را محل که نواقصی ترمیم به نسبت منطقی زمان مدت در اطلاع از پس مالک اگر بعدی اجاره پرداخت از و کرده تخلیه را محل یا (اجاره‌ماه یک تا)کند کسر اجاره از را هزینه و داده انجام را ترمیمات می‌تواند شودمعاف· از پس اقدام انجام 30 می‌شودفرض منطقی زمان عنوان به روز·

- ✓ باشدمحل اجاره ماه یک از بیش نمی‌تواند مستاجر توسط اجاره کسر و ترمیم هزینه
- ✓ نیست‌استفاده قابل بار دو از بیش ماهه 12دوره هر در حل راه این
- ✓ (ردقابل)می‌شود فرض منطقی زمان مدت عنوان به اطلاع از پس 30روز از پس کسر /ترمیمات‌انجام
- ✓ نیست‌استفاده قابل حل راه این ،(1941.2یا 1929بخش‌های)باشد مستاجر تخلف خود از ناشی وضعیت اگر

39.7 ورودبرای اطلاع‌رسانی الزامات

شود؛ انجام معقول قبلی اطلاع‌رسانی با عادی کاری ساعات در باید ورود رضایت، یا متروکی اضطراری، شرایط از غیر به[24] شفاهی اطلاع‌رسانی خاص قوانین ·باشدهدف و تقریبی زمان تاریخ، شامل باید اطلاع‌رسانی ·می‌شودفرض معقول ساعت ·می‌شوداعمال فروش کتبی اطلاع‌رسانی از پس خریداران به نمایش برای

- ✓ می‌شودفرض معقول ساعت 24[24] است؛ معقول اطلاع‌رسانی نیازمند عموماً ورود
- ✓ رضایت‌یا اضطرار صورت در مگر شود انجام عادی کاری ساعات در باید ورود
- ✓ باشدهدف و تقریبی زمان تاریخ، شامل باید اطلاع‌رسانی

39.8 (1941.1مدنی قانون)سکونت قابل معیارهای

گاز و کشی لوله عیب، بی درهای و ها پنجره دوام و آب بندی عایق جمله از دارد، نگه سکونت قابل را مسکن باید مسکونی مالک های سطل آفات، از عاری بهداشتی و تمیز زمین کردن، کار الکتریکی و گرمایشی های سیستم جاری، سرد و گرم آب کردن، کار ·دارقفل نامه صندوق یک (مسکونی‌های هتل در)و سالم، های حفاظ و ها پله ها، کف کافی، زباله

- ✓ داردنگه کار حالت در را برق و گرمایش آب، کشی، لوله آب، بندی عایق باید مالک
- ✓ باشدآفات از عاری و بهداشتی تمیز، آغاز در باید محل
- ✓ باشندخوب تعمیر در باید ها حفاظ و ها پله ها، کف

39.9 غیرمسکونی‌قوانین با انطباق و نگهداری

تعیین اجاره قرارداد توسط تعهدات ندارد؛ نگهداری و تعمیر برای ضمنی تکلیف هیچ مالک غیرمسکونی، اجاره‌نامه‌های در ·می‌گیرد «هست‌که همان‌طور »را محل مستأجر پیمان، یک غیاب در و می‌شوند، قوانین با انطباق (ADAلرزه‌زدایی، آزبست، و هزینه دوره، مدت مانند عواملی با که طرفین احتمالی قصد اساس بر ، Brown v. Greenاساس بر و، اجاره‌نامه شرایط توسط ·می‌شودتعیین می‌شود، تعیین تعمیرات ماهیت

- ✓ نداردتعمیر برای ضمنی تکلیف مالک غیرمسکونی، اجاره‌نامه‌های در
- ✓ می‌گیرد «هست‌که همان‌طور »را تجاری محل مستأجر پیمان، یک غیاب در
- ✓ Brown v. Green می‌کند تحلیل انطباق هزینه‌های برای را احتمالی قصد)غیرساختاری‌مقابل در ساختاری هزینه، دوره، مدت)

39.10 تجاری‌تثبیتات و تثبیتات

باشدداشته وجود دیگری توافق اینکه مگر می‌شوند (موجردارایی)محل از بخشی قرارداد مدت پایان در اغلب تثبیتات و بهبودها در یا طول در مستأجر توسط می‌توانند خانگی استفاده یا نزیبایی تولید، تجارت، برای نصب‌شده تجاری تثبیتات حال، این با ·

·شوددارایی به آسیب باعث حذف اینکه مگر شوند، حذف مدت پایان

- ✓ می‌شوندتبدیل موجر دارایی به قرارداد مدت پایان در عموماً دائمی بهبودهای
- ✓ شودآسیب باعث حذف یا لاینفک جزء اینکه مگر شوند حذف مستأجر توسط می‌توانند تجاری تثبیتات
- ✓ کنندتوافق تثبیتات سرنوشت درباره قبلی قرارداد با باید طرفین

39.11 عیوب‌برای مسکونی خانه صاحب مسئولیت

قابل اجاره زمان در معقول بازرسی طریق از که خطرناکی شرایط از ناشی جراحات برای است ممکن مسکونی خانه صاحب دهی هشدار صرفاً ·کندتعمیر را مستاجر اطلاع از پس آمده پیش عیوب باید و باشد، مسئول احتیاطی بی قالب در است کشف ·نیست‌کافی خانه صاحب مسئولیت از جلوگیری برای معمولاً مستاجر به

- ✓ باشندکشف قابل معقول بازرسی طریق از که این از قبل عیوب مسئول
- ✓ مستاجراطلاع دریافت از بعد عیوب تعمیر وظیفه
- ✓ کندنمی محفوظ مسئولیت از را خانه صاحب مستاجر به دهی هشدار صرفاً

39.12 اجاره‌نشینان‌به آفات کنترل خدمات قرارداد اطلاع‌نامهٔ

توسط ارائه‌شده اطلاع‌نامهٔ از را جدید اجاره‌نشین هر باید است، کرده منعقد را دوره‌ای آفات کنترل خدمات قرارداد که موجر ·کندمطلع حرفه‌ای، و تجارت قانون 8538بند طبق ثبت‌شده، ساختاری آفات کنترل شرکت

- ✓ اجاره‌نشین هر به را ساختاری آفات کنترل شرکت اطلاع‌نامهٔ از نسخه‌ای باید موجر دوره‌ای، آفات کنترل قرارداد وجود درصورت دهدتحویل جدید
- ✓ باشدشده منعقد دوره‌ای آفات کنترل خدمات قرارداد که می‌شود فعال هنگامی الزام این

39.13 دودکننده آشکار مسئولیت

اما می‌کند، نگهداری و نصب را آن ملک صاحب ·باشدعملکرد قابل دود کننده آشکار دارای باید انسان سکونت برای مسکنی هر ·کندمطلع را ملک صاحب باید مستاجر شود، عملکرد غیرقابل آن بعداً اگر است، عملکرد قابل تحویل زمان در که آن از پس

- ✓ کندنگهداری و نصب را عملکرد قابل دود های کننده آشکار باید ملک صاحب
- ✓ شودعملکرد غیرقابل بعداً می‌کرد کار قبلاً که ای کننده آشکار اگر کند مطلع را ملک صاحب باید مستاجر

39.14 (1941.2مدنی قانون)مستاجر مثبت‌کننده تعهدات

باید مستاجران ·نداردتعمیری تکلیف هیچ مالک کند، کمک سکونت برای ناپذیری در قابل‌توجهی طور به مستاجر رعایت عدم اگر آسیب ملک به کنند، استفاده درستی به تجهیزات از کنند، دفع درستی به را زباله دارند، نگه بهداشتی و تمیز را خود منطقه ·کنندداشغال نظر مورد اهداف برای تنها را مناطق و نرسانند،

- ✓ کنداستفاده درستی به تجهیزات از و کند، دفع را زباله دارد، نگه تمیز را واحد باید مستاجر
- ✓ کندآسیب‌دیده یا خراب را تجهیزات یا ساختار نباید مستاجر
- ✓ شودباعث را سکونت برای ناپذیری قابل‌توجهی طور به مستاجر اگر است معاف مالک تعمیری تکلیف

39.15 پترسون‌استاندارد — پنهان عیوب

در تنها مسکونی خانه صاحب کرد، لغو را سختگیرانه مسئولیت مورد در بکر تصمیم که عالی، دادگاه علیه پترسون پرونده طبق قابل پنهان عیوب برای خانه صاحبان ·کندکوتاهی آن رفع و کشف در که است مسئول عیوب از ناشی آسیبی برای صورتی ·نیستندسختگیرانه مسئول نشده، کشف

- ✓ کردجایگزین بی‌احتیاطی معیار با پنهان عیوب برای را سختگیرانه مسئولیت پترسون
- ✓ کندکوتاهی عیب اصلاح و کشف در که است مسئول صورتی در تنها خانه صاحب

39.16 مسئولیت شرایط تجاری‌ملک صاحب

وظیفه ملک صاحب بر اجاره قرارداد اینکه مگر نیست، مسئول عیوب از ناشی صدمات برای عموماً تجاری ملک صاحب دارای ملک صاحب اگر یا بدهد؛ معیب منطقه کنترل را ملک صاحب یا باشد تعمیر قرارداد شامل کند، تحمیل را نگهداری دهدانجام سهل‌انگارانه طور به را تعمیر یا نکند، تعمیر /افشاءانجام و است آگاه پنهان عیب از است، قانونی وظیفه.

- ✓ کندتحمیل عیب کنترل یا نگهداری وظیفه بر اجاره قرارداد اگر است مسئول تجاری ملک صاحب
- ✓ باشدآگاه افشاءنشده پنهان عیب از یا باشد قانونی وظیفه تحت اگر است مسئول
- ✓ نشودانجام توافق از پس یا شود انجام سهل‌انگارانه طور به تعمیر اگر است مسئول

CHAPTER 40

Transfer and Termination of Tenancy; Unlawful Detainer

40.1 رسانی‌اطلاع دوره -دوره‌ای اجاره خاتمه

بند طبق ،1946.1 دهدخاتمه را قرارداد کتبی، رسانی اطلاع روز 30 حداقل ارائه با می‌تواند طرفین از یک هر ماهانه، اجاره برای داشته سکونت سال یک از کمتر مستأجر که صورتی در روز 30 تنها اما بدهد، رسانی اطلاع روز 60 حداقل معمولاً باید مالک هزینه‌ای رسانی اطلاع ارائه برای نمی‌تواند مالک .داردسکونت قصد که حقیقی شخص خریداری به معتبر فروش در یا باشد، .کنددریافت

- ✓ یابدخاتمه کتبی رسانی اطلاع روز 30 حداقل با طرفین از یک هر توسط می‌تواند ماهانه اجاره
- ✓ ساکن سال یک از کمتر مستأجر اگر روز 30 تنها بدهد؛ رسانی اطلاع روز 60 حداقل معمولاً باید مسکن اجاره خاتمه در مال باشدبوده
- ✓ و شده تأسیس اسکرو با دارد، سال یک برای سکونت قصد که حقیقی شخص خریداری به معتبر فروش در روزه 30 رسانی اطلاع اجراست‌قابل روز 120 ظرف در رسانی اطلاع
- ✓ کنددریافت هزینه‌ای خاتمه، رسانی اطلاع هر تحویل یا نصب، ارائه، برای مستأجر از نمی‌تواند مالک

40.2 موجه‌علت با قرارداد خاتمه الزام

موجه علت بدون نمی‌تواند مالک است، بوده ساکن مسکونی ملک در ماه 12 برای قانونی و مستمر طور به مستأجر اینکه از پس اضافی بزرگسال مستأجران که می‌شود اعمال زمانی خاصی قوانین .شودذکر کتبی خاتمه اخطار در باید که دهد خاتمه را قرارداد .شوداضافه ماه 24 به موجود مستأجران رسیدن از قبل

- ✓ دهدخاتمه را قرارداد موجه علت بدون نمی‌تواند مالک مستمر، قانونی اشغال ماه 12 از پس
- ✓ شودذکر قرارداد خاتمه برای کتبی اخطار در باید موجه علت
- ✓ دارای مستأجران تمام اگر تنها حمایت شوند، اضافه ماه 24 به موجود مستأجر رسیدن از قبل اضافی بزرگسال مستأجران اگر می‌شوداعمال باشد اشغال ماه 24+ دارای مستأجر یک یا باشند اشغال ماه 12+

40.3 تقصیربا عدالت براساس قرارداد خاتمه مبانی

مستأجر تخلف شامل که دهد، خاتمه تقصیر با عدالت برای می‌تواند مالک هستند، عدالت قانون تحت که استئجارهایی برای ابتدا باید قابل‌اصلاح نقض‌های ·می‌کنندفراهم باشد، اخراج دلیل مسئول مستأجر که زمانی را خاتمه امکان مبانی این ·است ·شونددادهاصلاح فرصت و اخطار

- ✓ واگذاری /استئجارجنایی، فعالیت‌های تخریب، اذیت، اجاره، اساسی شرایط نقض اجاره، پرداخت عدم شامل تقصیر با عدالت ·استغیرقانونی مقاصد برای ملک از استفاده و غیرمجاز،
- ✓ ·هست□□دتقصیر با مبانی مالک، قانونی دسترسی انکار یا مشابه، شرایط با تجدید /تمدیدکتبی پیوست انجام انکار
- ✓ صورت در دهد؛ ارائه را اصلاح فرصت و نقض اخطار CCP 1161(3)بخش طبق باید مالک قابل‌اصلاح، نقض برای خاتمه از پیش ·شودارائه می‌تواند خاتمه روزه سه اخطار اصلاح، عدم

40.4 تقصیربدون عادلانه دلایل

/مالکحضور :نیستمستاجر تخلف از ناشی که می‌کند فراهم دلایلی برای را پیمان خاتمه امکان تقصیر بدون عادلانه دلایل دارای یک هر ·قابل‌توجه‌بازسازی یا تخریب قصد و مسکن، ایمنی برای دولتی احکام با انطباق اجاره، بازار از کناره‌گیری بستگی، ·استخاص اجرای و اطلاع الزامات

- ✓ از کناره‌گیری ،(اصلی‌اقامت محل عنوان به پیوسته ماه 12)اشغال برای بستگی /مالک‌نیت شامل تقصیر بدون عادلانه دلا□□ل ·استقابل‌توجه بازسازی یا تخریب نیت و تخلیه، برای محلی فرمان یا قضایی /دولتی‌حکم با انطباق اجاره، بازار
- ✓ محل عنوان به متوالی ماه 12حداقل و شود داخل مستاجر تخلیه از پس روز 90ظرف باید نظر مورد شاغل مالک، حضور برای ·شودپیشنهاد دوباره کرایه همان به سابق مستاجر به باید واحد یا کند، اشغال اصلی اقامت
- ✓ مجبور متوالی روز 30حداقل برای را مستاجر که باشد لازم خطرناک مواد زدایش یا گواهی که دارد کاری به نیاز قابل‌توجه بازسازی ·نیستندشرایط واجد (جزئی‌تعمیرات تزیین، آمیزی، رنگ)زیبایی بهبودهای کند؛ تخلیه کند

40.5 عیب‌بدون فسخ برای جابجایی مالی کمک

را اجاره ماه یک با برابر اجاره معافیت یا جابجایی مالی کمک باید مالک کند، فسخ به اقدام عیب بدون دلایل به مالک که هنگامی ·شودمطلع کتبی فسخ اطلاعیه در حق این از باید مستأجر ·مستأجردرآمد از نظر صرف دهد، ارائه

- ✓ معاف کتبی صورت به را آخر ماه اجاره یا دهد ارائه را اجاره ماه یک با برابر جابجایی مستقیم پرداخت یا خود، انتخاب به باید مالک ·کند
- ✓ صدور موقع در اجاره ماه یک با برابر مبلغ و شود، ارائه اطلاعیه انجام از تقویمی روز 15ظرف در باید مستقیم جابجایی مالی کمک ·استاطلاعیه
- ✓ ·می‌کندباطل را فسخ اطلاعیه جابجایی، مالی کمک نیازمندی دقیق رعایت عدم

40.6 تخلیه‌یا اجاره پرداخت برای روزه سه آگاهی

سه مناسب اطلاع از و بماند باقی ملک در اجاره پرداخت عدم از پس که می‌شود غیرقانونی تخلفی مرتکب زمانی مستاجر یک نام، است، مانده باقی که اجاره‌ای میزان شامل باید آگاهی این .(استثنابه قضایی تعطیلات و هفته‌ها پایان)نکند پیروی روزه جزئیات یا شخصی تحویل برای موجود ساعت‌های /روزهای‌و کند، دریافت را پرداخت باید که شخصی آدرس و تلفن شماره .باشدالکترونیکی پرداخت /حساب

- ✓ نمی‌شودقضایی تعطیلات سایر و یکشنبه‌ها شنبه‌ها، شامل روزه سه آگاهی
- ✓ باشدشود انجام می‌تواند پرداخت چگونه /کجاو به‌ویژه اجاره دقیق مبلغ شامل باید آگاهی این
- ✓ شودارائه اجاره سررسید از پس سال یک طول در زمانی هر در می‌تواند آگاهی این

40.7 ثالث‌اجاره‌به‌شخص مقابل در واگذاری

از کمتر مدت برای را آن کل یا محل از بخشی ثالث اجاره‌به‌شخص می‌کند؛ منتقل را مستأجر باقی‌مانده منافع تمام واگذاری رضایت بدون انتقال اغلب اجاره‌نامه‌ها .استتعیین‌کننده آن، نام نه انتقال، واقعی ماهیت .می‌کندمنتقل باقی‌مانده مدت .شوداعمال منطقی به‌طور باید رضایت این و می‌کنند، ممنوع را صاحب‌خانه

- ✓ می‌کندمنتقل را کمتری منافع ثالث اجاره‌به‌شخص می‌کند؛ منتقل را باقی‌مانده منافع تمام واگذاری
- ✓ می‌کندتعیین را آن حقوقی رویه‌ی آن، نام نه انتقال، ماهیت
- ✓ کندعمل منطقی به‌طور صاحب‌خانه که است آن مستلزم انتقال برای رضایت بندهای
- ✓ می‌شوندتفسیر صاحب‌خانه علیه سخت‌گیرانه به‌طور انتقال ممنوعیت بندهای

40.8 فرعی‌اجاره یا واگذاری از پس مسؤولیت

مسؤول کند، تقبل صراحت به که واگذاری‌گیری .باشدموافق ملک صاحب اینکه مگر نمی‌کند آزاد را اصلی مستاجر واگذاری تعهدات نه است، مسؤول (نگهداری‌اجاره،)عینی اختیار با مرتبط تعهدات برای فقط واگذاری‌گیر تقبل، بدون است؛ کامل و ،(نیست‌عینی اختیار)ندارد ملک صاحب به نسبت مستقیمی تعهد هیچ فرعی مستاجر فرعی، اجاره در .خالص‌قراردادی .می‌بردبین از را فرعی مستاجر حقوق مستاجر اجاره به پایان‌دهی

- ✓ می‌ماندمسؤول نشود آزاد صریحاً که زمانی تا واگذاری از پس اصلی مستاجر
- ✓ استمسؤول عینی ختیار طریق از فقط تقبل بدون است؛ کامل مسؤول کند تقبل صراحت به که واگذاری‌گیری
- ✓ نداردملک صاحب به نسبت مستقیمی تعهد هیچ عینی اختیار غیاب در فرعی مستاجر
- ✓ می‌بردبین از را فرعی مستاجر حقوق مستاجر اجاره به پایان‌دهی

40.9 اجاره‌نامه‌خاتمه دلایل

ختم می‌شود، اجاره‌نامه خاتمه باعث که رویدادی یا خاص حق یک طریق از یا می‌شود منقضی خود شرایط موجب به اجاره‌نامه گزینه، اعمال طرفین، از یکی ورشکستگی مرگ، ادغام، منظور، از ناامیدی تخریب، رسانی، اطلاع شامل عمومی دلایل ·می‌شود مانند است، مغایر عمومی سیاست با که دلایلی به نمی‌تواند اجاره‌نامه ·استتسلیم یا ترک و غیرقانونی استفاده تخلف، یابدخاتمه تبعیض، یا انتقام‌جویی·

- ✓ می‌یابدخاتمه خودکار به‌طور دوره پایان در اطلاع بدون سال‌ها برای ملک
- ✓ استتسلیم و غیرقانونی استفاده تخلف، ورشکستگی، مرگ، ادغام، ناامیدی، تخریب، رسانی، اطلاع شامل دلایل
- ✓ یابدخاتمه غیرقانونی تبعیض یا انتقام‌جویانه اخراج دلیل به نمی‌تواند اجاره‌نامه

40.10 اطلاع‌وسیله به فسخ

30از بیشتر نه دوره، طول با برابر کتبی اطلاع با می‌تواند دوره‌ای اجاره یک ·داردکتبی اطلاع روز 30حداقل به نیاز اراده به اجاره ماهانه اجاره‌های برای ·باشدمنطبق اجاره سررسید تاریخ با ندارد نیازی مستاجر اطلاع و ،(1946 § مدنی قانون)شود فسخ روز یا سال یک مستاجر اگر بدهد کتبی اطلاع روز 60حداقل می‌کند ملزم را ملک مالک 1946.1 § مدنی قانون حال، این با مسکونی، استمالک خود که خریداری به شرایط واجد فروش در یا باشد، سال یک از کمتر اگر روز 30)باشد بوده ساکن واحد در بیشتر، محلی اجاره کنترل یا (1946.2 §)مستاجران حفاظت قانون تحت که اموالی ·داردروز 30به نیاز فقط مستاجر که حالی در دارندفسخ برای موجه علت به نیاز همچنین هستند،·

- ✓ کتبی‌اطلاع روز 30حداقل :اراده‌به اجاره
- ✓ تاریخ با ندارد نیازی مستاجر اطلاع روز؛ 30تا دوره، طول با برابر اطلاع :(1946 § مدنی قانون)عمومی دوره‌ای اجاره قانون باشدمنطبق اجاره سررسید
- ✓ روز 60است بوده ساکن بیشتر یا سال یک مستاجر اگر :(1946.1 § مدنی قانون)ماهانه اجاره کردن فسخ مسکونی ملک مالک داردنیاز روز 30به فقط مستاجر روز؛ 30صورت این غیر در اطلاع،
- ✓ کندمحدود بیشتر را فسخ است ممکن محلی اجاره کنترل یا مستاجران حفاظت قانون تحت موجه علت الزامات

40.11 خدمات‌ارائه و روزه سه اخطار

روز، سه عرض در که می‌خواهد مستاجر از که دهد ارائه کتبی اخطار یک باید مالک پرداخت، عدم اساس به دادن خاتمه برای غیرقانونی‌تصرف رفع برای پیش‌نیاز شرط عنوان به کند، تخلیه را محل یا (بودن‌اصلاح قابل صورت در) کند اصلاح را نقص. که صورتی در پستی ارسال و انتشار یا پستی، ارسال با جایگزین خدمات شخصی، تحویل طریق از می‌تواند خدمات ارائه نمی‌دهدخاتمه را لیز خود خودی به اخطار ارائه. باشدیافت نتوان را مستاجر.

- ✓ استغیرقانونی تصرف رفع برای پیش‌نیاز شرط تخلیه یا اصلاح برای روزه سه اخطار
- ✓ باشدپستی ارسال و پست طریق از یا جایگزین، شخصی، می‌تواند خدمات ارائه
- ✓ نمی‌دهدخاتمه را لیز خودکار طور به اخطار ارائه

40.12 مسکونی‌کرایه‌ای غیرقابل‌کناره حقوق

از پس مسکونی اجاره‌ای قراردادهای برای 1976، ژانویه 1 استباطل کند کناره را کرایه‌کننده از معینی حقوق که شرطی هرگونه: حقوق قانونی، اطلاعیه‌های آتی، دعاوی مطالبه حق ،(CC 1954) ورود محدودیت‌های ،(CC 1950.5) امنیتی سپرده حقوق آسیب‌از جلوگیری در مالک وظیفه و قابل‌سکونت‌بودن، دعوی، رویه‌ای.

- ✓ استباطل ورود محدودیت‌های و امنیتی سپرده حقوق کردن کناره
- ✓ استباطل قانونی اطلاعیه‌های و آتی دعاوی کردن کناره
- ✓ استباطل آسیب از جلوگیری در مالک وظیفه و قابل‌سکونت‌بودن کردن کناره

40.13 غیرقانونی‌اخراج و دفع روند

تخلف اجاره پرداخت در می‌روند، فراتر که است مستاجرانی علیه دسترس در رایج و سریع اخراج روش غیرقانونی، اخراج و دفع برای روزه سه اخطار معمولاً. نمی‌کنندترک اخطار از پس یا می‌کنند، ایجاد آزار یا تخریب نیستند، پایبند تعهدات به می‌کنند، محاکمه از قبل مستاجر اگر. حکم‌از پس اجاره نه اما کند، اعطا را اجاره و تملک حکم در می‌تواند دادگاه. استلازم ترک یا اصلاح. می‌شودتبدیل اولویت بدون عادی خسارات شکایت به دعوی شود، تسلیم.

- ✓ استصادق ترک عدم و تخریب تعهدات، نقض اجاره، در تخلف مدت، تجاوز برای غیرقانونی اخراج و دفع
- ✓ اصلاح)غیرقابل نقض صورت در اصلاح گزینه بدون) است نیاز مورد معمول‌ً روزه سه اخطار
- ✓ حکم‌از پس اجاره نه کند، اعطا اجاره و تملک حکم در می‌تواند دادگاه
- ✓ می‌کندتبدیل عادی خسارات شکایت به را دعوی محاکمه از قبل تسلیم

40.14 غیرقانونی‌تصرف مورد در استأجار دفاع و پاسخ

دفاعات ·شودمی صادر فرض پیش حکم صورت این غیر در و دارد دادن پاسخ برای الدعوی لائحة ابلاغ از پس روز پنج استأجار نقض ای، رویه انطباق عدم شامل متداول دفاعات ·شوندمی ساقط صورت این غیر در و شوند مطرح پاسخ در باید تأییدکننده اخراج فیزیکی صورت به را استأجار تواند می انتظامی نیروی تنها ·باشدمی تبعیض و جویانه، انتقام اخراج سکونت، صلاحیت ·دهدانجام را کار این تواند نمی ملک مالک کند؛

- ✓ شودمی متقبل را فرض پیش حکم خطر یا دارد دادن پاسخ برای روز پنج استأجار
- ✓ شوندمی ساقط یا شوند مطرح باید تأییدکننده دفاعات
- ✓ تبعیض‌جویی، انتقام سکونت، صلاحیت نقض معیوب، ابلاغیه :متداول‌دفاعات
- ✓ است‌ممنوع کمکی خود اخراج کند؛ تخلیه را استأجار تواند می انتظامی نیروی تنها

40.15 خودکارتجدید /تمدیدبند قالب

ابطال قابل است نکرده تهیه را اجاره‌نامه که طرفی توسط می‌کند، پیش‌بینی خودکار تجدید یا تمدید برای که اجاره‌نامه‌ای مدت همان به مقدمه یک با همراه شود، ظاهر قرارداد بدنه در پررنگ نقطه‌ای هشت متن صورت به حداقل بند این این‌که مگر است، ·امضاخط از قبل بلافاصله صورت

- ✓ شوندظاهر پررنگ نقطه‌ای هشت متن صورت به حداقل باید اعتبار برای خودکار تجدید /تمدیدبندهای
- ✓ است‌نکرده تهیه را اجاره‌نامه که است طرفی توسط ابطال قابل بند نشوند، برآورده مقدمه و متن نوع به مربوط الزامات اگر
- ✓ است‌باطل عمومی سیاست برخلاف اختیارات این از معافیت هرگونه

40.16 هستندمعاف منطقی علت قانون از که اموالی

معافیت‌های شامل که دهند تشخیص را معافیت‌ها باید کاندیداها ·نیست‌صادق اموال از خاصی انواع مورد در 1946.2بند ·شوددادده مناسب اخطار صورتی‌که در غیرشرکتی مالکیت آپارتمان‌های و تک‌خانوادگی خانه‌های جمله از هستند، اجاره سقف

- ✓ مسکن مالک، مشترک واحدهای خوابگاه‌ها، مذهبی، /مراقبتی‌مراکز برخی گردشگری، /گذراهتل‌های شامل معافیت‌ها ساکن واحد یک در مالک که دوپلکس‌هایی و می‌دهد، اجاره خواب اتاق /واحددو حداکثر که مالک مالکیت تحت تک‌خانوادگی ·می‌باشداست،
- ✓ 15در که مسکن‌هایی)هستند معاف است شده صادر اشغال گواهینامه گذشته سال ·(متحرک‌خانه‌های جز به
- ✓ شرکت، مسکن، در سرمایه‌گذاری صندوق یک مالک اگر هستند معاف قابل‌انتقال ج□□اگانه آپارتمان‌های /تک‌خانوادگی‌خانه‌های ·باشدشده ارائه مستأجر به لازم معافیت اخطار و نباشد، شرکتی سهامدار با شرکت یا

40.17 مستاجران‌به منطقی علت حمایت‌های و اجاره‌بها افزایش مورد در ضروری اطلاع‌رسانی

علت حمایت‌های و اجاره‌بها افزایش محدودیت‌های مورد در را قانونی اطلاع‌نامه باید پوشش تحت مسکونی ملک‌های مالکان است.اجاره تاریخ‌های با مرتبط زمان‌بندی و قالب‌بندی الزامات دارای اطلاع‌نامه این .دهندارائه مستاجران به منطقی

- ✓ 1946.2و 1947.12بخش‌های به که باشد قانونی متن شامل باید و باشد پوینت 12از کمتر نباید اجاره‌نامه بند یا اطلاع‌نامه .دارداشاره مدنی قانون
- ✓ یک حداقل یا بیشتر، یا ماه 12برای قانونی و مداوم به‌طور مستاجران تمام که می‌شود اعمال آن از پس منطقی علت حمایت .باشندداشته اشغال بیشتر یا ماه 24برای مستاجر
- ✓ در مستاجر حقوق واگذاری هرگونه می‌کند؛ باطل را کتبی خاتمه‌خدمات اطلاع‌نامه مالک توسط مقررات از هریک رعایت عدم .استباطل و است منافاتی عمومی سیاست با بخش این

40.18 مالک‌مسئولیت و محلی فرمان اولویت

تنها .کنندنقض را آن که کند می تحمیل مالکینی بر را مدنی مسئولیت و دارد تعامل محلی های فرمان با منصفانه علت قانون .شودمی اعمال معین ملک یک برای منصفانه علت طرح یک

- ✓ در که تر کننده حفاظت محلی های فرمان باشد؛ بخش این تحت هم و منصفانه علت محلی فرمان تحت هم تواند نمی ملک یک .کنندمی کنترل هستند، تر کننده حفاظت یا اند رسیده تصویب به 2019سپتامبر 1از قبل یا
- ✓ برابر سه تا و تقدیری داشتاری وکیل های هزینه واقعی، خسارات مسئول کند، بازیافت را مالکیت جوهری نقض در که مالکی .استبدخواهانه یا تقلبی ستمگرانه، عمدی، رفتار برای تنبیهی خسارات علاوه به واقعی خسارات

40.19 خشونت/رفتارسوء قربانیان برای زودرس خاتمهٔ

قربانی خانوادگی نزدیک فرد یک یا خانه‌وار، فرد یک مستاجر، اگر دهد خاتمه زودتر را مسکن اجاره‌ی یک می‌تواند مستاجر یک به منجر جنایات یا سالمندان، با رفتار سوء انسان، قاچاق تعقیب، جنسی، تعرض خانگی، خشونت مانند تعیین‌شدهٔ اعمال .استلازم مستندات .باشندزور /سلاح‌هابه مربوط یا جسمانی صدمات

- ✓ تأیید دیگر یا سوم صلاح‌دید شاهد مستندات پلیس، گزارش حفاظتی، دستور شامل و باشد کتبی صورت به باید خاتمه اخطار .دادهاست‌رخ شرایط واجد جنایت یا اقدام اینکه بر مبنی معقول
- ✓ 180ظرف در باید اخطار /اقدام‌یا گزارش، دستور، از روز .شوددادهشرایط واجد جنایت
- ✓ بیش‌تر اجاره‌ای تعهدات از مجازات بدون و نیست مسئول اخطار ارسال از پس تقویمی روز 14از بیش‌تر اجاره‌ی برای مستاجر .نیستاجاره قرارداد نقض خاتمه است؛ آزاد

40.20 خشونت‌قربانیان برای امنیت سپرده حفاظت

یا سپرده مصادره با می‌دهد، خاتمه رفتار سوء /خشونت‌مقررات تحت را کرار پایان که مستأجر یک از نمی‌تواند ملک صاحب ·کندتنبیه پیش‌پرداخت اجاره ·استحاکم همچنان صورت این غیر در عمومی امنیت سپرده قانون

- ✓ را پیش‌پرداخت اجاره یا امنیت سپرده می‌دهد، خاتمه بند این تحت را کرار پایان که مستأجر یک از نمی‌تواند ملک صاحب ·کندمصادره
- ✓ سپرده‌های بر حاکم استاندارد قانون و نمی‌شود، گرفته نظر در نشده قرارداد نقض مرتکب کرار، پایان خاتمه دلیل به مستأجر ·می‌شوداعمال جنبه‌ها سایر تمام در امنیت

40.21 تعهدات‌انجام برای روزه سه اخطار و تمکث

یا واگذاری مانند)اجاره از غیر اجاره‌نامه تعهدات نقض از پس یا مدت، اتمام از پس مالک اجازه بدون که زمانی مستأجر یک غیرقانونی حبس مرتکب کند، تصرف در استمرار تخلیه، یا انجام برای مناسب روزه سه اخطار دنبال به (غیرمجازمجدد اجاره ·است

- ✓ شوندحذف غیرقانونی حبس طریق از می‌توانند بمانند، باقی مدت اتمام از پس اجازه بدون که تمکث‌کننده مستأجران
- ✓ استضروری (تعطیلات/هفته‌آخر احتساب بدون)تعهدات انجام برای روزه سه اخطار اجاره، از غیر اجاره‌ای نقض برای
- ✓ دهدنجات را اجاره‌نامه تا کند اصلاح روزه سه دوره طول در را نقض می‌تواند ذی‌نفع طرف یا فرعی، مستأجر مستأجر،
- ✓ تلقی دیگر سال برای اجازه با تمکث منزل به کند، تمکث روز 60از بیش تقاضا بدون که مستأجری کشاورزی، اراضی در می‌شود

40.22 اجاره‌خاتمه مبنای و روزه سه اخطار

مقاصد برای را اموال یا کند آزار ایجاد کند، تخریب را اموال دهد، اجاره کوتاه‌مدت به‌صورت کند، واگذار را اموال مستاجر یک اگر برای روزه سه اخطار از پس دارد حق ملک مالک و می‌شود منقضی اجاره‌نامه کند، استفاده اجاره‌نامه شرایط برخلاف غیرقانونی اخطار هر تحویل یا نصب ارسال، برای مستاجر از نمی‌تواند وی نماینده‌ی یا مالک ·بگیردبازپس را اموال مالکیت تخلیه، ·کنددریافت هزینه‌ای

- ✓ سه اخطار و می‌دهد خاتمه را اجاره اجاره‌نامه شرایط برخلاف غیرقانونی استفاده یا آزار ایجاد /تخریب/کوتاه‌مدت‌اجاره /واگذاری می‌کندمجاز را تخلیه برای روزه
- ✓ کنددریافت هزینه‌ای اخطار هر تحویل یا نصب ارسال، برای مستاجر از نمی‌تواند وی نماینده‌ی یا مالک

40.23 ملک‌صاحب توسط انتقال

و جدید ملک صاحب و می‌ماند باقی معتبر اجاره‌نامه کند؛ منتقل را خود منافع می‌تواند ملک صاحب باشد، ممنوع اینکه مگر ملک صاحب تخلفات مسئول جانشین ملک صاحب ،823مدنی قانون طبق .هستندیکسانی تکالیف و حقوق دارای مستأجر .نیستحیازت /عنوان‌به مربوط یا مانع تعهدات درباره قبلی

- ✓ کندممنوع را آن اجاره‌نامه اینکه مگر کند منتقل را خود منافع می‌تواند ملک صاحب
- ✓ می‌ماندباقی یکسان تکالیف و حقوق با انتقال از پس اجاره‌نامه
- ✓ نیست حیازت /عنوان‌تعهدات درباره قبلی ملک صاحب تخلفات مسئول جانشین ملک صاحب(CC 823)

40.24 محل‌تخریب

را قرارداد (نباشدمقصر اگر)کامل تخریب صورت در می‌تواند یک هر نباشند، پذیرفته را بازسازی تکلیف طرفین از یک هیچ اگر بدون بازسازی تکلیف .کندفسخ را قرارداد ماهوی /توجه‌قابل بخش جزئی تخریب صورت در می‌تواند مستأجر یک .کندفسخ تخریب صورت در قرارداد فسخ مانع تعمیر و اصلاح پیمان یک اما است، مستأجر قرارداد فسخ مانع تجاری مالک یک شرط .نمی‌شودکامل

- ✓ کندفسخ را قرارداد تقصیر عدم و بازسازی تکلیف وجود عدم و کامل تخریب صورت در می‌تواند طرفین از یک هر
- ✓ کندفسخ را قرارداد توجه قابل بخش جزئی تخریب صورت در می‌تواند مستأجر
- ✓ استمستأجر قرارداد فسخ مانع مالک شرط بدون بازسازی تکلیف

40.25 ورشکستگی‌و مرگ ادغام،

عقد خاتمه به منجر که ،(نداردوجود واسطه‌ای ملکیت هیچ)شوند یکجا مستاجر و مالک ملکیت که می‌افتد اتفاق زمانی ادغام بر توافق‌نامه اینکه مگر نمی‌شود خاتمه به منجر طرف یک مرگ با مدت‌معین اجاره عقد .می‌شوداجاره پرداخت تعهد و اجاره می‌شود؛ خودکار توقف موجب ورشکستگی .می‌یابدخاتمه مرگ صورت در رسانی اطلاع با به‌اختیار اجاره کند؛ مقرر آن خلاف .می‌کندنقض را اجاره عقد معمولاً رد و کند، رد یا بپذیرد را اجاره عقود می‌تواند سرپرست

- ✓ می‌دهدخاتمه را اجاره پرداخت تعهد و اجاره عقد رسوم و اجاره ملکیت ادغام
- ✓ می‌برددر به سالم جان طرفین از یک هر مرگ از مخالف شرط غیاب با مدت‌معین اجاره عقد
- ✓ کندرد را اجاره عقود می‌تواند سرپرست می‌کند؛ منع را اخراج دادگاه تصویب بدون ورشکستگی خودکار توقف

40.26 عهدمقابل در شرط نقض

دارد، دنبال به را خسارت معمولاً آن نقض است؛ وعده یک عهد .می‌شودفسخ موجب آن وقوع عدم است؛ پیشنیاز یک شرط می‌توانند (قانونی‌استفاده تخصیص، عدم سکونت، قابلیت)مهم عهودی .می‌شوندتفسیر عهد عنوان به مبهم مفاد .فسخ‌نه نقض حال این با —می‌مانندباقی مستقل مالک تعهدات و اجاره بهای اینکه جز به هستند، وابسته عهودی .کنندتوجیه را فسخ .کنندمتوقف را اجاره بهای می‌دهد اجازه مسکونی اجاره‌نشینان به سکونت قابلیت

- ✓ داردددنبال به را خسارت تنها معمولاً عهد نقض می‌دهد؛ را فسخ اجازه شرط وقوع عدم
- ✓ می‌شوندتفسیر عهد عنوان به مصادره از جلوگیری برای مبهم مفاد
- ✓ هستندمستقل ع□□وماً مالک تعهدات و اجاره بهای تعهد
- ✓ کنندمتوقف را اجاره بهای می‌دهد اجازه مسکونی اجاره‌نشینان به که است استثنا یک سکونت قابلیت نقض

40.27 تحویل/ترک‌و غیرقانونی استفاده

اماکن از استفاده قانونی عدم تنها کند؛ تصریح چنین اجاره‌نامه اینکه مگر نمی‌دهد را فسخ توجیه گاه‌گاه غیرقانونی استفاده به را مستأجر و کرده ادغام را ملک‌ها که می‌افتد، اتفاق پذیرش و ترک در متقابل توافق تحویل .کندتوجیه را فسخ می‌تواند مالک که هنگامی مثال، عنوان به —افتداتفاق قانون عملکرد طریق از می‌تواند تحویل .می‌کندمحدود تحویل از پیش تعهدات .دهداجاره دوباره ترک از پس

- ✓ کندتصریح اجاره‌نامه اینکه مگر نیست فسخ مبنای گاه‌گاه غیرقانونی استفاده
- ✓ استمالک پذیرش و ترک نیازمند تحویل
- ✓ می‌دهدانجام قانون عملکرد طریق از را تحویل ترک، از پس دوباره اجاره
- ✓ قانون‌عملکرد مورد در مگر است، الزامی کتبی تحویل بود، تقلب قانون تحت اجاره‌نامه اگر

40.28 اجاره‌دریافت برای شکایت و اجاره حفظ حق

مستاجر چه ،(CC 1951.4)کند شکایت شود سررسید که قسط هر برای و داشته نگه نافذ را اجاره می‌تواند ملک صاحب یک قابلیت ضمنی ضمانت نقض یا حساب تسویه حق مانند دفاعاتی از می‌توانند مستاجران .کندترک را خانه یا بماند باقی .کنندااستفاده سکونت .نیستررضایت‌بخش مالی لحاظ از اغلب راه‌حل این

- ✓ (CC 1951.4)کند شکایت شود سررسید که اجاره‌ای قسط هر برای می‌تواند ملک صاحب
- ✓ استاجرا قابل کند، ترک را خانه یا بماند باقی مستاجر اینکه از صرف‌نظر
- ✓ کندمطرح را سکونت قابلیت و حساب تسویه حق به مربوط دفاعات می‌تواند مستاجر

40.29 خسارات و خاتمه(CC 1951.2)

و دهد خاتمه را قرارداد CC 1951.2تحت می‌تواند مالک کند، تخلیه یا کند ترمیم نتواند مستاجر اگر اطلاع‌رسانی، روز سه از پس اجاره دوباره و می‌کند تصاحب دوباره را ملک مستاجر، حساب برای معمولاً مالک ترک‌کردن، صورت در ·کندبازیابی را خسارات می‌دهدارائه آن بازیابی برای را دعوا مجدد، اجاره‌دهی از کسب‌شده مبلغ و اجاره‌بها بین تفاوت برای سپس می‌دهد، ·

- ✓ کندبازیابی را خسارات و دهد خاتمه را قرارداد CC 1951.2تحت اطلاع‌رسانی، از پس می‌تواند مالک
- ✓ می‌کنددعوا اجاره‌بها تفاوت برای و می‌دهد اجاره دوباره را ملک معمولاً مالک
- ✓ استمستاجر حساب برای ترک‌کردن، صورت در مجدد تصاحب

40.30 اخراج‌سوابق به محدود دسترسی

دسترسی ·می‌شوندمحافظت ثبت از پس اول روز 60برای مردم عموم دسترسی از (اخراج)غیرقانونی تصرف پرونده‌های سوابق علیه شاکی اگر ·دهندارائه را خاصی شناسایی اطلاعات می‌توانند که است افرادی و ساکنین وکلا، طرف‌ها، به محدود آن از قبل می‌شونددسترس قابل سوابق کند، دریافت حکم روز 60در متهمان تمام·

- ✓ دسترسی دهد، ارائه را ملک آدرس اضافه به متهم نام یک و شاکی نام یک حداقل که فردی یا وکیل، طرف، یک به فقط دفتردار می‌دهد
- ✓ می‌شوندعمومی شود، صادر شاکی برای حکم اگر ثبت از پس روز 60عموماً سوابق
- ✓ کنددریافت هزینه‌ای اطلاعاتی هیچ تحویل یا نصب ارائه، برای مستاجر از نمی‌تواند نماینده یا مالک

40.31 پاسخ‌زمان و غیرقانونی مستأجری شکایت

اخطار (مسکونی‌ملک برای)و کند، توصیف منطقی قطعیت با را ملک باشد، شده تأیید باید غیرقانونی مستأجری شکایت دهدپاسخ ابلاغ، از پس (تعطیل‌روزهای و هفته آخر استثنای به)روز 10بازه در باید متهم ·کندضمیمه را اجاره قرارداد و خاتمه·

- ✓ کندبیان را معوق اجاره مبلغ پرداخت، عدم مورد در و کند، توصیف منطقی قطعیت با را ملک باشد، شده تأیید باید شکایت
- ✓ کندضمیمه را کتبی استیجار /اجاره‌قرارداد و خاتمه اخطار باید خواهان مسکونی، دعاوی در
- ✓ استسررسید ابلاغ از پس (قضایی‌تعطیل روزهای و یکشنبه شنبه، استثنای به)روز 10بازه در متهم پاسخ

40.32 تجاری‌منظور ناکامی

اجاره‌نامه اگر دهد پایان می‌تواند اما دهد، پایان است، شده ناکام آن منظور که دلیل این به صرفاً نمی‌تواند مستاجر یک عموماً رویداد یک ،(موادی‌صرفاً نه)کامل ناکامی نیازمند دادن پایان ·شودغیرممکن استفاده آن و کند محدود و مشخص را استفاده ·استمستاجر توسط خطر آن فرض عدم و کنترل، غیرقابل و پیش‌بینی غیرقابل میانجی

- ✓ می‌دهدرا دادن پایان امکان شود، غیرممکن آن و کند محدود را استفاده اجاره‌نامه اگر تنها ناکامی
- ✓ موادی‌یا توجه قابل صرفاً نه باشد، کامل باید ناکامی
- ✓ استکرده فرض را آن مستاجر که نباشد خطری و باشد، کنترل غیرقابل و پیش‌بینی غیرقابل باید میانجی رویداد

CHAPTER 41

Tenant Protections and Landlord Prohibited Conduct

41.1 استممنوع مسکن مالک توسط انتقامجویانه و تهدیدآمیز اعمال

تداخل آرام برخورداری با که تهدیدآمیز رفتار یا زور اخاذی، سرقت، شبیه رفتار طریق از که است غیرقانونی مسکن مالک برای بر شهروندی، یا مهاجرت وضعیت افشای به تهدید یا ،(§ 1954)ورود حقوق قانون توجهی قابل عمدی نقض کند، ایجاد مدنی جریمه مستحق شود، پیروز (کوچکدعاوی شامل)مدنی دعوای در که کرایهکاری ۰کندتخلیه را مسکن تا بگذارد اثر کرایهکار ۰نیستندتخلف قانون یا کرایه قرارداد به مربوط عادی توضیحات و حسننیت اخطارهای ۰استتخلف هر برای دلار ۲۰۰۰ تا

- ✓ کنداستفاده مهاجرت وضعیت تهدید یا تهدیدآمیز، رفتار زور، از تخلیه القای برای نمیتواند مسکن مالک
- ✓ کنددریافت تخلف هر برای □□لار ۲۰۰۰ تا مدنی جریمه میتواند پیروز کرایهکار
- ✓ نیستندتخلف عادی جریان در توضیحات و حسننیت اخطارهای

41.2 مستأجرشهروندی وضعیت درباره پرسش محرمیت

را آن افشای کند، پرسش احتمالی مستأجر یا مستأجر شهروندی یا مهاجرت وضعیت درباره نمیتواند مالک نماینده یا مالک را مالکان نمیتوانند دولتی نهادهای ۰ملککردن خالی به تشویق یا انتقامجویی، آزار، منظور به کند، افشا را آن یا کند، مطالبه یا دادگاه احضاریههای فدرالی، حقوقی تعهدات با همچنان میتواند مالک ۰کنندمطرح را پرسشهایی چنین کنند مجبور ۰کنددرخواست هویت یا مالی صلاحیتهای تأیید برای را مدارک میتواند و باشد پابند دادگاهی دستورات

- ✓ کندمطالبه را آن افشای یا کند پرسش شهروندی /مهاجرتوضعیت درباره نمیتواند مالک
- ✓ کندتأیید را احتمالی مستأجران مالی صلاحیتهای و هویت میتواند مالک
- ✓ نمیشودمحسوب نقض دادگاهی دستورات یا دادگاه احضاریههای فدرالی، قانون با انطباق

41.3 خسارات -مهاجری وضعیت غیرقانونی افشای

شدن، خالی بر تأثیر انتقام، آزار، قصد با را مستاجر یک تابعیت یا مهاجری وضعیت که است غیرقانونی ملک صاحب یک برای وضعیت که فردی هر برای باید دهد تشخیص را تخلف که دادگاهی .کندافشا مهاجری نهادهای یا مقامات به تصرف استرجاع یا و وکیل هزینه‌های و کند، صادر قضایی منع دستور کند، صادر را ماهانه اجاره برابر 12تا 6معادل قانونی خسارات شد، افشا وی است.لاغی و عمومی سیاست خلاف حقوق این رفع هرگونه .کنداعطا پیروز طرف به را مصارف

- ✓ است.ماهانه اجاره برابر 12تا 6معادل شد، افشا وی وضعیت که فردی هر برای قانونی خسارات
- ✓ کنداعطا پیروز طرف به را مصارف و وکیل هزینه‌های باید دادگاه
- ✓ است.لاغی و عمومی سیاست خلاف مستاجر حقوق این رفع هرگونه

41.4 ملک‌صاحب سوی از گیری انتقام ممنوعیت

سکونت قابل مورد در شکایت یا حقوق اعمال دلیل به (نباشداجاره بدهکاری در که)مستاجر یک علیه تواند نمی ملک صاحب عمل از پس روز 180عرض در خدمات کاهش یا اجاره، افزایش داوطلبانه، غیر تخلیه ایجاد تصرف، بازیافت طریق از بودن، است.جویانه انتقام رفتاری مهاجرتی مقامات به مستاجر گزارش به تهدید .کندگیری انتقام شده، محافظت

- ✓ /قضایی‌رفع‌اختلاف بازرسی، اطلاع، شکایت،)مستاجر شده محافظت عمل از پس روز 180عرض در تواند نمی ملک صاحب کندگیری انتقام (داوری
- ✓ بنددکار به ماهه 12دوره هر در بار یک از بیش را گیری انتقام برابر در محافظت تواند نمی مستاجر
- ✓ است‌ممنوع جویانه انتقام رفتار مهاجرتی مقامات به مستاجر گزارش به تهدید یا کردن گزارش
- ✓ تقلب، آن در که است عمل هر برای دلار 2000تا 100تنبیهی خسارات علاوه به واقعی خسارت مسئول متخلف ملک صاحب است‌باطل مستاجر حقوق از نظر صرف هرگونه باشد؛ داشته وجود بدنیتی یا ظلم،

41.5 حراج‌فروش از پس مستاجران حقوق

به ماه مستاجران .می‌کنند‌دریافت قابل‌توجهی حفاظت‌های مستاجران می‌شود، فروخته حراج در اجاره‌ای ملک یک که هنگامی از قبل که مدت‌معین اجاره قرارداد دارای مستاجران .کنند‌دریافت کتبی اطلاعیه کردن، بیرون جلب از قبل روز 90باید ماه از پس اجاره تکالیف و حقوق تمام و می‌کنند، حفظ را اجاره مدت پایان تا تصرف حق عموماً باشد، شده منعقد حراج انتقال .می‌ماندباقی حراج

- ✓ جلب از قبل روزه 90کتبی اطلاعیه 1162بخش طبق باید حراج فروش زمان در تصرف حال در دوره‌ای یا ماه به ماه مستاجران کنند‌دریافت کردن بیرون
- ✓

می‌ماندباقی حراج از پس اجاره تکالیف و بمانند، باقی اجاره مدت پایان تا می‌توانند مدت‌معین اجاره قرارداد دارای مستاجران

- ✓ نیستحفاظت شایسته مدت‌معین اجاره قرارداد که دارد اثبات بار جانشین /خریدار

41.6 تخریب‌مجوز دریافت درخواست افشای

پذیرش یا اجاره قرارداد انجام از پیش باید می‌دهد، درخواست مسکونی واحد تخریب مجوز دریافت برای که نماینده‌ای یا مالک اطلاعیه این ·کندمطلع را موجود مستاجران مجوز، درخواست از قبل و داده احتمالی مستاجران به کتبی اطلاعیه هزینه، هرگونه ·شودانجام شده اطلاع تاریخ از قبل نمی‌تواند تخریب باشد؛ اجاره خاتمه تقریبی تاریخ و تخریب اولین تقریبی تاریخ شامل باید هزینه‌های و دلار ۰۰۵۲ تا مدنی جریمه اقامت، هزینه‌های و□□قعی، خسارات تا می‌دهد اجازه مستاجر به موارد این رعایت عدم ·بگیردپس را وکیل

- ✓ کندافشا احتمالی مستاجران به را تخریب مجوز درخواست قرارداد، امضای یا هزینه پذیرش از قبل باید مالک
- ✓ کندمطلع را موجود مستاجران تخریب، مجوز درخواست از پیش باید مالک
- ✓ قرار خطر معرض در وکیل هزینه‌های و دلار ۰۰۵۲ تا مدنی جریمه علاوه به واقعی خسارات برابر در را مالک موارد این رعایت عدم می‌دهد

41.7 ایالتی/فدرال‌پیشین مهمات موقعیت افشای

از قبل باید دارد، همسایگی منطقه در ایالتی یا فدرال پیشین مهمات موقعیت هر از واقعی دانش که مسکونی ساختمان مالک که هستند پیشینی نظامی آموزشی مناطق مهمات مواقع ·دهدارائه بالقوه مستاجر به را نوشتاری اطلاعیه اجاره، قرارداد انجام ·شوندکشف یا مشاهده راحتی به نمی‌توانند و باشند انفجاری مهمات شامل است ممکن

- ✓ دهدارائه بالقوه مستاجر به نوشتاری اطلاعیه اجاره، قرارداد انجام از قبل باید پیشین مهمات موقعیت از واقعی دانش دارای مالک
- ✓ استمسکونی ساختمان از مایل یک داخل در معنی به همسایگی منطقه
- ✓ نظامی آموزش برای قبلاً که است شده شناسایی ایالتی یا فدرال آژانس توسط که است منطقه‌ای پیشین مهمات موقعیت باشدانفجاری مهمات شامل است ممکن و شده استفاده

41.8 رهنی‌ملک فروش از پس مستاجران حقوق

را روز 90حداقل اقامت حق عموماً ماه‌به‌ماه مستاجران .دارندحمایت مستاجران مسکونی، ملک در رهنی ملک فروش از پس محل عنوان به را ملک جدید مالک اینکه مگر شود، رعایت جدید مالک توسط باید معین مدت برای اجاره قرارداد یک .دارند نیاز اصلاً مستاجر است ممکن ،«اخراج‌برای موجه »قانون با شهرهایی در .کنداستفاده دیگر محدود شرایط در یا اصلی اقامت اطلاعیه کردن پاره .می‌یابدادامه فروش از پس اجاره، پرداخت تکلیف جمله از قرارداد، تعهدات تمام .باشدنداشته محل تغییر به .است‌دلار 100جریمه مشمول و است تخلف یک نصب از پس ساعت 72مدت در الزامی پیش‌فروش

- ✓ یا کند استفاده اصلی اقامت محل عنوان به را ملک اینکه مگر کند، رعایت را معین مدت برای اجاره قرارداد باید جدید مالک باشدداشته وجود دیگری محدود استثنائات
- ✓ می‌کنندریافت را اخراج از قبل روز 90حداقل عموماً ماه‌به‌ماه مستاجران
- ✓ می‌یابدادامه رهنی فروش از پس اجاره، پرداخت جمله از مستاجر، تعهدات
- ✓ است‌دلار 100جریمه مشمول تخلف یک ساعت 72مدت در رهنی فروش شده نصب اطلاعیه کردن پاره

41.9 معین‌مدت با نامه اجاره بقای برای استثنائات

شرایط اگر شود لغو روزه 90اطلاع با است ممکن می‌ماند، زنده وام‌دهنده اموال مصادره‌ی از پس که معین مدت با نامه‌ای اجاره را جعلی نامه‌های اجاره یا داخلی افراد اما می‌کند محافظت را خالص نیت دارای و بی‌طرفانه اجاره‌گیران که باشند، برقرار معینی .نه

- ✓ کنداشغال اصلی سکونت به‌عنوان را واحد خریدار اگر شود لغو روزه 90اطلاع با است ممکن
- ✓ باشدوام‌دهنده والد یا همسر فرزند، یا وام‌دهنده اجاره‌گیر اگر شود لغو است ممکن
- ✓ مگر)باشد شامل را بازار از کم‌تر قابل‌توجهی به‌طور اجاره‌ی یا نبوده بی‌طرفانه معامله‌ی یک نامه اجاره اگر شود لغو است ممکن (باشدشده دعم آنکه

41.10 اجاره‌نشینان‌از اذیت و آزار قربانیان حمایت

یا فوری، خانواده اعضای اجاره‌نشین، علیه خشونت یا آزار از اقدامی اساس بر نکند تمدید یا فسخ را اجاره نمی‌تواند موجر قاچاق تعقیب، جنسی، تجاوز خانگی، خشونت شامل اذیت و آزار ·شودارائه اذیت و آزار مستندات که زمانی خانوار، اعضای است·تکفل تحت یا سالمند بزرگسالان آزار و انسان،

- ✓ یا فسخ را اجاره مستندات، دریافت از پس خانوار، اعضای یا خانواده، اجاره‌نشین، علیه خشونت یا آزار اساس بر نباید موجر نکندتمدید
- ✓ (ثالث‌صالح شاهد بیانیه یا پلیس، گزارش محافظتی، دستور)باشد شده صادر گذشته روز 180در باید معمولاً مستندات
- ✓ برساندثالث اشخاص اطلاع به را اجاره‌نشین توسط ارائه‌شده اطلاعات دادگاه، دستور یا کتبی رضایت بدون نباید موجر

41.11 مسکونی‌مستأجران برای سیل افشای

یا مالک است، شده منعقد 2018جولای 1از بعد یا در که مسکونی واحدهای برای کرایه نامه توافق یا اجاره قرارداد هر برای یا خاص سیل خطر منطقه در ملک آیا که کند افشا پوینت هشت حداقل نوع در باید دهد می ارائه اجاره برای را ملک که فردی ابزار)مخاطره اطلاعات به دستیابی محل ،(باشدداشته واقعی دانش مالک که صورتی در)دارد قرار سیل احتمالی منطقه شودمی توصیه سیل /مستأجربیمه بنابراین دهد نمی پوشش را مستأجر شخصی های دارایی مالک بیمه اینکه و ،(MyHazards .

- ✓ است‌نیاز مورد پوینت هشت حداقل نوع در 2018جولای 1ا بعد یا در ها نامه توافق برای مسکونی کرایه /اجاره‌سیل افشای
- ✓ است‌مالک فعلی سیل بیمه یا وام، نیاز مورد سیل بیمه کتبی، دولتی آژانس اطلاعیه شامل واقعی دانش
- ✓ کندتوصیه را سیل /مستأجربیمه و دهد نمی پوشش را مستأجر شخصی های دارایی مالک بیمه که داد اطلاع مستأجر به باید

41.12 مستأجربه نماینده /مالک‌افشای

و مدیریت به مجاز که را اشخاصی آدرس و نام باید کند، امضا مالک طرف از که طرفی یا واحدی چند ساختمان یک مالک به مستأجر درخواست به باید این شفاهی، توافق‌های برای ·کندافشا هستند، الزامات و اطلاعیه‌ها دادرسی، اوراق دریافت می‌کندالزام را جانشین مدیران /مالکان‌موافقت‌نامه این شود؛ داشته نگه به‌روز و شود ارائه کتبی صورت·

- ✓ کندافشا را دادرسی اوراق برای نماینده و ملک مدیر باید مالک
- ✓ شودارائه کتبی صورت به مستأجر درخواست به باید افشاء شفاهی، توافق‌های برای
- ✓ می‌شودمالک تعهدات و احکام اجرای مامور نامتوافق امضاکننده
- ✓ شودبرآورده برجسته مکان‌های در اطلاعیه‌ها نصب طریق از می‌تواند افشاء

41.13 رهن‌حریق حالت در مستأجران از حفاظت

از حفاظت فدرالی قانون ·کنندمی حفاظت ای کرایه دارایی بر مالیات هنگام در را مستأجران کالیفرنیا و فدرالی قوانین زمان تا دهد می اجازه است رهن حریق از پیش استیجاری قرارداد دارای که مستأجری به عموماً رهن حریق حالت در مستأجران اطلاع صورت این در باشد، داشته قصد اصلی اقامت محل عنوان به سکونت برای خریدار اینکه مگر بماند، خانه در قرارداد پایان ·کنندفراهم بیشتری حفاظت است ممکن علت تنها های فرمان و ،8بخش محلی، کرایه کنترل ·شودمی اعمال روزه 90

- ✓ یابدمی ادامه آن پایان تا رهن حریق از پس عموماً رهن حریق از پیش استیجاری قرارداد
- ✓ کنداعطا را روزه 90اطلاع تواند می دارد را اصلی اقامت محل در سکونت قصد که خریداری
- ✓ کنندتجاوز فدرالی قانون از است ممکن 8بخش های حفاظت و محلی کرایه کنترل

41.14 مستاجران‌برای سیاسی علائم نمایش حقوق

برخواست /هاپرسی همه /ابتکارات‌انتخابات، با مرتبط سیاسی علائم که کند جلوگیری مستاجر از تواند نمی موجر کلی، طور به پنجره، حیاط، در یا خانوادگی چند واحد در /پنجره‌در توانند می علائم ·کندنصب را عمومی های ارگان روی پیش مسائل یا ها، هستند، بیشتر مربع فوت شش از که علائمی تواند می موجر ·شونددداده نمایش خانوادگی تک واحد بیرونی دیوار یا بالکن در، نصب های دوره ·کندمحدود را کنند می نقض را CIDمعتبر حاکمیتی اسناد که آنهایی یا کنند، می نقض را قانون که آنهایی ·یابدمی پایان آن از بعد روز 15حداقل و شود می شروع گیری رای یا انتخابات از قبل روز 90حداقل معقول

- ✓ کندمحدود را مربع فوت شش از بزرگتر سیاسی علائم تواند می موجر
- ✓ استگیری رای از بعد روز 15حداقل تا قبل روز 90حداقل از معقول نصب دوره
- ✓ کندمحدود را شرایط واجد سیاسی علائم نمایش صورت این غیر در تواند نمی موجر

41.15 مستاجرمذهبی اشیاء نمایش حقوق

ساختمان درب قاب یا ورودی درب در را مذهبی اشیاء نمایش که کند اعمال را محدودکننده قرارداد یک نمی‌تواند ملک مالک درب کردن بسته و باز باشد، عمومی ایمنی یا سلامت برای تهدیدی شیء که می‌شود اعمال مواردی در استثناهایی ·کندممنوع «ملک‌مالک » ·(نکندتجاوز درب اندازه از و)کند تجاوز مربع اینچ 12در 36از یا باشد، فحش باشد، قانون خلاف کند، مختل را ·استفرعی اجاره‌دهندگان و مالکان اعضا، هیئت‌ها، مشترک، منطقه انجمن‌های شامل

- ✓ کنندممنوع درب قاب یا ورودی درب در را مذهبی اشیاء نمایش نمی‌توانند ملک صاحبان /مالکان
- ✓ را درب یا باشد ایمنی /سلامت‌برای تهدیدی یا کند تجاوز مربع اینچ 12در 36از شیء که می‌شود اعمال مواردی در استثنا کندمسدود

41.16 خردشخصی حمل‌ونقل دستگاه‌های حقوق

دستگاه اگر یا باشد داشته را خرد شخصی حمل‌ونقل دستگاه‌های که کند جلوگیری مستأجر یک از نمی‌تواند ملک صاحب یک در دستگاه یک تا باشد، بیمه‌شده مستأجر توسط و کند، برآورده را مشخص‌شده UL/EN ایمنی استانداردهای باشد، غیرموتوری با محل در امن محدودمدت ذخیره‌سازی هزینه‌ای هیچ بدون ملک صاحب اگر ·کندشارژ و ذخیره واحد در را اشغالکننده نفر هر تعمیر و کنند اعمال را آتش‌نشانی قوانین انطباق می‌توانند ملک صاحبان ·نیست‌صادق مورد این کند، فراهم را برقی اتصالات ·است‌محفوظ معلولیت تطابق حقوق اما کنند، ممنوع واحد در را موتور/باتری

- ✓ کندجلوگیری خرد شخصی حمل‌ونقل دستگاه‌های داشتن از نمی‌تواند ملک صاحب
- ✓ باشدبیمه‌شده و کند برآورده را ایمنی استانداردهای اگر کند شارژ و ذخیره را نفر هر در دستگاه یک تا می‌تواند مستأجر
- ✓ کندفراهم را محل در امن محدودمدت ذخیره‌سازی هزینه بدون ملک صاحب اگر می‌شود اعمال استثنا

41.17 اخراج‌برابر در دفاع عنوان به اجتماعی تأمین سختی

اجاره پرداخت عدم اساس بر غیرقانونی قبضه دعوای در مثبت دفاع عنوان به را اجتماعی تأمین سختی می‌تواند مستأجر یک ·باشدشده پرداخت عدم سبب اجتماعی تأمین مزایای کاهش یا تأخیر قطع، که زمانی کند مطرح

- ✓ ·است‌شده اجاره پرداخت مانع سختی این و یافته‌اند کاهش یا تأخیر قطع، مستأجر گناه بدون مزایا که کند ثابت باید مستأجر
- ✓ باشد، زودتر که کدام هر تعلیق، از پس ماه ۶ یا مزایا بازگشت از پس روز ۴۱ تا را غیرقانونی قبضه دعوای دادگاه شود، ثابت اگر ·است‌معوق اجاره پرداخت مسئول مستأجر می‌کند؛ متوقف
- ✓ ·ماندخواهد باقی ۹۲۰۲ ژانویه ۰۲ تا و می‌شود اعمال اجاره پرداخت عدم اقدامات برای تنها دفاع این

41.18 جرایم‌قربانیان برای مستاجر حمایت‌های

از قبلاً مستاجر که دلیل این به تنها کند، امتناع او به اجاره‌دهی ادامه یا شرایط واجد مستاجر یک به اجاره‌دهی از نمی‌تواند مالک از مشابهی جرم یا جنسی تعرض خانگی، خشونت قربانی دلیل به یا است کرده استفاده قربانی عنوان به خود قانونی حقوق اطلاعات باید و می‌شوند مواجه احکام نقض برای قانونی مسئولیت با مالکین ·است‌کرده نظر صرف خود قبلی اجاره قرارداد ·دارندنگاه محرمانه را قربانی

- ✓ ندهد، ادامه را اجاره‌دهی یا کند امتناع است شرایط واجد دیگر شرایط در که مستاجری به اجاره‌دهی از نمی‌تواند نماینده یا مالک صرف خود قبلی اجاره قرارداد از دلایل همان به یا است کرده استفاده قربانی حمایت‌های این از قبلاً مستاجر که دلیل این به تنها ·است‌کرده نظر
- ✓ در صراحت به مستاجر اینکه مگر کند، فاش ثالث طرف‌های برای را قسمت این در مستاجر توسط ارائه‌شده اطلاعات نباید مالک ·کندالزامی را فاش‌سازی دادگاه دستور یا قانون یا کند موافقت کتبی قالب
- ✓ ·است‌دلار ۵۰۰۰ تا ۰۰۱ مبلغ به قانونی خسارت اضافه به واقعی خسارت مسئول کند نقض را قسمت این که مالکی

41.19 می‌کندفراهم سوءاستفاده علی‌رغم را فسخ اجازه که استثناهایی

مرتکب اگر یا باشد ساکن مسکونی واحد همان در مرتکب اگر سوءاستفاده، مستندات دریافت از پس حتی می‌تواند موجر کنداقدام فسخ به دهد، ادامه را مرتکب حضور اجازه روزه سه اطلاع از پس مستأجر و باشد کرده تهدید را دیگران ایمنی.

- ✓ باشدساکن مسکونی واحد همان در مستأجر عنوان به مرتکب اگر است مجاز فسخ
- ✓ را مرتکب حضور اجازه روزه سه اطلاع از پس مستأجر و باشد کرده تهدید را دیگران فیزیکی ایمنی مرتکب اگر است مجاز فسخ بدهد
- ✓ نیستمسئول می‌پذیرد، انجام بند این مطابق که اقداماتی برای دیگر مستأجران به نسبت موجر

CHAPTER 42

Property Management Practice

42.1 ملک‌مدیر دوگانه مسئولیت

قانونی انطباق و مستأجر ارزش برابر در را مالک سودآوری باید و می‌کند کار رقابتی گاهی منافع با طرف دو برای ملک مدیر کندمتعادل.

- ✓ کندتأمین را ملک از بازده بیشترین موکل /مالک‌کسب‌وکار برای تا است موظف مدیر
- ✓ کندفراهم را منصفانه مسکن انطباق و منطقی ایمنی ارزش، بهترین مستأجران برای تا است موظف مدیر
- ✓ دهدافزایش یا حفظ را ملک ارزش و دارد نگه بودجه محدوده در را هزینه‌ها دهد، اجاره بازار قیمت بالاترین با را واحدها باید مدیر

42.2 کتبی‌مدیریت توافقنامه

تعهدات به مدیر نماینده، عنوان به کندتعریف را مسئولیت‌ها که باشد داشته مالک با کتبی قرارداد باید ملک مدیر یک fiduciary و استمتعهد حقوقی.

- ✓ اعطا نماینده به مالک که باشد قدرت‌هایی و اختیارات و کارمزد، مدیریتی، خط‌مشی‌های زمان، مدت شرایط، شامل باید قرارداد می‌کند
- ✓ هستنددسترس در اجاره‌ای اموال برای استاندارد مدیریت توافقنامه فرم‌های
- ✓ استکامل افشای و مناسب، دقت توجه، مهارت، وفاداری، نیت، حسن به موظف نماینده عنوان به مدیر
- ✓ گزیددوری موکل رضایت و دانش بدون مخفی شخصی سود از و کند خودداری اموال ترکیب از باید نماینده

42.3 اعتمادصندوق حسابداری الزامات

قوانین با و کند حفظ را کافی اعتماد صندوق حسابداری سیستم یک باید ملک مدیر مالک، و دلال بین اعتماد رابطه دلیل به کندمطابقت اعتماد حساب.

- ✓ شودنگهداری باید دلال دست از عبوری اعتماد وجوه تمام از دقیق سابقه یک
- ✓ استملک مدیریت دلال عهده بر اعتماد صندوق سوابق برای مسئولیت
- ✓ شودداشته نگاه حسابداری سیستم بررسی برای دوره‌ای طور به باید خارجی حسابدار یک
- ✓ کنندرسیدگی را کلاینت‌ها وجوه قانونی طور به بتوانند تا گیرند قرار بند تحت می‌توانند مجوز بدون اداری دستیاران

42.4 حرفه‌ای تعیینات IREM

IREM افراد (شرکت‌هانه) دارد ارتباط شرکت، با نه فرد، با توانایی زیرا می‌دهد گواهی شرایط واجد ملک مدیران عنوان به را می‌شود مختلف تعیینات به منجر تجربه و آموزش مختلف سطوح.

- ✓ کنندبرآورده را تجربیاتی و تحصیلی الزامات که می‌شود کسب افرادی توسط (CPM) گواهی‌شده ملک مدیر
- ✓ دارد محل داخل تجربه و آموزش از کمتری درجه به نیاز (ARM) مجاز مسکن مدیر
- ✓ می‌گیردکار به را CPM یک حداقل و دارد مطابقت IREM دستورالعمل‌های با که است شرکتی (AMO) مجاز مدیریت سازمان

42.5 ملک‌مدیر نوع سه

متفاوت یکدیگر با می‌شود، مدیریت که اموالی تعداد و محدوده کارفرما، نظر از که دارد وجود ملک مدیر از مختلف نوع سه هستند. درک مهم امتحان برای نقش هر است.

- ✓ می‌کندمدیریت را مالک چند یا یک اموال که است املاک دلال یک فردی ملک مدیر
- ✓ می‌کندمدیریت را بزرگ ملک یک معمولاً و می‌شود استخدام مالک یا ملک مدیر توسط فردی ساختمان مدیر
- ✓ یا جزئی صورت به را آپارتمانی ساختمان یک تا شود استخدام مالک یا مدیریت نمایندگی دلال، توسط است ممکن ساکن مدیر کندمدیریت وقت تمام
- ✓ ملک مدیران بر نظارت اغلب و می‌گیرند فروش و مجدد مالی تامین کاربری، تغییر مورد در مالک سطح تصمیمات دارایی مدیران دارنددیگر

42.6 ملک‌مدیر خاص وظایف

مدیریتی مسئولیت‌های این باید آزمون داوطلبان. می‌دهدانجام را خاص عملیاتی وظایف از گستردهای طیف ملک مدیر دهندتشخیص را اساسی.

- ✓ کنیدتعیین خوب اقتصادیات با منطبق بازده حداکثر برای را اجاره برنامه
- ✓ کنیدتأیید را مستأجران اعتباری و کنید، اجرا و تهیه را اجاره قراردادهای کنید، جمع‌آوری را اجاره کنید، بازاریابی را فضا
- ✓ دهیدارائه مالک به را منظم گزارش‌های و نگه‌دارید را سوابق
- ✓ کنیدتأمین بیمه و کنید، پرداخت و حسابرسی را صورت‌حساب‌ها کنید، نظارت را نگهداری کنید، تبلیغ را خلاء
- ✓ کنیدعمل آن‌ها به و باشید آگاه اجرا قابل محلی و ایالتی فدرال، قوانین مورد در

42.7 اجاره‌جدول تعیین

و اقتصادی عوامل و می‌کند مقایسه را رقابتی ساختمان‌های ملک مدیر ·است‌محله /بازارجامع تحلیل نیازمند اجاره تعیین برساندحداکثر به را درآمد که کند تعیین را اجاره‌ای تا می‌کند تحلیل و تجزیه را جمعیت‌شناختی·

- ✓ می‌شودتعیین ارزش‌ها بودن مقایسه قابل و کمیابی براساس اجاره سطح
- ✓ کندبررسی را محله در مقایسه قابل رقابتی ساختمان‌های اجاره باید مدیر
- ✓ است‌مسکن بازار شرایط و حمل‌ونقل، محلی، صنعت درآمد، سطح جمعیت، رشد شامل تحلیل و تجزیه
- ✓ کندایجاد سالم اقتصاد به توجه با را حداکثری درآمد باید نهایی اجاره جدول

42.8 پیشگیرانه‌مراقبت و نگهداری

مالک تا کند متعادل را هزینه‌ها و کند خریداری کارآمد طور به را خدمات /لوازمو کند نگهداری را ساختمان باید ملک مدیر می‌کندصرفه‌جویی را پول پیشگیرانه و فوری نگهداری ·کندسود همچنان·

- ✓ می‌شودآن‌ها شدن گران‌تر و مشکلات شدن وخیم‌تر باعث تأخیر زیرا شود، انجام فوری باید تعمیرات
- ✓ یابدکاهش آینده بزرگ هزینه‌های تا است مستمر پیشگیرانه نگهداری هدف
- ✓ کندتأکید مالک پول برای ارزش بهترین به دستیابی بر باید خریداری
- ✓ رفت‌خواهد دیگری مدیر دنبال به مالک نماند، باقی سودی هیچ و شود خرج درآمد تمام اگر

42.9 مالک‌گزارشات و سوابق

صورت و ماهانه حسابداری دو هر دادن ارائه دهد، گزارش مالک به منظم طور به و کند نگهداری مناسبی سوابق باید ملک مدیر آینده‌سیاست‌های راهنمایی برای تفصیلی ساالنه حساب·

- ✓ دهندپوشش را عملیات تمام و باشند درک قابل آسانی به باید گزارشات
- ✓ دهیدارائه را تفصیلی ساالنه حساب صورت علاوه به ماهانه حسابداری
- ✓ کردتدوین را آینده سیاست‌های و کرد ارزیابی را هزینه /درآمدنوسانات تا می‌کند کمک سالانه های حساب صورت

42.10 ملک‌مدیریت هزینه‌های

شده‌جمع‌آوری اجاره‌های کل از درصدی صورت به معمولاً کرد؛ ساختاربندی متعددی روش‌های به می‌توان را مدیریت هزینه‌های است‌متفاوت مکان و ملک نوع اساس بر نرخ‌ها ·.

- ✓ باشنددو این از ترکیبی یا شده، جمع‌آوری اجاره‌های کل از درصدی ثابت، ماهانه مبلغ یک می‌توانند هزینه‌ها
- ✓ است‌متغیر کوچک ساختمان‌های یا انفرادی خانه‌های برای 20%تا 3%حدود از بزرگ ساختمان‌های برای درصدی هزینه‌های
- ✓ کنندریافت را اجاره کل از 50%تا می‌توانند زیاد تبدیل و گردش با گردشگری مناطق
- ✓ می‌کنندریافت اضافی دستمزد عمده‌ای تغییرات /تعمیرات‌بر نظارت و اجاره‌ای قراردادهای تمدید برای اغلب مدیران

42.11 اجاره‌ای‌فضای بازاریابی

از کردن خالی مدت کاهش است‌اینترنتی تبلیغات امروزی روش رایج‌ترین است؛ ضروری دسترس در فضای موثر بازاریابی می‌شودانجام فرصت و تبلیغات هزینه‌های کنترل طریق ·.

- ✓ است‌اینترنتی تبلیغات امروزه اجاره‌ای ملک بازاریابی روش رایج‌ترین
- ✓ هستندمستاجر معرفی‌های و تجاری تماس‌های بروشورها، روزنامه، آگهی‌های تابلوها، شامل دیگر روش‌های
- ✓ می‌کندمنع بالقوه مستاجران از فرسوده ملک‌های زیرا است مهم مناسب نگهداری برنامه‌ی

CHAPTER 43

Common Interest Developments (Davis-Stirling Act)

43.1 استاجباری ممنوع محدودیت‌کننده تعهدات حذف

تبعیض‌آمیزتعهدات)دولتی قانون 12955بخش که باشد داشته محدودیت‌کننده تعهدی نمی‌تواند حاکمیتی سند یا اعلامیه هیچ کندتنظیم دوباره را سند و کند حذف را تعهداتی چنین —کنداصلاح را سند اعضاء، تصویب بدون باید هیئت‌مدیره .کندنقض را (30مدت در انجمن اگر کند شکایت برائی منع دستور برای می‌تواند فردی هر یا شهرستان، /شهرداری‌شهروندی، حقوق بخش .

.کنداعطا پیروز طرف به را وکالت هزینه‌های می‌تواند دادگاه و نکند، اقدام آن حذف برای کتبی اطلاع از پس روز

- ✓ نیستنداجرا قابل دولتی قانون 12955بخش در شده ممنوع تبعیض‌آمیز محدودیت‌کننده تعهدات
- ✓ کندثبت را دوباره‌تنظیم‌شده اعلامیه و کند حذف را تعهداتی چنین اعضاء تصویب بدون باید هیئت‌مدیره
- ✓ کندحذف را تعهدات اجرایی، اقدام آغاز از قبل تا دارد فرصت روز 30کتبی اطلاع از پس انجمن

43.2 فروشنده‌مشترک منافع افشای اسناد

تعاونی ،PUDانجمنی، مسکونی خانه)مشترک منافع توسعه در جداگانه منفعت یک که مالکی ،§ 4525 مدنی قانون تحت .دهدارائه بالقوه خریدار به ملک فروش قرارداد اجرای یا عنوان انتقال از قبل ممکن حد تا را خاصی اسناد باید فروخت را (سهام صورت ذخایر، افشای /سالانه‌بودجه آخرین ،(تأسیس‌عدم بیانیه یا مواد نامه، آیین ،CC&Rs)حاکمیتی اسناد تمام شامل این صورت‌جریان نقص، فهرست‌های نقض، اطلاع‌نامه‌های جریمه‌ها، نشده، پرداخت مبالغ و جاری خاص /منظم‌ارزیابی‌های جریان .استقبل ماه 12برای هیئت جلسات دقایق (شوددرخواست اگر)و سن، /اجاره‌محدودیت‌های

- ✓ دهدتحویل خریدار به فروش قرارداد اجرای یا عنوان انتقال از قبل ممکن حد تا را § 4525 اسناد باید فروشنده
- ✓ و نقض، اطلاع‌نامه‌های جریمه‌ها، و نشده پرداخت ارزیابی‌های هزینه، /ارزیابی‌صورت‌جریان حاکمیتی، اسناد شامل افشاها استبودجه /ذخایرخلاصه‌های
- ✓ ارائه قبل ماه 12برای را (اجرایی‌جلسه استثنای به)هیئت جلسات شده تصویب دقایق باید فروشنده کند، درخواست خریدار اگر دهد
- ✓ است شده محدود 51.3بخش توسط که را اشغالی -سنی‌محدودیت هر و پابندی /اجاره‌ممنوعیت گونه هر باید صورت‌جریان کندافشا

43.3 اجاره‌ای محدودیت HOA استشده محدود قانون توسط

کسب از قبل اینکه مگر کنند محدود نامعقول به‌طور یا ممنوع را جداگانه منافع استئجار یا اجاره‌ای نمی‌توانند حاکمتی اسناد کنند محدود جداگانه منافع درصد 25از کمتر به را اجاره‌ای نمی‌توانند محدودیت‌ها .(§ 4740)باشند مؤثر مالک توسط عنوان دهند اجاره روز 30از بیش دوره‌های برای را مالک توسط اشغال‌شده واحدهای بخش‌های می‌توانند مالکان .(§ 4741) می‌کردنداصلاح 2022جولای 1تا را غیرمطابق اسناد بایستی اداره هیئت‌های .(§ 4739)

- ✓ باشد بوده مؤثر مالک توسط عنوان کسب از قبل حاکمتی سند اینکه مگر نیست اجاره‌ای محدودیت تحت مالک (§ 4740)
- ✓ کند محدود جداگانه منافع درصد 25از کمتر به را جاره‌ای نمی‌تواند HOA (§ 4741)
- ✓ توسط اشغال‌شده اگر نمی‌شود شمارش اجاره‌شده عنوان به واحد و نمی‌شوند، شمارش جداگانه منافع عنوان به JADUو ADU باشدمالک
- ✓ باشدممنوع همچنان است ممکن کمتر یا روز 30موقت یا کوتاه‌مدت اجاره‌ای
- ✓ می‌دهدقرار خطر معرض در دلار 1000تا مدنی جریمه علاوه به واقعی خسارت برابر در را HOAعمدی تخلف

43.4 مالک‌منافع بازاریابی بر باطل قیود

کند، مشروط را خود منافع بازاریابی برای مالک توانایی غیرمنطقی یا دلخواهانه کردن محدود که حاکمیتی سند مقررات گونه هر رابطه یا کنند دریافت را واقعی هزینه‌های از بیش بازاریابی هزینه‌های نمی‌توانند مالکین انجمن‌های .(§ 4730)است باطل کنندایجاد توسعه در فروش برای مسکن دلال‌های با انحصاری‌ای.

- ✓ استباطل کنند، مشروط را خود منافع بازاریابی برای مالک توانایی غیرمنطقی یا دلخواهانه کردن محدود که مقررات‌ای
- ✓ کنندریافت مستقیم /واقعی‌هزینه‌های از بیش بازاریابی هزینه‌های نمی‌توانند مالکین انجمن‌های
- ✓ کنندالزام مالک منافع بازاریابی یا فروش برای انحصاری دلالی رابطه نمی‌توانند مالکین انجمن‌های

43.5 کافی‌ارزیابی‌های اخذ وظیفه

هدف برای لازم مقدار از بیش نمی‌توانند اما کنند، اخذ خود تعهدات انجام برای کافی خاص و منظم ارزیابی‌های باید انجمن‌ها کنندجمع‌آوری اخذشده.

- ✓ است شده محدود § 5605 توسط آنچه به‌جز کند، اخذ خود تعهدات برای کافی خاص و منظم ارزیابی‌های باید انجمن (§ 5600)
- ✓ باشدفزون‌تر اخذشده هزینه‌های پوشش برای لازم مقدار از که کند جمع‌آوری یا کند اخذ کارمزد یا ارزیابی نمی‌تواند انجمن

43.6 ارزیابی افزایش محدودیت‌های (5٪/20٪ قاعده)

قانون یک این .است‌محدود اعضا تصویب بدون ارزیابی افزایش بوردبرای اختیار .است‌آزمایش مورد بسیار HOA

- ✓ قبلی مالی سال با مقایسه در درصد 20 از بیش نصاب اعضای اکثریت تصویب بدون را منظم ارزیابی نمی‌تواند مدیره هیئت دهد افزایش (§ 5605)
- ✓ مخارج کل از درصد 5 از بیش اعضا تصویب بدون مجموع در که کند تحمیل را ویژه‌ای ارزیابی‌های نمی‌تواند مدیره هیئت باشدمالی سال برای شده بودجه‌ریزی
- ✓ است § 5300 بودجه افشای الزامات رعایت مستلزم منظم ارزیابی افزایش
- ✓ است‌اعضا از درصد 50 از بیش معنای به ‹نصاب›

43.7 مالک‌پرداخت عدم و بدهی عنوان به HOA ارزیابی

تعیین زمان در بهره و وکیل، معقول هزینه‌های جمع‌آوری، هزینه‌های تأخیر، هزینه‌های علاوه به ویژه یا منظم ارزیابی‌های دوره تأسیس اسناد اینکه مگر هستند، معوق آن‌ها سررسید از پس روز 15 ارزیابی‌ها .هستندمالک شخصی بدهی شناخت، .کندپیش‌بینی را طولانی‌تری

- ✓ کندمجاز را طولانی‌تری دوره حاکم اسناد اینکه مگر می‌شوند، معوق سررسید تاریخ از پس روز 15 ارزیابی‌ها
- ✓ هستندتعیین زمان در جداگانه منفعت مالک شخصی بدهی هزینه‌ها علاوه به ارزیابی

43.8 معوق‌ترتیبات بر بازیافت قابل سود و تاخیر های هزینه

را سود و تاخیر هزینه وکیل، الزحمه حق معقول، آوری جمع های هزینه تواند می انجمن یک است، معوق ارزیابی که هنگامی حدود به منوط شود، نمی اعمال ها انجمن برای کالیفرنیا اساسی قانون پانزدهم ماده تحت سود های محدودیت .کنددریافت .قانونی

- ✓ استبزرگتر هرکدام باشد، دلار 10 یا معوق ارزیابی درصد 10 از بیش تواند نمی تاخیر هزینه
- ✓ شودمی شروع ارزیابی سررسیدی از بعد روز 30 از باشد، سالانه نرخ درصد 12 از بیش تواند نمی سود

43.9 معامله‌ثبت از قبل اعلان الزامات

توضیح با تأییدشده پست طریق از را ثبت‌شده مالک باید انجمن معوق، بدهی برای معامله ثبت از قبل روز 30حداقل خط به پیش‌فروشی نیاز مورد اخطار متن و هزینه‌ها، از تفصیلی صورت‌حسابی محاسبه، روش معامله، /جمع‌آوری‌روش‌های دارد‌را اختلاف حل کردن دنبال و مدیره، هیئت جلسه درخواست اسناد، بازرسی حق مالک ·کندمطلع درشت·

- ✓ دهیدارائه تأییدشده پست اعلان هزینه‌ها، از تفصیلی صورت‌حسابی همراه به معامله ثبت از قبل روز 30باید
- ✓ کندبیان را ADR/اختلاف‌حل درخواست و پرداخت، برنامه جلسه درخواست ،(§ 5205)اسناد بازرسی حق باید اعلان

43.10 ارزیابی‌معافیت اولویت و ثبت

در را معوق ارزیابی اطلاعیه انجمن که می‌شود معافیت یک صورت بدین بهره و تاخیری، عوارض هزینه‌ها، علاوه به ارزیابی مبلغ اکثریت رای طریق از باید معافیت تصمیم ·کندبیان را مالک و قانونی، توصیف مبلغ، که کند ثبت شهرستان احوال ثبت دفتر روز 10عرض در تأییدشده پست با باید نسخه یک ·شودواگذار نماینده به نمی‌تواند و شود گرفته عمومی جلسه در مدیره هیئت ·شودارسال ثبت از

- ✓ و ثبت‌شود، صورتجلسات در باشد، عمومی جلسه در مدیره هیئت اکثریت رای طریق از باید معافیت ثبت برای تصمیم شودواگذار نماینده به نمی‌تواند
- ✓ ثبت‌شده معافیت‌های بر معافیت شود؛ ارسال ثبت از تقویمی روز 10عرض در تأییدشده پست با باید ثبت‌شده اطلاعیه نسخه کندتابع را آن اساسنامه ای‌که مگر دارد اولویت بعدی

43.11 اجباری‌فروش طریق از ارزیابی امتیاز اجرای

جایگزین سرپرست یا وکیل، سرپرستی تحت فروش دادگاهی، فروش طریق از را امتیاز می‌توان امتیاز، ثبت از روز 30از پس ارائه مالک انتخاب اساس بر را منازعات جایگزین فصل و حل یا مذاکره و ملاقات باید انجمن اجباری، فروش از قبل ·کرداجرا تنها اجباری فروش برای تصمیم ·(نیست‌دسترس در الزام‌آور داوری باشد، داشته وجود قضایی اجباری فروش نیت اگر)دهد شماره براساس عمومی جلسه دقایق در باید و شود گرفته بسته جلسه در اکثریت رای طریق از مدیره هیئت توسط می‌تواند ·عمومی‌فروش هرگونه از قبل روز 30حداقل شود، ثبت پلات

- ✓ شوداجرا غ‌رقضایی یا قضایی اجباری فروش طریق از ثبت، از روز 30از پس می‌تواند امتیاز
- ✓ تصویب بسته جلسه در اکثریت رای طریق از را اجباری فروش عمومی، فروش هرگونه از قبل روز 30حداقل باید مدیره هیئت شودواگذار نماینده‌ای به نمی‌تواند تصمیم این کند؛

43.12 اجباری فروش از پس رجوع حق HOA

فروش اطلاعیه و می‌یابد، پایان فروش از پس روز 90 رجوع دوره .است رجوع حق تحت انجمن توسط غیرقضایی اجباری فروش .می‌شود فروخته رجوع حق این تحت ملک که کند بیان باید

- ✓ می‌یابد پایان انجمن غیرقضایی اجباری فروش از پس روز 90 رجوع دوره
- ✓ می‌شود فروخته رجوع حق تحت ملک که باشد بیانیه‌ای شامل باید فروش اطلاعیه

43.13 ریالتونی ماهه ۲۱ / دلاری ۱۰،۰۰۸ آستانه حد

استثنای با)مبلغ اینکه مگر کند استفاده غیرقضایی یا قضایی ریالتونی از معوق ارزیابی‌های جمع‌آوری برای نمی‌تواند انجمن یک ۲۱ از بیش ارزیابی‌ها یا باشد دلار ۱۰،۰۰۸ از بیشتر یا برابر (بهره‌وکیل، حق‌الزحمه شهریه، تأخیر، هزینه‌های شتاب‌گیر، ارزیابی‌های رسیدن زمان تا نمی‌تواند اما)رهن ثبت یا کوچک دادرسی دعوای طریق از می‌تواند انجمن آستانه، حد این زیر .باشند معوق ماه .کند جمع‌آوری (کند ریالتونی آستانه حد به

- ✓ باشند معوق ماه ۲۱ از بیش یا دلار ۱۰،۰۰۸ احداقل معوق ارزیابی‌های اینکه مگر ریالتونی بدون
- ✓ دهد انجام ریالتونی نمی‌تواند اما کند جمع‌آوری رهن ثبت یا کوچک دادرسی دعوای طریق از می‌تواند انجمن آستانه، حد زیر

43.14 نیست مسکن امور مشاور مجوز دریافت به مجبور CID مدیر

.می‌کند فراهم پولی خدمات عنوان به خانه‌ها صاحبان انجمن به را مالی یا مدیریتی خدمات (CID) مشترک منافع توسعه مدیر هرگونه وجود با .است شده شناسایی 4100 § مدنی قانون در که است مسکونی توسعه یک (مشترک‌منافع توسعه) CID یک .نیست دلال یا مسکن امور مشاور مجوز دریافت به مجبور انجمن یک به CID مدیر خدمات انجام برای فرد یک دیگر، قانون

- ✓ است شده شناسایی 4100 § مدنی قانون در که است مسکونی توسعه یک «مشترک‌منافع توسعه »یک
- ✓ می‌کند فراهم پولی خدمات عنوان به انجمن یک به را مالی یا مدیریتی خدمات CID مدیر
- ✓ نباشد دلال یا مسکن امور مشاور مجوز دریافت به مجبور انجمن یک به CID مدیر خدمات انجام برای است ممکن فرد یک
- ✓ است مشاورانی ظرفیت در مدیره هیئت دستورالعمل‌های و (4150 § مدنی قانون)حاکمی اسناد اجرای شامل مدیریتی خدمات

43.15 عیوب‌افشای تبدیل بیانیه

شده تبدیل سهام تعاونی یا جمعی آپارتمان پروژه مشاع، منزل به موجود مسکونی ساختمان یک از که واحدی اول فروش از قبل سیستم‌های در جوهری خرابی‌های /عیوب‌تمام که کند تسلیم مکتوب اظهارنامه‌ای باید نماینده یا تقسیم‌کننده /مالک‌است، کف، دیوارها، سقف، شامل اصلی سیستم‌های .(بازرسی‌از پس فقط)دانش انکار یا کند، فهرست را مشترک مناطق و اصلی .هستندتفریحی امکانات و برق لوله‌کشی، گرمایش، و مطبوع تهویه

- ✓ استضروری تبدیل‌شده واحدهای اول فروش از قبل مشترک مناطق و اصلی سیستم‌های در جوهری عیوب مکتوب اظهارنامه
- ✓ استمجاز کند آشکار را آن معقول بازرسی که عیبی یافتن عدم و تقسیم‌کننده /مالک‌بازرسی از پس تنها دانش انکار
- ✓ هستندتفریحی امکانات و برق لوله‌کشی، گرمایش، و مطبوع تهویه کف، دیوارها، سقف، شامل اصلی سیستم‌های

43.16 دیرتحویل مورد در خریدار فسخ حقوق

یا شخصی تحویل از پس روز سه ظرف در می‌تواند خریدار شود، داده تحویل خرید قرارداد اجرای از پس تبدیل نقص افشای اگر را خریدار فسخ زمان و روش حق، باید شود داده تحویل اجرا از پس که افشایی .شودمنصرف پستی تحویل از پس روز پنج .نمی‌کندنامعتبر را انتقال انطباق عدم می‌کند؛ ایجاد را واقعی خسارات برای خریدار مسئولیت عمدی رعایت عدم .دهدتوضیح

- ✓ می‌دهدپستی تحویل برای روز 5یا شخصی تحویل برای روز 3خریدار به شده داده تحویل دیر افشای.
- ✓ دهدشرح را خریدار فسخ زمان و روش حق، باید افشا.
- ✓ می‌شودواقعی خسارات برای خریدار مسئولیت به منجر عمدی رعایت عدم.

43.17 اعلامیه نیاز مورد محتویات CID

کند مشخص و باشد مشترک منافع توسعه قانونی توضیح شامل باید است شده ثبت 1986ژانویه 1از پس یا در که اعلامیه‌ای نام باید همچنین .استترکیبی یا سهام تعاونی برنامه‌ریزی‌شده، توسعه مالکیت، واحد پروژه جامعه، آپارتمان پروژه یک این آیا که .کندبیان را توسعه از بهره‌برداری یا استفاده در (منصفانه‌تعهدات)محدودیت‌ها و انجمن

- ✓ کندمشخص را CIDنوع و باشد قانونی توضیح شامل باید اعلامیه
- ✓ کندبیان را اجرا قابل استفاده محدودیت‌های /منصفانه‌تعهدات و انجمن نام باید اعلامیه
- ✓ می‌شوداعمال 1986ژانویه 1از پس یا در ثبت‌شده اعلامیه‌های بر

43.18 اعلامیه‌در فرودگاه تأثیر منطقة اطلاعیه

اطلاعیة شامل باید است شده ثبت 2004ژانویه 1از پس که اعلامیه‌ای باشد، شده واقع فرودگاه تأثیر منطقة در CIDیک اگر می‌دهدهشدار ناخوشایند بوهای یا لرزش سروصدا، احتمال به نسبت را خریداران که باشد «نزدیکی‌در فرودگاه از اطلاع »قانونی است نیاز مورد فرانسیسکو سان خلیج توسعة و حفاظت کمیسیون صالحیت حوزة در اموال برای مشابهی اطلاعیة)· بار یا رهنی معامله‌ی عنوان، نقص یک عنوان به اطلاعیه‌ای چنین ·(شده‌اندثبت آن از بعد یا 2006ژانویه 1در که اعلامیه‌هایی نمی‌شودمحسوب·

- ✓ استالزامی 2004ژانویه 1از پس شده ثبت اعلامیه‌های در فرودگاه تأثیر منطقة اطلاعیة
- ✓ الزامی آن از بعد یا 2006ژانویه 1در شده ثبت اعلامیه‌های برای فرانسیسکو سان خلیج توسعة و حفاظت کمیسیون اطلاعیة است
- ✓ نمی‌شودمحسوب بار یا رهنی معامله‌ی عنوان، نقص عنوان به افشاگری اطلاعیة

43.19 حاکم‌اسناد مراتب سلسله

دارد؛ برتری حاکم اسناد تمام بر قانون ·می‌شوداعمال خاصی اولویت ترتیب باشند، تضاد در یکدیگر با حاکم اسناد که هنگامی قوانین بر اعلامیه /اساسنامه/آیین‌نامه‌و دارند؛ برتری آیین‌نامه بر اعلامیه /اساسنامه‌دارد؛ برتری اساسنامه بر (CC&Rs)اعلامیه دارندبرتری عملیاتی· اسناد اختیار درک برای مراتب سلسله این CIDقابل آزمایش است·

- ✓ داردبرتری حاکم اسناد تمام بر قانون
- ✓ اولویت‌ترتیب: اعلامیه > اساسنامه > آیین‌نامه > عملیاتی‌قوانین
- ✓ داردبرتری اساسنامه بر (CC&Rs)اعلامیه

43.20 مشترک‌منافع توسعه‌های انواع

مشترک منافع توسعه یک (CID) تعاونی یا برنامه‌ریزی‌شده، توسعه کاندومینیوم، پروژه اجتماعی، آپارتمان پروژه یک معنی به توسعه یک است‌واحد یک در جداگانه سهم همراه به مشترک ملک در تقسیم‌نشدنی سهم شامل کاندومینیوم یک است‌سهام. اخذ قدرت با می‌شود، تملک مشترک به‌طور یا انجمن یک توسط که است مشترک منطقه دارای (PUD) برنامه‌ریزی‌شده عنوان نگهداری برای شرکت یک از سهام تعاونی یک بگذاردرا قانون جداگانه سهم‌های بر است ممکن که ارزیابی هزینه‌های. انحصاری‌اشغال حقوق دارای سهامداران با می‌کند، استفاده

- ✓ نوع چهار CID ازعبارتند: سهام‌تعاونی و برنامه‌ریزی‌شده، توسعه کاندومینیوم، پروژه اجتماعی، آپارتمان پروژه
- ✓ کاندومینیوم = مشترک منطقه در تقسیم‌نشدنی سهم + (واحد)جداگانه سهم
- ✓ نمی‌شوداعمال هستند، مشترک منطقه فاقد که توسعه‌هایی برای استرلینگ-دیویس‌قانون

43.21 هزینه‌هاو اسناد تامین برای انجمن تعهد

تامین روز 10 ظرف را § 4525 درخواستی اسناد باید کتبی درخواست دریافت از پس انجمن مدنی، قانون 4530 بند اساس بر باید و کند دریافت تحویل و تکثیر تدوین، تهیه، واقعی هزینه‌های اساس بر معقول هزینه‌ای فروشنده از می‌تواند انجمن کند. الکترونیکی تحویل برای هزینه‌ای هیچ ده ارائه 4528 بخش فرم در را هزینه‌ها کتبی برآورد درخواست، پردازش از قبل سایر با الزامی اسناد کردن جمع شودمتوقف می‌تواند مجاز هزینه‌ی پرداخت صورت در تنها تحویل و شود اضافه نمی‌تواند. دست در که مشخص‌شده‌ای اسناد گونه هر از هزینه‌ای، هیچ بدون را، خریدار باید فروشنده و است ممنوع معاملات اسناد کندآگاه باشد، فروشنده.

- ✓ کندتامین کتبی درخواست دریافت از پس روز 10 ظرف را § 4525 درخواستی اسناد باید انجمن
- ✓ گردندبرآورد § 4528 فرم در پیش‌تر و شوند شامل جداگانه به‌طور باشند، واقعی هزینه‌های اساس بر باید هزینه‌ها
- ✓ نداردوجود الکترونیکی تحویل برای هزینه‌ای هیچ شود؛ متوقف می‌تواند مجاز هزینه‌ی پرداخت عدم صورت در تنها تحویل
- ✓ استممنوع معاملات اسناد سایر با الزامی اسناد کردن جمع

43.22 انتقال‌افشای وظایف نقض برای جریمه

دلار 500تا مدنی جریمه و واقعی خسارت مسئول کند، نقض را انتقال افشای مقاله عمداً که را فردی هر مدنی قانون 4540بند مقرر 4545بند حال، این با .داردرا وکیل معقول هزینه‌های دریافت حق اجرایی، اقدام در پیروز طرف .می‌کندخریدار برابر در .نمی‌دهدقرار تأثیر تحت را منتقل‌شده ملک عنوان اعتبار مقاله، نقض که می‌کند

- ✓ داردپی در را دلار 500از بیش نه مدنی جریمه و واقعی خسارت مسئولیت عمدی نقض
- ✓ داردرا وکیل معقول هزینه‌های دریافت حق پیروز طرف
- ✓ نمی‌دهدقرار تأثیر تحت را منتقل‌شده عنوان اعتبار اطلاعات، افشای مقاله نقض

43.23 اتحادیه‌انتقال هزینه محدودیت‌های

یا جریمه، ارزیابی، هرگونه جمع‌آوری یا وضع از می‌کند ممانعت اجتماعی خدمات سازمان یا اتحادیه هر از § 4575 مدنی قانون برای § 4530 تحت مجاز مبالغ و خود رکوردهای تغییر برای اتحادیه واقعی هزینه‌های جز به مالکیت، انتقال با ارتباط در هزینه فراهم 2004سال از قبل و محیط‌زیستی آسیب کاهش سازمان‌های برخی برای محدودی استثناهای 4580بخش .اسنادتهیه .می‌کند

- ✓ دریافت مالکیت انتقال با ارتباط در را § 4530 اسناد هزینه‌های به‌علاوه رکوردها تغییر واقعی هزینه‌های می‌توانند تنها اتحادیه‌ها کنند
- ✓ § 4580 استثناهای تحت مگر شود تحمیل نمی‌تواند انتقال با مرتبط دیگری هزینه یا جریمه، ارزیابی، هیچ

43.24 مشترک‌منطقهٔ از انحصاری استفادهٔ اعطای برای اعضاء رأی

رأی بدون نمی‌تواند هیئت‌مدیره کنند، مشخص را متفاوت درصدی حاکمیتی اسناد اینکه مگر ،4600بند مدنی قانون طبق عضوی به را مشترک منطقهٔ از بخشی هر از انحصاری استفادهٔ دارند، را جداگانه منافع از درصد 67حداقل که اعضایی مثبت یا مهندسی خطاهای تصحیح جمله از کند، اقدام رأی بدون می‌دهند اجازه هیئت‌مدیره به متعددی استثناهای .کنداعطا خودروی شارژ ایستگاه‌های نصب نامگذاری‌شده، انبار /پارکینگ‌اختصاص ناتوانی، دارندگان معیارهای با تطابق ساختمانی، .حاکم‌قوانین با انطباق و خورشیدی، انرژی سیستم‌های یا الکتریکی

- ✓ اینکه مگر)است لازم جداگانه منافع دارای مالکان از درصد 67مثبت رأی مشترک، منطقهٔ از انحصاری استفادهٔ اعطای از قبل (کنندبیان را این از غیر اسناد
- ✓ ایستگاه‌های نصب ناتوانی، دارندگان معیارهای با تطابق شامل می‌دهند رأی بدون هیئت‌مدیره اقدام برای اجازه‌ای که استثناهایی است‌ساختمانی /مهندسی‌خطاهای تصحیح و خورشیدی، انرژی سیستم‌های الکتریکی، خودروی شارژ

43.25 استمشترک ناحیه منفعت شامل جداگانه منفعت انتقال

در مشاع منفعت شامل خودکار به‌طور جداگانه منفعت انتقال یا قضایی، فروش واگذاری، هر مشترک، منفعت توسعه‌های در کندومینیوم‌ها ،(§ 4625) جمهوری آپارتمان پروژه‌های در مورد این .است‌انجمن در مالک عضویت منفعت و مشترک ناحیه (§ 4630) ،برنامه‌ریزی‌شده توسعه‌های (§ 4635) ،سهام تعاونیات و (§ 4640) می‌شوداعمال.

- ✓ (سهام‌تعاونیات) شرکت در مالکیت منفعت یا (پیوی‌دی‌کندو،) مشترک ناحیه در مشاع منفعت شامل جداگانه منفعت انتقال است
- ✓ است‌انجمن در مالک عضویت منفعت شامل همچنین مالک دارایی کل انتقال
- ✓ باشداثبات‌شده که هرگونه است، شرکت در مالکیت منفعت منتقل‌شده منفعت سهام، تعاونی در

43.26 هاHOAدر شده محافظت مالک استفادههای

پوسترها/علائم ،(§ 4706) ورودی درهای روی بر مذهبی اشیاء ،(§ 4705) متحده ایالات پرچم نمایش نمی‌توانند حاکمیتی اسناد /دیش‌ماهواره‌های یا ،(§ 4715) خانگی حیوان یک حداقل نگهداری ،(§ 4710) اندازه محدودیت در غیرتجاری بنرهای /پرچم‌ها/ است ممکن .کندممنوع را (§ 4725) نیستند مشاهده قابل مشترک مناطق /خیابان‌هااز که کمتر یا اینچ 36 آنتن‌های .شوداعمال عمومی ایمنی /سلامت‌استثنائات و معقول محدودیت‌های

- ✓ شودممنوع نمی‌توانند (§ 4706) طبق) مذهبی اشیاء و متحده ایالات پرچم
- ✓ شودمحدود است ممکن مربع فوت 15 از بیش بنرهای /پرچم‌هاو مربع فوت 9 از بیش غیرتجاری پوسترهای /علائم
- ✓ معقول‌قوانین به منوط کنند، ممنوع را خانگی حیوان یک حداقل نگهداری نمی‌توانند ها HOA
- ✓ شودممنوع ن□□ی‌توانند نیستند، مشاهده قابل مشترک منطقه یا خیابان از که کمتر یا اینچ 36 دیش ماهواره‌های /آنتن‌ها

43.27 خشک‌سالی‌محدودیت‌های و کم‌مصرف چاپ‌آبی از حفاظت

جلوگیری کم‌مصرف چاپ‌آبی مقررات به امتثال یا مصنوعی، چمن آب، کم‌مصرف گیاهان از استفاده از که حاکم سند مقررات خشک‌سالی فوری شرایط طول در املاک صاحبان از نمی‌توانند خانه مالکین انجمن‌های .(§ 4735) هستند باطل می‌کنند، کنند الزامی را فشاری شستشوی خشک‌سالی فوری شرایط طول در نمی‌توانند و کنند، جریمه آبیاری کاهش برای اعلام‌شده (§ 4736).

- ✓ هستندباطل ترکیبی /مصنوعی‌چمن یا آب کم‌مصرف گیاهان کننده منع مقررات
- ✓ محلی یا ایالتی خشک‌سالی فوری‌ت طول در آبیاری کردن متوقف یا کاهش برای صاحبان از نمی‌توانند خانه مالکین انجمن‌های کنندجریمه
- ✓ الزام‌شوندکم‌مصرف چاپ‌آبی بازگرداندن برای فوری‌ت پایان از بعد نمی‌توانند صاحبان

✓

هستندباطل اعلام‌شده خش□□سالی فوری‌ت طول در فشاری شستشوی الزام‌کننده مقررات

43.28 شارژ های ایستگاه EV و های کنتور TOU در هاHOA

را (§ 4745.1) EV اختصاصی TOU های کنتور یا (§ 4745) EV شارژ های ایستگاه نصب موثر طور به که حاکم اسناد مقررات مدت در اگر و می‌شوند پردازش معماری تغییرات مانند درخواست‌ها ·هستندباطل می‌کنند، محدود غیرمعقول طور به یا ممنوع به را موجود های کنتور /شارژهای ایستگاه وجود باید مالکان ·می‌شوندتلقی شده تصویب نشوند، رد کتبی طور به روز 60 ·دهنداطلاع احتمالی خریداران

- ✓ هستندباطل EV اختصاصی TOU های کنتور یا EV شارژ های ایستگاه غیرمعقول کننده محدود یا کننده ممنوع مقررات
- ✓ می‌شوندتلقی شده تصویب نشوند، رد کتبی طور به روز 60 مدت در که درخواست‌هایی
- ✓ دهنداطلاع احتمالی خریداران به ر□□ مرتبط های مسئولیت و TOU کنتور /شارژایستگاه وجود باید مالکان
- ✓ می‌دهدقرار معرض در دلار 1,000 تا مدنی جریمه و واقعی خسارت به را HOA عمدی نقض

43.29 هیئت ماهانه مالی بررسی وظایف HOA

معیارهای حاکمتی اسناد اینکه مگر کند، بررسی ماهانه بطور را مالی تسجیلات باید مشترک منافع توسعه یک هیئت واقعی، مقابل در بودجه مقایسات ذخیره، و عملیاتی حسابهای تطبیق شامل بررسیها این ·کندتحمیل را سختگیرانهتری ·هستندتاخیر گزارشهای /دفاتر/چک‌ثبتهای و هزینه، و درآمد صورتهای مالی، موسسات صورتحسابهای

- ✓ کند بررسی ماهانه را ذخیره و عملیاتی حسابهای تطبیق باید هیئت (§ 5500)
- ✓ کندبررسی بودجه مقابل در ماهانه را جاری سال واقعی هزینههای و درآمد باید هیئت
- ✓ در اگر دهند انجام هیئت جلسه از خارج (عضویک بهعلاوه خزانهدار) فرعی کمیسیون یک یا منفرد اعضای میتوانند را بررسی شود یادداشت دقایق در و شود تصویب بعدی جلسه (§ 5501)

43.30 انجمن‌حساب‌های از انتقال محدودیت‌های

آستانه‌های زیر اینکه مگر دارد، نیاز قبلی هیئت‌مدیره کتبی موافقت به عملیاتی حساب‌های یا ذخیره حساب‌های از انتقال ·باشدانجمن اندازه با مرتبط تعیین‌شده

- ✓ درآمد 5% یا $5,000 از کمتر انتقال که نیست نیاز مورد صورتی در تنها هیئت‌مدیره تصویب :کمتریا سهم 50 با انجمن‌هایی باشد برآوردی بودجه (§ 5502)
- ✓ است‌برآوردی بودجه درآمد 5% یا $10,000 از کمتر آستانه :بیشتریا سهم 51 با انجمن‌هایی

43.31 ذخیره‌صندوق از استفاده و برداشت های محدودیت

هستندشده محافظت ذخیره حسابهای :که اصلی اجزای برای توانند می تنها وجوه و است دوگانه امضای نیازمند برداشت شوندخرج است شده تأسیس آنها برای صندوق.

- ✓ (§ 5510)است مدیر یک همراه به مدیر غیر افسر یک یا مدیر دو حداقل امضای نیازمند ذخیره حسابهای از برداشت
- ✓ را آنها باید انجمن که اصلی اجزای (مرتبط‌دادرسی یا)نگهداری یا تعویض بازسازی، تعمیر، برای تواند می تنها ذخیره صندوق شودخرج کند حفظ

43.32 ذخیره‌های صندوق موقت انتقال

در معمولاً وجوه، بازپرداخت و مناسب اطلاع ارائه با مدت، کوتاه نقدی جریان نیازهای کردن برآورده برای می‌تواند مدیره هیئت بگیردوام موقتاً ذخیره صندوق‌های از سال، یک مدت.

- ✓ است ممکن آیا اینکه و بازپرداخت، گزینه‌های دلایل، و داده نوتیس (§ 4920)مدیره هیئت جلسه اطلاعیه در باید مدیره هیئت کندبیان را (§ 5515)شود گرفته نظر در خصوصی ارزیابی
- ✓ مستندموقت تاخیر به توجه با شوند، بازگردانده ذخیره صندوق به اولیه انتقال از سال یک مدت در باید شده منتقل وجوه
- ✓ کندوضع شده استفاده ذخیره صندوق‌های بازگرداندن برای (§ 5605 محدودیت تحت)خصوصی ارزیابی می‌تواند مدیره هیئت

43.33 سالانه‌سه رزرو مطالعه الزام

شود، مرور سالانه بطور که دهد انجام را رزرو مطالعه و عمده اجزای بصری بازرسی باید مدیره هیئت سال، سه هر حداقل باشدناخالص بودجه از نیمی از بیشتر یا برابر جایگزینی ارزش که هنگامی.

- ✓ (§ 5550)سالانه مرور با است، ضروری یکبار سال سه هر حداقل رزرو مطالعه بصری بازرسی
- ✓ هزینه برآوردهای باقی‌مانده، عمر است، سال 30از کمتر آنها باقی‌مانده مفید عمر که کند شناسایی را عمده اجزای باید مطالعه رزرومالی تامین طرح و نیاز، مورد سالانه سهم تعمیر،
- ✓ استآنها مسئول انجمن که هستند برق و آب گاز، خطوط شامل عمده اجزای

43.34 ذخیره‌مالی تأمین و ارزیابی افشای خلاصه

اساس بر دهند، ارائه سالانه بودجه گزارش با همراه را شده استاندارد ذخیره مالی تأمین و ارزیابی افشای خلاصه باید انجمن‌ها دهدنشان آینده سال 30در را ذخیره کفایت که شده، چاپ پررنگ متن صورت به و ذخیره مطالعه آخرین.

- ✓ چاپ پررنگ متن صورت به و کنید، استفاده نقد معادل و نقد از تنها باشد، ذخیره مطالعه آخرین اساس بر باید ذخیره خلاصه شود(§ 5565)
- ✓ کندافشا را واحد هر ازای به ذخیره کمبود و مالی، تأمین درصد مفید، /باقی‌مانده‌عمر فعلی، جایگزینی هزینه باید خلاصه
- ✓ باشدهمراه (§ 5570) 5300بخش اساس بر شده تسلیم سالانه بودجه گزارش هر با باید افشا فرم

43.35 اضطراری‌ارزیابی استثنای

نمی‌شوداعمال شده‌اند تعریف محدودی طور به که اضطراری وضعیت‌های مورد در 5605بخش ارزیابی افزایش محدودیت‌های .

- ✓ یا شخصی ایمنی /سلامت‌تهدید رفع برای هزینه دادگاه؛ دستور فوق‌العاده هزینه‌های :ازعبارتند شامل اضطراری وضعیت‌های نبودند پیش‌بینی قابل بودجه در معقول طور به که پیش‌بینی‌نشده هزینه‌های یا خطرناک؛ شرایط(§ 5610)
- ✓ شود، توزیع اعضاء به ارزیابی اطلاعیه همراه به که کتبی یافته‌های با باید هیئت پیش‌بینی‌نشده، هزینه‌های اضطرار برای کندتصویب تصویب‌نامه

43.36 مالک‌پرداختهای اعمال

پرداختها ارزیابیها، کامل پرداخت از پس تنها .یابنداختصاص بدهکار ارزیابیهای به ابتدا باید مالک توسط انجامشده پرداختهای رسید درخواست میتواند مالک .یابنداختصاص سود یا تأخیری، اضافات وکیل، هزینههای جمعآوری، هزینههای به میتوانند.کندپرداخت

- ✓ سود/تأخیری‌اضافات /هزینهجاری/هزینههابه سپس میيابند، اختصاص بدهکار ارزیابیهای به ابتدا پرداختها
- ✓ آدرس و است، کرده دریافت را پرداخت که باشد شخصی نام و تاریخ شامل که کند فراهم رسید درخواست صورت در باید انجمن کندفراهم سالانه سیاست بیانیه در را شبانه پرداخت پستی

43.37 مشورت‌و ملاقات و پرداخت برنامه‌های

دهدارائه شده اطلاع‌رسانی بدهی پرداخت برنامه درباره بحث برای مدیره هیئت با ملاقات برای کتبی درخواست می‌تواند مالک. ارائه اطلاعیه پستی مهر تاریخ از روز 15مدت در درخواست اگر کند ملاقات روز 45مدت در اجرایی جلسه در باید مدیره هیئت معامله، ثبت از قبل .نمی‌یابندافزایش پرداخت برنامه طول در تاخیر هزینه‌های مالک، توسط الزامات رعایت صورت در .شود دهدپیشنهاد را مشورت و ملاقات حل‌ومرجع باید انجمن.

- ✓ کندملاقات پرداخت برنامه مناسب درخواست از روز 45مدت در اجرایی جلسه در باید مدیره هیئت
- ✓ یافت‌نخواهند افزایش باشد رعایت‌کننده مالک صورتی‌که در پرداخت برنامه طول در اضافی تاخیر هزینه‌های

43.38 اشتباه‌رهن‌های و رهن آزادسازی

ثبت را فسخ اطلاعیهٔ یا آزادسازی رهن‌نامهٔ باید انجمن معوق، ارزیابی اطلاعیه در ذکرشده مبالغ پرداخت تاریخ از روز 21ظرف باید انجمن و کند آزاد روز 21ظرف را آن باید دفتردار بود، شده ثبت اشتباه به رهنی اگر .کندفراهم مالک برای را آن نسخهٔ و کند بپردازدرا مرتبط اختلاف حل هزینه‌های و کند معکوس را مرتبط شارژهای تمام.

- ✓ شودثبت معوق مبالغ پرداخت از روز 21ظرف باید آزادسازی رهن‌نامهٔ
- ✓ را جمع‌آوری هزینه‌های و وکیل هزینه‌های بهره‌ها، شهریه‌ها، تأخیر، هزینه‌های تمام باید انجمن بود، شده ثبت اشتباه به رهنی اگر کندمعکوس

43.39 معامله‌هاعنوان به انضباطی جریمه‌های مقابل در خسارت هزینه‌های

صورت در می‌شود، پرداخت انجمن توسط مستأجر یا میهمان عضو، توسط مشترک منطقه خسارات جبران برای که هزینه‌ای جز به)انضباطی اقدام عنوان به که پولی جریمه حال، این با .شوداجرا قابل معامله یک می‌تواند حاکمتی اسناد در بودن مجاز (تأخیری‌پرداخت‌های اعمال ،شودگرفته درنظر قضایی فروش با اجرا قابل ارزیابی عنوان به نمی‌تواند می‌شود.

- ✓ باشندمجاز حاکمتی اسناد در اگر شوند اجرا قابل معامله می‌توانند مشترک منطقه خسارات جبران هزینه‌های
- ✓ شوندگرفته درنظر قضایی فروش با اجرا قابل ارزیابی عنوان به نمی‌توانند (تأخیری‌پرداخت‌های جز به)انضباطی جریمه‌های

43.40 داوطلب‌مدیر و افسر مسئولیت حفاظت

انجمن داوطلب مدیر یا افسر یک CID است محمی بیمه پوشش از فراتر شخصی مسئولیت برابر در مختلط کاربری یا مسکونی پوشش انجمن که شرطی به باشد، جسیم انگاری سهل یا تهور اراده، بدون و نیت، حسن به وظایف، دایره در عمل اگر هستند جداگانه مسکونی منفعت دو حداکثر مستاجر یا مالک که داوطلبانی برای فقط این ·کندحفظ را نیاز مورد مسئولیت می‌کندصدق·

- ✓ نیازمورد پوشش: حداقل $500,000 توسعه‌های برای 100 منافع کمتر یا جداگانه؛ حداقل $1,000,000 از بیش برای 100
- ✓ نباشدجسیم انگاری سهل یا تهور اراده، بدون و باشد، وظایف دایره در باشد، نیت حسن به عمل که است آن مستلزم حفاظت

43.41 واقعی‌ملک عنوان به داری سهام تعاونی و کونیومینیوم

یا ،(اجاره‌داری‌مثل) مدت‌معین حق حیاتی، حق دائمی، /ارثی‌حق می‌تواند و است واقعی ملک در دارایی و حق یک کونیومینیوم هستندواقعی ملک در حقوق تعاونی، شرکت در مرتبط حق هم و جداگانه حق هم داری، سهام تعاونی در ·باشدترکیبی هر·

- ✓ باشدترکیبی یا مدت‌معین، حیاتی، دائمی، می‌تواند که است واقعی ملک در دارایی و حق یک کونیومینیوم
- ✓ هستندواقعی ملک در حقوق مرتبط، شرکت سهام حق هم و جداگانه حق هم داری، سهام تعاونی در

43.42 انحصاری‌استفاده با مشترک منطقه مقابل در مشترک منطقه

که است مشترک منطقه از بخشی انحصاری استفاده با مشترک منطقه ·استجداگانه منافع جز به CID کل مشترک منطقه برای —است وابسته آنها جداگانه منفعت به که است، شده تعیین مالکان (همه‌نه اما) چند یا یک انحصاری استفاده برای از خارج در اما می‌دهند خدمت را واحد یک که تلفن سیم‌های و بیرونی، درهای حیاط‌ها، بالکن‌ها، سایبان‌ها، کرکره‌ها، مثال، نوع برحسب CID که است اشغال حق یا قطعه‌زمین، واحد، «جداگانه‌منفعت» ·هستندواقع آن مرزهای ·استمتفاوت·

- ✓ مشترک منطقه = کل CID جداگانه‌منافع جز به
- ✓ استوابسته خاصی جداگانه منافع به و می‌رساند خدمت مالکان تمام از کمتر برای انحصاری استفاده با مشترک منطقه
- ✓ هستندانحصاری استفاده با مشترک منطقه می‌دهند، خدمت را واحد یک که سیم‌هایی و حیاط‌ها، بالکن‌ها،

43.43 تعریف مدیریت نماینده و مدیره هیئت انجمن، شده

هیئت «مدیره‌هیئت» .است‌شده ایجاد CID مدیریت برای که است غیررسمی انجمن یا غیرانتفاعی شرکت یک «انجمن» شامل موارد این اما — داردکنترل CID دارایی‌های بر خسارت، جبران برای که است فردی «مدیریت‌نماینده» .است‌آن مدیران سهم صاحب «عضو» .می‌کندکم را می‌کنند عمل خود مجوز چارچوب در که وکلایی و عادی مسیر در تنظیم‌شده مالی نهادهای .است‌جداگانه

- ✓ است‌شده ایجاد مشترک منافع توسعه مدیریت برای که است غیرانتفاعی نهاد یک انجمن
- ✓ هستندمستثنی وکلا و تنظیم‌شده مالی نهادهای می‌کند؛ کنترل خسارت جبران برای را CID دارایی‌های مدیریت نماینده
- ✓ است‌جداگانه سهم صاحب عضو

43.44 عملیاتی قوانین برای اطلاع و بودن معتبر الزامات HOA

داخل در باشد، کتبی صورت به که است معتبر صورتی در تنها عملیاتی قانون یک که می‌کند بیان § 4350 مدنی قانون باشدمنطقی و شود، تصویب خوب نیت به نباشد، تضاد در حاکمیت اسناد یا قانون با باشد، داشته قرار مدیره هیئت اختیارات تغییر اطلاع و تص□□یب از قبل روز 28 حداقل را پیشنهادی قانون تغییر عمومی اطلاع باید مدیره هیئت، § 4360 طبق . قابل اقتصادی زیان یا ایمنی /سلامت‌برای فوری خطر که اضطراری قانون تغییر .کندفراهم روز 15 ظرف در را شده تصویب شودتصویب دوباره اضطراری قانون عنوان به نمی‌تواند و است معتبر روز 120 برای تنها دهد، قرار توجه مورد را توجه.

- ✓ تصویب خوب نیت به حاکمیت، اسناد و قانون با منطبق مدیره، هیئت اختیارات داخل در کتبی، صورت به باید عملیاتی قانون باشدمنطقی و شده،
- ✓ را شده تصویب تغییر اطلاع و کند فراهم تصویب از قبل روز 28 حداقل را پیشنهادی قانون تغییر عمومی اطلاع باید مدیره هیئت دهدارائه تصویب از پس روز 15 ظرف در
- ✓ شودتصویب دوباره اضطراری قانون عنوان به نمی‌تواند و است معتبر روز 120 برای تنها اضطراری قانون تغییر

43.45 قانون تغییر لغو برای اعضا حق HOA

برای را خصوصی رای می‌توانند هستند جداگانه سهام از بیشتر یا درصد 5 دارای که اعضایی ،4365 بخش مدنی قانون اساس بر داده تحویل قانون تغییر مورد در انجمن رسمی اطلاع از پس روز 30 ظرف باید کتبی درخواست .کنندرخواست قانون تغییر لغو اعضای اکثریت با می‌تواند قانون تغییر .شودبرگزار درخواست از پس روز 90 حداکثر و روز 35 حداقل باید رای‌گیری و شود، .شودتصویب دوباره سال یک برای نمی‌تواند شده لغو قانون و شود، لغو حاضر

- ✓ کنندرخواست قانون تغییر لغو برای خصوصی رای می‌توانند هستند جداگانه سهام از بیشتر یا 5% دارای که اعضایی
- ✓ شوددداده تحویل انجمن رسمی اطلاع از پس روز 30 ظرف باید کتبی درخواست
- ✓ شودتصویب دوباره سال یک برای نمی‌تواند اعضا رای توسط شده لغو قانون

43.46 در مشترک مناطق مالکیت CID

در یا کوندومینیوم پروژه در مشترک منطقه کند، بیان را آن خلاف اعلامیه اینکه مگر که، می‌دارد بیان § 4500 مدنی قانون مالک مساوی سهام در مشترک شرکای عنوان به می‌دارند، نگه را مشترک منطقه مالکان که جایی شده برنامه‌ریزی توسعه اعطا مشترک منطقه طریق از را حمایت و خروج ورود، غیرانحصاری حقوق 4505 بخش .جداگانه‌منفعت هر برای یکی است، § 4510 و می‌کند، .می‌کندمنع وی جداگانه منفعت به مالک فیزیکی دسترسی نکردن از را انجمن

- ✓ خلاف اعلامیه اینکه مگر (جداگانه‌منفعت هر برای یکی) است مالک مساوی سهام در مشترک شرکای عنوان به مشترک منطقه کندبیان را آن
- ✓ داردمشترک منطقه طریق از را حمایت و خروج ورود، غیرانحصاری حقوق جداگانه منفعت هر
- ✓ کندجلوگیری وی جداگانه منفعت به ساکن یا عضو فیزیکی دسترسی از نمی‌تواند انجمن

43.47 ارتباطات و صلح‌آمیز تجمع حقوق (§ 4515)

ملاقات، صلح‌آمیز، تجمع برای را ساکنان یا اعضا حقوق که می‌کند جلوگیری حاکمیتی اسناد از § 4515 مدنی قانون مسائل بحث برای اجتماعی رسانه‌های از استفاده و جلسات برای مشترک مناطق از استفاده اطلاعات، توزیع کنوایسینگ، انجمن و نیست، لازم فعالیت‌ها این برای مشترک منطقه از استفاده برای بیمه یا سپرده هزینه، هیچ .کنندمحدود انجمن .بگیردانتقام می‌کنند استفاده حقوق این از که اعضایی به نمی‌تواند

- ✓ کنندممنوع را قانون‌گذاری یا انتخابات ،CID زندگی درباره اطلاعات توزیع یا کنوایسینگ صلح‌آمیز، تجمع نمی‌توانند حاکمیتی اسناد .
- ✓ .نیست‌لازم محافظت‌شده تجمع فعالیت‌های برای مشترک منطقه از اس□□فاده برای بیمه یا سپرده هزینه، هیچ
- ✓ .می‌شوددلار 500 تا مدنی جریمه باعث قانون نقض بگیرد؛ انتقام می‌کنند استفاده حقوق این از که اعضایی به نمی‌تواند انجمن

43.48 شوندمنتقل جداگانه طور به است ممکن انحصاری استفاده مناطق

شوند، منتقل برداری بهره مشترک بخش یک در دیگری منفعت هر از مستقل طور به است ممکن انحصاری استفاده مناطق باشد داشته مطابقت اعلامیه شرایط با انتقال و کند مجاز را جداگانه انتقال صراحت به اعلامیه اگر تنها(§ 4645).

- ✓ دارداعلامیه در صریح مجوز به نیاز انحصاری استفاده مناطق جداگانه انتقال
- ✓ شودانجام اعلامیه شرایط با مطابق باید انتقال

43.49 ondoک‌در مشترک منطقه تقسیم عدم

بخش محدود شرایط در مگر ندارد، وجود قضایی تقسیم هیچ و بماند باقی نشده تقسیم باید مشترک منطقه کانال، پروژه یک در مالکان اکثریت که زمانی پروژه چهارم سه از بیش تخریب نشود، بازسازی سال سه در که جوهری قسمت تخریب مانند ،4610 اجازه، صورت در تقسیم، ·است‌نامقتصد و منسوخ که قدیمی سال 50از بیش ای پروژه یا می‌کنند، مخالفت بازسازی برابر در ·می‌شودانجام پروژه کل فروش طریق از تنها

- ✓ نداردوجود قضایی تقسیم هیچ و می‌ماند باقی نشده تقسیم 4610بخش توسط مجاز موارد به‌جز کانال مشترک منطقه
- ✓ داردخاص قانونی شرایط اثبات به نیاز و می‌شود انجام پروژه کل فروش طریق از تنها تقسیم

43.50 مشترک‌منافع توسعه در مالکانه معامله

صراحت به مالک آن اینکه مگر کند ایجاد وثیقه ترتیب دیگری مالک ملک به نمی‌تواند مالک درخواست به شده تامین مواد یا کار ثبت یا نسبت قابل سهم پرداخت با مشترک وثیقه از را خود جداگانه سهم می‌تواند مالک یک .باشد داده رضایت(§ 4615). ·کندحذف نسبت قابل مبلغ از 125%میزان به وثیقه آزادسازی اوراق

- ✓ اضطراری‌تعمیرات جز به نمی‌شود، متصل صریح رضایت بدون دیگری مالک ملک به وثیقه‌ای هیچ
- ✓ نسبت قابل مبلغ از 125%میزان به وثیقه آزادسازی اوراق ثبت یا نسبت قابل سهم پرداخت با را خود سهم می‌تواند مالک یک کندواضح
- ✓ دهداطلاع اعضا از مشترک، منطقه در وثیقه ادعای به اطلاع از روز 60ظرف باید انجمن

43.51 خریداران‌به خورشیدی انرژی سیستم افشای

به خانه صاحبان سایر با که است کرده نصب خانوادگی چند مشترک منطقه سقف روی بر را خورشیدی انرژی سیستم که مالکی ·کندافشا را مالک مرتبط مسئولیت‌های و خورشیدی انرژی سیستم وجود احتمالی خریداران برای باید می‌شود، گذاشته اشتراک ·می‌ماندباقی بازسازی و تعویض تعمیر، نگهداری، هزینه‌های مسئول مالک

- ✓ کندافشا احتمالی خریداران به را خورشیدی انرژی سیستم هر وجود باید مالک
- ✓ کندافشا 714 § مدنی قانون با مطابق را (بازسازی‌هزینه‌های خسارت، تعمیر، نگهداری،)مرتبط مسئولیت‌های باید مالک
- ✓ می‌شوندبرخوردار یکسان نگهداری و افشا مسئولیت‌های از متوالی مالکین

43.52 چوب‌کننده تخریب آفات از نگهداری مسئولیت

از ناشی مشترک منطقه نگهداری و تعمیر مسئول انجمن موجودی، تعاونی یا کاندومینیوم پروژه جمهوری، آپارتمان پروژه یک در مسئول مالک هر شده، برنامه‌ریزی توسعه یک در ·کندمقرر را این غیر اساسنامه اینکه مگر است، چوب کننده تخریب آفات عنوان به بازیافت قابل که سپرد، انجمن به اعضاء اکثریت تصویب با را مسئولیت این میتوان اگرچه است، خود جداگانه منافع ·است‌ویژه ارزیابی

- ✓ را این غیر اساسنامه اینکه مگر میکند، مدیریت را مشترک منطقه کیفی آسیب انجمن :موجودی‌تعاونی /جمهوری‌آپارتمان /کاندو کندمقرر
- ✓ سپرده انجمن به اکثریت رای با اینکه مگر میکند، مدیریت را خود جداگانه منافع کیفی آسیب مالک هر :شده‌برنامه‌ریزی توسعه شود
- ✓ کندتخلیه موقت طور به آفات درمان برای را ساکنان انتقال، از قبل روز□□ 30تا 15اطلاع با میتواند انجمن

43.53 بیرونی‌ارتفاع عنصر /بالکن بازرسی

با راهروهایی پله، بالکن، تراس،)بیرونی ارتفاع عناصر باید خانوادگی چند متصل واحد بیشتر یا 3با کوندومینیوم های انجمن برای مجوز دارای معمار یا مهندس توسط را (اندشده تقویت چوب توسط که زمین، بالای فوت شش از بیش حرکت سطح ·کنندبازرسی ایمنی

- ✓ است ضروری معنادار آماری نمونه برای مجوز دارای معمار یا عمرانی /ای‌سازه مهندس توسط سال نه در بار یک حداقل بازرسی (§ 5551)
- ✓ ذخیره‌مطالعه با شده هماهنگ شود، رسانده پایان به 2025ژانویه 1تا باید بازرسی اولین
- ✓ تا باید انجمن دهد؛ گزارش محلی کد اجرای به روز 15مدت در و انجمن به فوراً باید بازرس کند، ایجاد فوری تهدید عنصری اگر کندمحدود را دسترسی تعمیر زمان

✓

شودمی اعمال خانوادگی چند متصل مسکونی واحد بیشتر یا سه با هایی ساختمان برای تنها

43.54 صرفه‌به مقرون مسکن واحد ارزیابی سقف

واحدهای روی بر منظم ارزیابی افزایش‌های می‌کنند، ثبت 2025ژانویه 1از پس یا در را خود اصلی اعلامیه که انجمن‌هایی برای می‌شودمحدود سند با محدودشده صرفه به مقرون مسکن.

- ✓ نه است، زندگی هزینه تغییر اضافه به 5%به محدود سند با محدودشده صرفه به مقرون مسکن واحد علیه منظم ارزیابی افزایش قبلی ارزیابی به نسبت 10%از بیش(§ 5605(c))
- ✓ نمی‌شوداعمال کنند، تجاوز بیان‌شده آستانه‌های از صرفه به مقرون واحد درصدهای که جایی یا کمتر یا واحد 20توسعه‌های برای

43.55 اموال‌حجز و سالانه ارزیابی اطلاعیه

صاحب حقوق که باشد پوینت 12حداقل قطع به مشخصی 'اموال‌حجز و ارزیابی‌ها اطلاعیه 'شامل باید سالانه سیاست بیانیه کندتوصیف اختلافات فصل و حل و پرداخت برنامه‌های اموال، حجز حق‌الامتیاز، ارزیابی، مورد در را ملک.

- ✓ باشدپوینت 12حداقل قطع به اموال حجز و ارزیابی قانونی اطلاعیه شامل باید سالانه سیاست بیانیه
- ✓ اگر مشترک مناطق تعمیر هزینه‌های مگر کند استفاده تنبیهات یا جریمه جمع‌آوری برای قضایی غیر اموال حجز از نمی‌تواند انجمن باشدمجاز

43.56 غیرقانونی‌اعمال از مشترک مستأجر مالک حمایت

و انجمن علیه تنها باید می‌شود، ناشی مشترک مناطق در مالک یک مشترک مالکانه سهم از صرفاً که غیرقانونی اعمال دعاوی کندحفظ را مقرر عمومی مسئولیت بیمه انجمن که صورتی در شود، داعوا رفع فردی مالکان علیه نه.

- ✓ سهم۰۱ از بیش برای دلار ۳،۰۰۰،۰۰۰ حداقل کمتر؛ یا سهم ۰۱ برای دلار ۲،۰۰۰،۰۰۰ حداقل :الزامی‌عمومی مسئولیت بیمه
- ✓ شودداعوا رفع انجمن علیه تنها باید مشترک مالکیت از ناشی غیرقانونی اعمال دعوی

43.57 انجمن‌وفاداری و جرم بیمه

از ماه سه علاوه به ترکیبی ذخایر از بیشتر یا با برابر را وفاداری اوراق پوشش یا کارکنان، امانتی بی پوشش جرم، بیمه باید انجمن تسری مدیریتی نماینده‌ی هر به باید پوشش ·باشدداشته نگاه وجوه، انتقال /کامپیوتری‌تقلب از حفاظت شامل ارزیابی‌ها، کل ·یابد ·کندنمی برآورده را الزام این را خود بیمه

- ✓ باشدارزیابی‌ها کل از ماه سه علاوه به ترکیبی ذخایر از بیشتر یا با برابر باید جرم /وفاداری‌پوشش
- ✓ باشدمدیریتی نماینده‌ی امانتی بی شامل باید پوشش کند؛ نمی برآورده را الزام خود بیمه

43.58 بیمه‌عدم اطلاعیه

یا گردد، لغو شود، منقضی سالانه بودجه گزارش در بیمه‌نامه گونه هر که صورتی در را اعضا تمامی ممکن زودتر تا باید انجمن آگاه را اعضا فوراً باید نشود، شامل موجود پوشش لغو از قبل جایگزین پوشش اگر و سازد، آگاه باشد، داشته توجهی قابل تغییر ·سازد

- ✓ داشته توجهی قابل پوشش تغییر یا گردد، لغو شود، منقضی توصیف‌شده بیمه‌نامه گونه هر اگر بدهد فردی اطلاع باید انجمن باشد
- ✓ نشودمؤثر موجود پوشش شدن منقضی از قبل جایگزین پوشش اگر سازد آگاه را اعضا فوراً باید

CHAPTER 44

Transfer Disclosure Statement (Civil Code § 1102 et seq.)

44.1 انتقال‌افشای مادهٔ کاربرد

یا دیگر، خریداری گزینهٔ خریداری، گزینهٔ با اجاره ملک، فروش قرارداد معاوضه، فروش، طریق از انتقال هرگونه برای ماده این اعمال (نقال‌شدهٔ بسته‌بندی شدهٔ ساخته خانه‌های شامل)یک‌خانواده مسکونی ملک هرگونه برای بهبودیها با همراه زمین اجارهٔ به »فروش در حتی نمی‌تواند انتقال افشای بیانیهٔ ·است‌باطل عمومی نظم خلاف ماده این الزامات از معافیت هرگونه ·می‌شود شود معاف «فعلی‌حال(Loughrin v. Superior Court).

- ✓ خریداری گزینهٔ با اجاره‌های و معاوضه‌ها فروش‌ها، شامل یک‌خانواده و چهارخانواده تا یک مسکونی ملک انتقال برای TDSماده می‌شوداعمال
- ✓ است‌باطل عمومی نظم خلاف افشا الزامات از معافیت هرگونه
- ✓ شودمعاف «فعلی‌حال به »فروش در حتی نمی‌تواند TDSبیانیهٔ

44.2 اطلاعات‌افشای الزامات از معاف انتقالات

فروش‌های دارند؛ نیاز عمومی گزارش به که فروش‌هایی :جمله‌از نمی‌شود، اعمال متعددی انتقالات برای اطلاعات افشای مادهٔ خاص‌اجرای اجباری، تملک ورشکستگی، امین ورشکستگی، رهن، توقیف اجرایی، حکم وصیت، حکم)دادگاه توسط شده دستور در اموال که امانت‌دار یک توسط انتقال رهن؛ توقیف ف□□وش‌های و متخلف وام‌گیرنده توسط ذی‌نفع /وام‌دهنده‌به انتقال ؛(خونی؛ رابطهٔ خط در فردی یا همسر به انتقال مشترک؛ مالکان بین انتقال می‌کند؛ اداره را ملک یا نگهداری سرپرستی، اعتماد، ·دولتی‌نهاد هر از /به‌انتقال و قانونی؛ جدایی /ازدواج‌فسخ از همسران بین انتقال

- ✓ هستندمعاف TDSاز اجباری تملک و ورشکستگی رهن، توقیف دادگاه، توسط شده دستور فروش‌های
- ✓ هستندمعاف دولتی نهاد از /به‌و مشترک، مالکان بین ،(خونی‌رابطهٔ خط)خونی خویشاوند یا همسر به انتقال
- ✓ بوده سابقی دارنده یا مالک قبل سال در که باشد طبیعی فردی امانت‌دار که نمی‌شود اعمال زمانی اعتماد /امانت‌دارمعافیت باشد
- ✓ داردیکسانی معافیت‌های (۳۰۱۱۰۱بخش مدنی قانون)طبیعی مخاطرات افشای مادهٔ

44.3 خریدارفسخ حق و TDSتحویل زمان

در (اجاره‌گزینهٔ /فروش‌قرارداد اجرای از قبل یا)مالکیت انتقال از قبل تا احتمالی خریدار به را TDSتکمیل‌شدهٔ فرم باید فروشنده خریدار شود، داده تحویل خریدار توسط پیشنهاد اجرای از پس جوهری اصلاح یا افشاگری هرگونه اگر ·دهدتحویل وقت اسرع با الکترونیکی، رکورد یا پست طریق از تحویل از پس روز پنج یا شخصی، تحویل از پس روز سه ظرف در را پیشنهاد می‌تواند و I، II بخش‌های که می‌شود شروع زمانی فسخ دوره ·کندفسخ فروشنده، نماینده یا فروشنده به کتبی فسخ اطلاع ارسال طریق III فرم تکمیل و به خریدار تحویل داده□□شوند·

- ✓ TDS شوددادە تحویل مالکیت انتقال از قبل وقت اسرع در باید
- ✓ /پست‌طریق از تحویل)روز 5یا (شخصی‌تحویل)روز 3ظرف در می‌تواند خریدار شود، داده تحویل پیشنهاد اجرای از پس اگر کندفسخ (الکترونیک
- ✓ شونددادە تحویل و تکمیل TDSفرم IIIو II، I بخش‌های که می‌شود شروع زمانی فسخ ساعت

44.4 انتقال افشای بیانیه محتویات(TDS)

بازرسی جایگزین و نیست گارانتی این ·می‌کندافشا را خانواری تک مسکونی ملک یک وضعیت که است قانونی فرم یک TDS)دوم بخش ؛(طبیعی‌خطرات افشای شامل جایگزین یا با هماهنگی)اول بخش :است‌زیر موارد شامل ·نمی‌باشدخریدار زیست‌محیطی، خطرات از آگاهی و ساختاری، اجزای در توجه قابل عیوب ملک، لوازم /اقلام‌فهرست —فروشنده اطلاعات دعاوی‌و مشترک، فضاهای ،HOAاختی□□رات ،CC&Rsزوننگ، نقض زهکشی، /خاک‌مسائل اجازه، بدون افزودن‌های تجاوزها،)؛ و سوم‌بخش /چهارم)افشای نمایندە بازرسی براساس دقیق و شایسته‌انجام‌شده بصری از مناطق قابل دسترس‌قابل·)

- ✓ TDS نمی‌باشدخریدار بازرسی جایگزین و گارانتی، نه است افشاء یک
- ✓ کندافشا را ماده‌ای اقلام و دهد انجام دسترس قابل مناطق از بصری شایسته‌انجام‌شده و دقیق بازرسی باید نماینده
- ✓ ملک بر مؤثر دعاوی و ،HOAاختیارات ،CC&Rsعیوب، اجازه، بدون تغییرات شناخته‌شده، زیست‌محیطی خطرات باید فروشنده کندافشا را

44.5 روس-مللوخاص ارزیابی و مالیات افشای

ارزیابی یک می‌کند، تضمین را روس -مللوخاص مالیات که مستمر رهن یک تحت است فروش حال در که ملکی که هنگامی صادقانه‌ای تلاش باید فروشنده باشد، (PACE نوع)قراردادی ارزیابی برنامه یک یا ۵۱۹۱، سال اصلاحات قانون طبق ثابت رهن که شرطی به دهد، تحویل احتمالی خریدار به را آن و کند مالیاتی محلی دستگاه هر از قابل‌اجرا افشای اطلاعیه دریافت برای باشددسترس در دستگاه توسط اطلاعیه.

- ✓ دهدانجام خریدار به ارزیابی /روس-مللوافشای اطلاعیه تحویل و دریافت برای صادقانه‌ای تلاش باید فروشنده
- ✓ باشدفعلی ارزیابی مبالغ از فهرستی یا سال دارایی مالیات حساب صورت آخرین شامل می‌تواند قابل‌قبول به‌طور معادل اطلاعیه
- ✓ /مالیات‌کشف برای وظیفه‌ای هیچ و ندارد اضافی اطلاعات ارائه به نیازی مامور /فروشنده‌مناسب، افشای تحویل از پس نداردوجود نشده‌اند شناخته واقعاً که مناطقی

44.6 دارندوجود معامله در دلال چندین که زمانی تحویل

که دلالی کند، عمل نماینده عنوان به دارد قرار افشا ماده این تحت که معاملهای در مسلح‌الحجه دلال یک از بیش که زمانی واگذاری اینکه مگر است، واگذارنده به نیاز مورد افشاهای تحویل مسئول است کرده دریافت (خریدار)واگذارنده از را پیشنهاد هیچ و آورد دست به را افشا سند نتواند مسئول دلال اگر .باشدداده ارائه نوشتاری قالب در دیگری تحویل دستورالعمل‌های خود افشای حقوق از نوشتاری نحو به را واگذارنده باید دلال باشد، نداشته واگذارنده توسط آن دریافت بر مبنی نوشتاری تضمین کندنگهداری را انطباق تلاش‌های سابقه 10148 بخش کد B&P بند طبق و کند مطلع.

- ✓ نحو به دیگری دستورالعمل‌های واگذار اینکه مگر دهد تحویل را افشاها باید است کرده دریافت را خریدار پیشنهاد که دلالی دهدارائه نوشتاری
- ✓ کندمطلع خود افشای حقوق از نوشتاری نحو به را واگذارنده باید دلال نیست، دریافت قابل افشا اگر
- ✓ کندنگهداری را انطباق اقدام‌های سابقه 10148 بخش کد B&P بند طبق باید دلال
- ✓ می‌کند صدق نیز طبیعی خطرات افشاهای برای تحویل قاعده همین (Civil کد § 1103.11)

44.7 خسارت‌مسئولیت است؛ نشده باطل انتقال

این با ·نشودباطل است، بوده ناموفق ماده این مقررات از یکی رعایت در فردی اینکه دلیل به صرفاً ماده این تابع انتقالی هیچ ندهد، انجام را آن یا کند تخلف است شده تعیین ماده این در که وظیفه‌ای انجام در بی‌احتیاطی طور به یا عمداً که فردی هر حال، ·استمسئول انتقال دریافت‌کننده توسط شده متحمل واقعی خسارات برای

- ✓ نمی‌کندباطل را انتقال اطلاعات افشای الزامات رعایت عدم
- ✓ توسط شده متحمل واقعی خسارات برای کند، تخلف اطلاعات افشای وظایف انجام در بی‌احتیاطی طور به یا عمداً که فردی استمسئول انتقال دریافت‌کننده
- ✓ می‌کندصدق نیز (1103.13 § مدنی قانون)طبیعی خطرات افشای ماده برای قانون همان

44.8 نماینده‌و فروشنده مسئولیت محدودیت

آنها شخصی دانش حوزه در اگر نیست حذفی یا دقت عدم خطا، هیچ مسئول خریدار یا فروشنده نماینده هیچ نه و فروشنده نه مراقبت و است، بوده شرایط واجد متخصصان یا دولتی های سازمان توسط شده ارائه موقع به اطلاعات اساس بر است، نبوده یک توسط گزارش یا دولتی سازمان یک توسط اطلاعات تحویل ·استشده اعمال آن انتقال و آوردن دست به در معمولی حوزه مسائل به که (سقف‌پیمانکار پیمانکار، آفات، کنترل اپراتور شناس، زمین بردار، نقشه مهندس،)مجوز دارای متخصص ·کندمی برطرف موضوع آن مورد در را نماینده /فروشنده‌مسئولیت و است کافی انطباق پردازد، می آنها تخصص

- ✓ مراقبت و باشد متخصص /دولتی‌سازمان اطلاعات اساس بر که صورتی در شخصی دانش از خارج خطاهای برای مسئولیتی هیچ باشدرفته کار به معمولی
- ✓ کندمی برآورده موضوع آن برای را افشاء تعهد آنها، تخصص حوزه مسائل مورد در مجوز دارای شرایط واجد متخصص یک گزارش

44.9 آبگرمکن‌و دود آشکارساز برای فروشنده گواهینامه

و بهداشت قانون 13113.8بخش با مطابق ملک معامله، نسخه بسته‌شدن زمان تا که می‌کند تصدیق فروشنده ،TDSسند در مخزن) 19211بخش و (نصب‌شده‌ایالت آتش‌نشانی مأمور مقررات طبق تأییدشده و قابل‌کار دود آشکارسازهای)ایمنی ·باشد (مربوطه‌قانون مطابق بسته‌شده یا لنگرشده، تقویت‌شده، آبگرمکن

- ✓ بسته‌شدن زمان تا ایالت آتش‌نشانی مأمور مقررات طبق تأییدشده و قابل‌کار دود آشکارسازهای که می‌کند تصدیق فروشنده نصب‌شده‌اندمعامله نسخه
- ✓ استبسته‌شده یا لنگرشده، تقویت‌شده، مربوطه قانون مطابق آبگرمکن مخزن که می‌کند تصدیق فروشنده

44.10 محلی‌گزینه ملک انتقال افشاگری بیانیه

نیاز مورد استاندارد TDSاز فراتر اضافی افشاگری‌های به الزام برای می‌تواند شهرستان یا شهر هر بعد، به 1990جولای اول از جولای اول از قبل شده پذیرفته مقررات ·کنداقدام محلی گزینه ملک انتقال افشاگری بیانیه از استفاده با ،1102.6بخش توسط دارنده یا فروشنده سوی از ضمانتی نه است، ملک وضعیت افشاگری فرم این ·شونداصلاح می‌توانند و می‌مانند معتبر 1990 ·نیستخریدار بازرسی‌های جایگزین و مجوز،

- ✓ کنندالزام 1102.6بخش استاندارد TDSبر علاوه را محلی گزینه TDSمی‌توانند شهرستان‌ها /شهرها
- ✓ نیستفروشنده و خریدار بین قراردادی هیچ از بخشی و نیست ضمانتی افشاگری
- ✓ شونداستفاده نیاز مورد افشاگری‌های تسهیل برای می‌توانند الحاقات

44.11 فرودگاه‌مجاورت افشای الزامات

'شامل حداقل باید کند، اتخاذ فرودگاه اثرات یا مجاورت خصوص در را اضافی یا متفاوت افشای فرم شهرستان /شهراگر چنین اگر ·باشدکاغذی قانون 1103.4/4255بخش یا مشاغل و تجارت قانون 11010بخش از 'نزدیکی‌در فرودگاه اطلاعیه فرودگاه افشای الزامات قانونی، مایل دو در فرودگاه کتبی افشای یا 'فرودگاه‌تأثیر منطقه 'افشای ارائه باشد، نشده اتخاذ فرمی می‌کندبرآورده را ·

- ✓ باشد 'نزدیکی‌در فرودگاه اطلاعیه 'قانونی زبان حداقل شامل باید فرودگاه افشای
- ✓ می‌کندبرآورده را الزامات باشد، نداشته وجود فعلی فرودگاه تأثیر نقشه که صورتی در قانونی مایل دو در فرودگاه کتبی افشای

44.12 ملک‌تکمیلی مالیات قبض اطلاعیه

ملکی مالیات قانون می‌دهد توضیح که دهد ارائه افشاگری اطلاعیه یک که است این نماینده یا فروشنده مسئولیت تنها مالیات قبض دو یا یک به منجر که کند، ارزیابی دوباره را ملک مالکیت، تغییر هنگام باید ارزیاب که می‌کند مقرر کالیفرنیا تجمعی حساب‌های طریق از و نمی‌شوند ارسال وام‌دهنده به تکمیلی قبض‌های که می‌دهد هشدار اطلاعیه این ·می‌شودتکمیلی ·کندپرداخت مالیات کننده جمع‌آوری به مستقیماً را آن‌ها باید خریدار بنابراین نمی‌شوند، پرداخت

- ✓ شودداده نمایش متناسب رنگ یا پوینت 12سایز حداقل در باید اطلاعیه متن
- ✓ باشدمتناسب رنگ یا پوینت 14سایز حداقل در باید 'شماتکمیلی مالیات قبض اطلاعیه 'عنوان
- ✓ تجمعی ح□□اب یا وام‌دهنده توسط و می‌شوند پرداخت مستقیماً که هستند خریدار مسئولیت تکمیلی مالیات قبض‌های نمی‌شوندپرداخت

44.13 خانه‌مترو /شده‌ساخته خانه انتقال افشای

خانه انتقال افشای بیانیه نیازمند (مشترک‌منافع توسعه یک در آنهایی استثنای به) خانه مترو یا شده ساخته خانه مجدد فروش و بهداشت قانون 18046 و 18025 بخشهای و مدنی قانون 1102(b) بخش با تطابق در که است خانه مترو و شده ساخته افشا را ساختاری /محیطی‌شرایط و شده شناخته نقایص شده، شامل ویژگیهای /لوازم‌شرایط، فروشنده است‌شده تهیه ایمنی باشددرگیر عامل که زمانی عامل بازرسی افشاهای با همراه می‌کند،.

- ✓ و املاک نمایندگان /کارگزاران‌و مجوز دارای مترو خانه‌های نمایندگان /فروشندگان‌شامل «عامل»و نیست گارانتی افشا این است‌مستغلات
- ✓ بسته زمان تا را (H&S 19211 کد) شده بند آب‌گرم‌کن‌های و (H&S 13113.8 کد) عملکرد قابل دود کاشف‌های باید فروشنده کندگواهی اسکرو شدن
- ✓ کندفسخ تحویل از بعد روز سه حداقل برای شود، داده تحویل خرید پیشنهاد امضای از پس افشا اگر که دارد حق خریدار

44.14 اخیرتملک از پس پیمانکار کار افشای

اضافی، اتاق هرگونه باید می‌پذیرد، را پیشنهادی سند تملک از پس ماه 18 طی که تک‌خانوادگی مسکونی ملک فروشنده به‌علاوه کند، افشا است، شده انجام قرارداد تحت که را سند تملک از پس انجام‌شده تعمیرات یا تعدیلات ساختاری، تغییرات بر .(می‌کندتجاوز B&P 7027.2 کد در موضوع آستانه از قرارداد قیمت کل که جایی در) پیمانکار هر تماس اطلاعات و نام می‌شوداعمال 2024 جولای 1 از پس یا در پذیرفته‌شده پیشنهادهای.

- ✓ 2024 جولای 1 از پس یا در می‌پذیرد، سند تملک از پس ماه 18 طی را پیشنهاد فروشنده که تک‌خانوادگی مسکونی فروش برای می‌شوداعمال
- ✓ کد آستانه از که قراردادهایی برای را پیمانکار تماس اطلاعات /نام‌و کند افشا را پیمانکار توسط انجام‌شده کارهای باید فروشنده دهدارائه می‌کنند، تجاوز B&P 7027.2
- ✓ کندهدایت نگهدارد، را آن که ثالثی طرف به را خریدار یا کند، تهیه را به‌دست‌آمده گواهینامه هر نسخه‌های باید فروشنده

44.15 افشاگری‌هاتحویل و اصلاح، نیت، حسن

افشاگری‌های ·معامله‌انجام در واقع در صداقت یعنی شود، انجام نیت حسن به باید ماده این توسط موردنیاز افشاگری هر ·نمی‌کندمحدود را فریب یا غلط، بیان تقلب، از جلوگیری برای موجود افشاگری تعهدات سایر ماده این در شده مشخص از تحویل ·خریدارقرارداد فسخ حقوق به منوط شوند، اصلاح کتبی صورت به نماینده یا فروشنده توسط می‌توانند افشاگری‌ها به تحویل عنوان به منتقل‌کننده همسر به تحویل و می‌شود، انجام منتقل‌کننده به نامه پست یا شخصی تحویل طریق ·کندپیش‌بینی را آن خلاف قرارداد اینکه مگر می‌شود تلقی منتقل‌کننده

- ✓ می‌شودتعریف معامله انجام در واقع در صداقت عنوان به که شوند، انجام نیت حسن به باید افشاگری‌ها
- ✓ باقی 1102.3/1102.3aبند اساس بر خریدار قرارداد فسخ حقوق تحت اما شوند اصلاح کتبی صورت به می‌توانند افشاگری‌ها می‌مانند
- ✓ کندپیش‌بینی را آن خلاف قرارداد اینکه مگر می‌شود تلقی منتقل‌کننده به تحویل عنوان به منتقل‌کننده همسر به تحویل
- ✓ مدنی قانون)می‌شود اعمال طبیعی مخاطره افشاگری‌های برای تحویل و اصلاح نیت، حسن قواعد همان § § 1103.8–1103.10)

44.16 پیشین‌سلاح‌های مکان‌های افشای

در دولتی یا فدرالی پیشین سلاح‌های مکان‌های مورد در واقعی دانش داشتن صورت در باید کاملاً مسکونی ملک فروشنده مناطقی 'پیشین‌سلاح‌های مکان‌های' ·دهدارائه ممکن زودتر تا را کتبی اطلاعات عنوان، انتقال از پیش همسایه، منطقه معنای به 'همسایه‌منطقه' ·باشندمنفجره احتمالاً مهمات حاوی است ممکن و شده‌اند استفاده نظامی آموزش برای که هستند ·نمی‌کندمحدود تقلب از جلوگیری یا قوانین سایر تحت را اختیارات دایره افشاء این ·است‌ملک از مایل یک درون

- ✓ کندافشا ملک از مایل یک درون پیشین سلاح‌های مکان‌های درباره را خود واقعی دانش باید فروشنده
- ✓ شودارائه ممکن زودتر تا عنوان، انتقال از پیش و باشد کتبی باید افشاء
- ✓ می‌شودتع□□یف مسکونی ملک از مایل یک درون عنوان به 'همسایه‌منطقه'

44.17 پنجره‌ایمنی های میله افشای

قانون 1102.6aیا 1102.6بخش طبق باید ها میله آن روی ایمنی رهایش مکانیسم هر و پنجره ایمنی های میله گونه هر وجود ·شودافشا (ملک‌انتقال افشای بیانیه)مدنی

- ✓ شوندافشا باید آنها ایمنی رهایش های مکانیسم و پنجره ایمنی های میله
- ✓ پذیردمی انجام (1102.6aیا 1102.6 §)ملک انتقال افشای بیانیه طریق از افشا

44.18 اذیت‌و آزار /صنعتی استفاده افشای

در شده داده شرح صنعتی استفادهٔ برای یا مجاور ملک که باشد داشته واقعی آگاهی که صورتی در مسکونی، ملک فروشنده کتبی اطلاع باید است، استفاده‌ای چنین از ناشی اذیتی و آزار تأثیر تحت یا است، شده منطقه‌بندی مدنی کد قانون 731a بخش دهدارائه سند انتقال از قبل وقت اسرع در را آگاهی آن از.

- ✓ است‌شده منطقه‌بندی آن برای یا است صنعتی استفادهٔ مجاور ملک آیا که کند افشا واقعی آگاهی صورت در باید فروشنده
- ✓ شودانجام سند انتقال از قبل وقت اسرع در کتبی، صورت به باید افشاء

44.19 آتش‌خطر منطقه در دفاع قابل فضای انطباق اسناد

را اسنادی خریدار برای باید زیاد بسیار یا زیاد آتش خطر شدت با منطقه در ملک فروشنده آن، از پس و 2021 جولای 1 تاریخ از که جایی در .باشدگیاهان مدیریت محلی مقررات یا (دفاع‌قابل فضای) قانون 4291 بخش با انطباق دهنده نشان که دهد ارائه وجود محلی مقررات که جایی در می‌دهد؛ ارائه را محلی دستگاه اطلاعات و انطباق اسناد فروشنده دارد، وجود محلی مقررات است‌آمده دست به معامله از قبل ماه شش در که می‌دهد ارائه را اسنادی فروشنده است، دسترس در بازرسی اسناد اما ندارد. اسناد اخذ به موظف خریدار که کنند منعقد کتبی توافق یک باید خریدار و فروشنده باشد، نیامده دست به انطباق اسناد هیچ اگر شود انطباق) اسکروی‌شدن بسته از پس سال یک مدت در ندارد، وجود محلی مقررات که جایی در).

- ✓ دهندارائه را دفاع قابل فضای انطباق اسناد باید زیاد بسیار یا زیاد آتش خطر با مناطق در فروشندگان بعد، به 2021 جولای 1 از
- ✓ آورددست به را آن خریدار تا کنند منعقد کتبی توافق باید فروشنده و خریدار باشد، نیاورده دست به را اسناد فروشنده اگر
- ✓ آورددست به اسکروی شدن بسته از پس سال یک مدت در را انطباق اسناد باید خریدار ندارد، وجود محلی مقررات که جایی در

44.20 موبایل/شده‌ساخت خانه‌های فروش مجدد افشای

نماینده یک که زمانی :دهدتحویل را نیاز مورد نوشتاری بیانیه باید ماده این تابع موبایل‌هوم یا ساخت‌شده خانه انتقال‌دهنده توسط خریداری سند هر امضای زمان در نباشد، دخیل نماینده‌ای هیچ که زمانی نباشد؛ اسکرو پایان از بیش‌تر باشد، دخیل روز سه مدت در می‌تواند انتقال‌گیرنده شود، داده تحویل پیشنهاد اجرای از پس اساسی اصلاح یا افشاء اگر .انتقال‌گیرنده (شخصی‌تحویل) یا (پست)روز پنج یا (شخصی‌صورت به) روز سه مدت در تا می‌دهد حق انتقال‌گیرنده به دیرهنگام تحویل.

- ✓ شوددادهنتحویل اسکرو پایان از بیش‌تر باید موبایل‌هوم /ساخت‌شده‌خانه افشای باشد، دخیل نماینده‌ای که زمانی
- ✓ شوددادهتحویل خریداری سند امضای زمان در باید نماینده، بدون
- ✓ شودمنصرف (پست)روز پنج یا (شخصی‌صورت به) روز سه مدت در تا می‌دهد حق انتقال‌گیرنده به دیرهنگام تحویل

44.21 تقریب‌هاو بعدی دقت عدم

دقت عدم شوند، نادرست بعداً می‌افتد، اتفاق تحویل از پس که توافق‌هایی یا وقایع اقدامات، دلیل به افشاشده اطلاعات اگر به‌دست برای معقولی تلاش و افشا به نیاز هنگام نباشند دردسترس یا ناشناخته اطلاعاتی اگر ·نیست‌افشا ماده نقض حاصل استفاده دسترس اطلاعات بهترین اساس بر واضح‌الهویت و معقول تقریب از می‌تواند فروشنده باشد، گرفته صورت آن آوردن ·هستنداجرا قابل الزامات قرارداد، به طرفین ورود هنگام موجود الزامات ·نشوداستفاده ماده این زدن دور برای که این‌جا تا کند،

- ✓ نیست‌افشا ماده نقض لاحق رویدادهای از بعدی دقت عدم
- ✓ نباشنددردسترس معقول تلاش از پس اطلاعات که شود استفاده زمانی است ممکن واضح‌الهویت و معقول تقریب

44.22 خصوصی‌انتقال عوارض افشای

شده تعریف 1098بخش در که همانطور)است انتقال عوارض تابع و شده منتقل 2008ژانویه 1از پس یا در که ملکی برای بخش موضوع سند اینکه مگر دهد، ارائه TDSکه زمانی همان در را اضافی افشای صورت یک باید انتقال‌دهنده ،(است 1098.5(b) باشدشده ارائه قبلاً ·

- ✓ کندمشخص را آن محاسبه نحوه و مبلغ و است نیاز مورد انتقال عوارض پرداخت که کند بیان باید افشا صورت
- ✓ را می‌شود منقضی تعهد آن در که شرایطی /تاریخو آن، هدف می‌شود، پرداخت آن به عوارض که نهادی باید افشا صورت کندمشخص

44.23 سیگاربقایای تاریخ افشاگری

هرگونه یا نیکوتین، محصولات یا تنباکو از ناشی بقایای هرگونه از واقعی اطلاع دارای که تک‌خانواری، مسکونی ملک فروشنده تجمع معنی به بقایا ·کندافشا کتبی صورت به خریدار به را اطلاع این است موظف است، ملک در ساکنان کشیدن سیگار سابقه یا الکترونیکی سیگار از استفاده شامل کشیدن سیگار می‌شود؛ مشخص نیکوتین آزمایش بالای نتایج یا بو با که است شیمیایی ·است‌ایروسل استنشاق برای بخار دستگاه‌های

- ✓ کندافشا کتبی صورت به کشیدن سیگار سابقه یا سیگار بقایای درباره را خود واقعی اطلاع باید فروشنده
- ✓ است‌ایروسل استنشاق برای بخار دستگاه یا الکترونیکی سیگار از استفاده شامل کشیدن سیگار

44.24 نمی‌شودتلقی نماینده عنوان به افشاگری برای حساب تسویه نماینده

ماده این مشمول انتقالی برای حساب تسویه نماینده عنوان به که مستغلات، امور پروانه‌ی دارنده از غیر نهادی، یا شخص هر نمی‌شودتلقی انتقال‌گیرنده یا انتقال‌دهنده نماینده عنوان به ماده، این افشاگری الزامات اهداف برای می‌کند، عمل.

- ✓ نمی‌شودتلقی فروشنده یا خریدار نماینده عنوان به تیدیاس افشاگری اهداف برای پروانه غیردارای حساب تسویه نماینده
- ✓ نمی‌شوداعمال می‌کند، فعالیت معامله در که مستغلات امور پروانه‌ی دارنده برای معافیت این
- ✓ مدنی قانون)است صادق نیز طبیعی خطرات افشاگری ماده در قانون همین (۳۰۱۱.۱۱ §

CHAPTER 45

Natural Hazard, Fire and Earthquake Disclosures

45.1 طبیعی‌مخاطرات افشای دامنه و کاربرد

اجارات یا خرید، گزینه‌های سایر خرید، گزینه با اجارات منقول، اموال فروش قراردادهای معاملات، فروش، به مربوط ماده این موظف نماینده یا فروشنده که می‌شود اعمال زمانی تنها این ·است‌تک‌خانواری مسکونی اموال برای بهسازی با همراه زمین بسیار آتش خطر شدت منطقه سیل، احتمال منطقه ،(V یا FEMA A منطقه)خاص سیل خطر منطقه در را دارایی محل باشد الزامات از نزول گونه هر ·کندافشا دولت مسئولیت تحت وحش منطقه یا لرزه‌ای، خطر منطقه زمین‌لرزه، شکاف منطقه زیاد، است·باطل عمومی نظم برابر در ماده این

- ✓ است‌خرید گزینه با شده مشخص اجارات و ک‌خانواری مسکونی اموال فروش به مربوط ماده این
- ✓ است‌باطل عمومی نظم برابر در طبیعی مخاطرات افشای الزامات از نزول گونه هر
- ✓ می‌شودآغاز شهرستان دفاتر در شده منتشر نقشه‌های /پارسل‌فهرست یا واقعی دانش طریق از افشا

45.2 طبیعی‌مخاطرات افشای اجباری بیانیه

خطر منطقه در ملک آیا می‌کند مشخص که شود، انجام (NHDS) طبیعی مخاطرات افشای بیانیه قانونی برگه در باید افشاهای منطقه بالا، بسیار /بالاآتش‌سوزی خطر شدت منطقه ،(سدشکست از ناشی سازی غرق)احتمالی سیل منطقه خاص، سیل افشا یک بیانیه ای خیریا است واقع لرزه‌ای خطر منطقه یا زمین‌لرزه، گسل منطقه جنگلی، آتش‌سوزی خطرات با وحشی‌پناه شمول تعیین برای کافی دقت از نقشه‌ها اگر ·کنندتکیه آن بر می‌توانند خریداران و قرارداد، از بخشی یا تضمین نه است، تنها را NHDS .(باشدپیوست شرایط واجد گزارش اینکه مگر)کند علامت‌گذاری را «بله»باید نماینده /فروشنده‌نباشند، برخوردار نهادهایا وام‌دهندگان بیمه‌گران، توسط نه —کرداستفاده احتمالی خریدار و فروشنده نماینده فروشنده، بین می‌توان·

- ✓ شودانجام طبیعی مخاطرات افشای بیانیه قانونی برگه در باید افشاهای
- ✓ کندعلامت‌گذاری را «بله»باید نماینده /فروشنده‌نباشند، برخوردار شمول تعیین برای کافی دقت از نقشه‌ها اگر
- ✓ NHDS خریدارو فروشنده بین قراردادی هیچ از بخشی نه و تضمین نه و است افشا یک

45.3 روزه‌سه فسخ حق و موقع به تحویل

استقلال یا اجاره‌ای اختیارات خرید، قراردادهای برای یا)مالکیت انتقال از قبل ممکن زمان سریع‌ترین در را NHDS باید فروشنده خریدار توسط پیشنهاد اجرای از پس مهم اصلاحیه یا افشاگری اگر ۰دهدتحویل (خریدارتوسط قرارداد امضای از قبل زمین، با تا دارد الکترونیکی سند یا پست طریق از تحویل از پس روز ۵ یا شخصی تحویل از پس روز ۳ مدت خریدار شود، داده تحویل ۰کندفسخ را پیشنهاد فروشنده، نماینده یا فروشنده برای فسخ کتبی اطلاعیه ارسال

- ✓ شوددداده تحویل مالکیت انتقال از قبل ممکن زمان سریع‌ترین در باید NHDS
- ✓ می‌دهداختیار فسخ برای (الکترونیکی/پست)روز ۵ یا (شخصی‌تحویل)روز ۳ خریدار به پیشنهاد اجرای از پس دیر تحویل
- ✓ باشدفروشنده نماینده یا فروشنده برای فسخ کتبی اطلاعیه طریق از باید فسخ

45.4 ویژه‌سیل خطر منطقه افشای

تعیین ویژه سیل خطر منطقه در انتقالی و نقل اموال از کند، می عمل نماینده بدون که ای دهنده انتقال یا دهنده انتقال نماینده در تنها افشا ۰داردقرار ای منطقه چنین در دارایی که کند افشا بالقوه خریداران به باید («V»یا «A»منطقه) FEMA توسط شده با را ها بخش فهرست محلی قضایی دستگاه یا باشد داشته واقعی دانش نماینده /دهنده‌انتقال که است نیاز مورد صورتی ۰شودارائه محلی گزینه بیانیه یا طبیعی خطرات افشای بیانیه طریق از تواند می ۰باشدکرده تهیه ارسالی اطلاعیه

- ✓ الزامی رسالی بخش فهرست یا واقعی دانش اساس بر (Vیا Aمنطقه) FEMA ویژه سیل خطر منطقه در دارایی برای افشا است
- ✓ شودتسلیم (CC 1102.6a)محلی گزینه بیانیه یا (CC 1103.2)طبیعی خطرات افشای بیانیه طریق از تواند می افشا
- ✓ شوندنمی تلقی دهنده انتقال نماینده افشا این برای (CC 2924)کنند می عمل فروش قدرت تحت که اشخاصی

45.5 تحویل -خانه مالکین برای زلزله ایمنی راهنمای

1960ژانویه 1از قبل که معمولی سبک سازه‌های ساخت واحد 1-4با مسکونی ملک هر منتقل‌کننده ،1993ژانویه 1از پس را زلزله خطرات افشای و دهد تحویل خریدار به را «خانه‌مالکین برای زلزله ایمنی راهنمای »از نسخه‌ای باید است، شده ساخته متعددی انتقالات ·خیریا دارد فهرست‌شده کاستی‌های از واقعی دانش منتقل‌کننده آیا که است آن نشان‌دهنده که کند تکمیل جای‌گذاری، عمل /حراجانتقالات دادگاه، مأمور انتقالات دارند، نیاز عمومی گزارش به که مواردی جمله از هستند، معاف ·مشترک‌مالکان یا همسران بین انتقالات و امانی، انتقالات

- ✓ می‌شوداعمال 1960ژانویه 1از قبل ساخته‌شده سبک سازه‌های ساخت واحدی 1-4مسکونی مسکن بر
- ✓ تکمیل را شناخته‌شده کاستی‌های از زلزله خطرات افشای و دهد تحویل را خانه مالکین برای زلزله ایمنی راهنمای باید منتقل‌کننده کند
- ✓ هستندمشترک مالک انتقالات و همسری، امانی، حراج، دادگاه، مأمور عمومی، گزارش انتقالات شامل معافیت‌ها
- ✓ کندتکمیل را گزارش طراحی، متخصص هیچ با مشاوره بدون می‌تواند فروشنده

45.6 بالابسیار سوزی آتش خطر منطقه افشای تعهد

این در دارایی که کند افشا احتمالی منتقل‌الیه به باید بالا بسیار سوزی آتش خطر شدت منطقه در واقع نقل‌ناپذیر دارایی منتقل داشته واقعی دانش نماینده /منتقل‌که است لازم زمانی افشا ·است 51182بند دفاعی فضای نیازهای تحت و دارد قرار منطقه برنامه‌ریزی سازمان و ارزیاب ثبت، دفتر در اطلاعیه و باشد شده ارائه محلی سازمان به دارایی شامل نقشه‌ای اینکه یا باشد ·باشدشده نصب شهرستان

- ✓ است‌واقع 51182بند تحت بالا بسیار سوزی آتش خطر شدت منطقه در دارایی که کنند افشا باید فروشندگان
- ✓ می‌شودفعال است، شده نصب اطلاعیه و شده ارائه محلی سازمان به که نقشه‌ای توسط یا واقعی دانش توسط افشا

45.7 آتش‌سوزی‌خطر منطقه افشای روش

یا (§ 1102.6a)محلی گزینه اسطیت رئیل افشای بیانیه طریق از افشاء دارند، قرار § 1103 مدنی قانون تحت که معاملاتی در را «بلی»باید واگذارکننده باشد، نداشته کافی مقیاس /دقت‌نقشه اگر ·می‌شودانجام (§ 1103.2)طبیعی خطرات افشای بیانیه در NHDعلامت‌گذاری کند، مگر ملک در منطقه که کند تأیید گزارشی اینکه «خیر»اجازه که نیست، منطقه ·می‌دهدرا

- ✓ می‌شودارائه محلی گزینه اسطیت رئیل افشای بیانیه یا طبیعی خطرات افشای بیانیه طریق از افشاء
- ✓ کندثابت را آن خلاف شرایط واجد گزارشی اینکه مگر کند، علامت‌گذاری را «بلی»باید واگذارکننده نباشد، کافی‌الدقة نقشه اگر

45.8 زلزله‌گسل منطقه افشای الزام

احتمالی خریدار هر به باید نماینده، بدون انتقال‌دهنده یا تعیین‌شده، زلزله گسل منطقه یک در واقع ملک انتقال‌دهنده نماینده باشد، داشته واقعی دانش نماینده یا انتقال‌دهنده که می‌شود فعال زمانی افشا ·داردقرار منطقه‌ای چنین در ملک که کند افشا آژانس و ارزیاب، شهرستان، ثبت اداره در اطلاع و باشد ارائه‌شده شهرستان /شهربه ملک پوشش‌دهنده نقشه‌ای که زمانی یا گزینه مسکونی ملک انتقال اظهارنامه طریق از افشا ، 1103 § مدنی قانون مشمول معاملات در ·باشدشده منتشر برنامه‌ریزی محلی(1102.6a §)طبیعی خطرات اظهارنامه یا (1103.2 §)می‌شودانجام·

- ✓ کندافشا تعیین‌شده زلزله گسل منطقه در قرارگیری محل درباره بالقوه خریداران به باید انتقال‌دهنده یا نماینده
- ✓ باشدشده منتشر شهرستان اداره‌های در اطلاع و ارائه‌شده نقشه یا باشد داشته وجود واقعی دانش که است الزام‌آور زمانی افشا
- ✓ می‌شودانجام طبیعی خطرات اظهارنامه یا محلی گزینه مسکونی ملک انتقال اظهارنامه طریق از افشا
- ✓ گزارش اینکه مگر کند علامت‌گذاری 'بلی' NHD روی بر باید نماینده باشد، نشده مقیاس‌بندی /دقیق‌کافی به‌اندازه نقشه اگر نیست‌خطر منطقه در ملک که کند تأیید 1103.4 §

45.9 زلزله‌خطر منطقه افشای الزام

افشا بالقوه خریدار هر به باید نماینده، بدون کننده واگذار یا شده، مشخص زلزله خطر منطقه در واقع ملک کننده واگذار نماینده و (شده‌منتشر اخطار اضافه به ارائه‌شده نقشه یا واقعی دانش)فعال‌سازی شرایط ·استواقع زلزله خطر منطقه در ملک که کند مدنی قانون طبق طبیعی خطرات افشای بیانیه یا محلی گزینه از و دارند مطابقت زلزال گسل منطقه قوانین با تحویل روش‌های 1103 § می‌کنندااستفاده·

- ✓ استالزامی بالقوه خریداران برای شده مشخص زلزله خطر منطقه در موقعیت افشای
- ✓ می‌شودفعال شده منتشر شهرستان اخطار علاوه به ارائه‌شده نقشه یا واقعی دانش اساس بر
- ✓ می‌شوددادە تحویل طبیعی خطرات افشای بیانیه یا محلی گزینه ملک انتقال افشای بیانیه طریق از
- ✓ کندتأیید را آن خلاف 1103.4 § گزارش آنکه مگر باشد، ناکافی نقشه دقت اگر می‌گذارد 'بلی'علامت NHD روی نماینده

45.10 آتش‌خطر با مناطق در آتش سخت‌سازی افشای

ژانویه 1از قبل خانه که جایی زیاد، بسیار یا زیاد آتش خطر شدت با مناطق در ملکی فروشندگان ،2021ژانویه 1از پس یا در Wildfire Urbanساختمانی کدهای از خانه می‌کند بیان که دهند ارائه را افشایی اطلاعیه باید باشد، شده ساخته 2010 آسیب‌پذیری ویژگی‌های باید فروشنده .کندهدایت readyforwildfire.orgسایت به را خریداران و است قبل‌تر Interface اشتعال قابل محوطه‌سازی نشده، تیمار چوب شینگل جرقه، به مقاوم تهویه‌کننده‌های مثال، عنوان به)کند افشا را شناخته‌شده نشده‌شدهٔ آرام /تک‌لایه‌پنجره‌های فوت، پنج ش□□اع در(.

- ✓ می‌شوداعمال باشند، شده ساخته 2010ژانویه 1از قبل که زیاد بسیار یا زیاد آتش خطر شدت با مناطق در واقع خانه‌های برای
- ✓ بهسازی‌های کدام (2025جولای 1از پس)و است، آگاه آنها از که کند افشا را Wildfireآسیب‌پذیری ویژگی‌های باید فروشنده شده‌اندتکمیل کم‌هزینه
- ✓ کجا که کند مشخص یا دهد ارائه نسخه‌ای باید فروشنده باشد، داشته وجود 51182دولتی قانون تحت نهایی بازرسی گزارش اگر آورددست به را آن می‌توان

45.11 ثالث‌طرف /متخصص‌گزارش‌های و مسئولیت از حمایت

از خارج که نیست حذف‌هایی یا دقت عدم اشتباهات، مسئول قانونی لحاظ از خریدار یا فروشنده نماینده نه و فروشنده نه مراقبت و باشد شده تامین واجدشرایط متخصصان یا دولتی آژانس‌های توسط به‌موقع اطلاعات اگر باشد، آنها شخصی دانش خطرات متخصص یا زمین‌شناس زمین، نقشه‌بردار مجوز، دارای مهندس یک سوی از گزارشی تحویل .باشدشده اعمال معمول لزوم، صورت در و کنند تعیین باید متخصصانی گزارش‌های چنین .(جانشین‌افشای)می‌کند برآورده را الزامات با انطباق طبیعی،)کشاورزی حق فرانسیسکو، سان خلیج توسعه و حفاظت کمیسیون صلاحیت فرودگاه، تأثیر تحت مناطق برای هشدار اطلاعات .کنندارائه (گزارش‌شده‌معدن از مایل یک در)معدن‌کاری عملیات و ،(مشخص‌شده‌کشاورزی زمین‌های از مایل یک در

- ✓ مراقبت و باشد متخصص /آژانس‌اطلاعات اساس بر اگر خود، شخصی دانش از خارج اشتباهات برای نمایندگان و فروشندگان نیستندمسئول باشد، شده اعمال معمول
- ✓ کندعمل جانشین افشای به‌عنوان می‌تواند مجوز دارای خطرات متخصص یا زمین‌شناس نقشه‌بردار، مهندس، یک توسط گزارش
- ✓ معدن‌کاری عملیات و کشاورزی حق بیسی‌دی‌سی، فرودگاه، درباره هشدار اطلاعات لزوم صورت در باید متخصصانی گزارش‌های باشندشامل را

45.12 سدسیلاب منطقه افشای

نقشه در شده نشان‌داده سیلاب احتمال با منطقه‌ای در ملکی برای نماینده، بدون منتقل‌کننده یا منتقل‌کننده، یک نماینده دانش با تنها این سیلاب، خطر افشای مانند .کندافشا احتمالی خریداران به را واقعیت این باید (6161آب قانون بخش)سیلاب آشکارسازی اظهارنامه یا طبیعی خطرات آشکارسازی اظهارنامه طریق از و می‌شود اعمال شده منتشر پارسل فهرست یا واقعی .می‌شوددادە تحویل محلی ملک

- ✓ باشدداشته قرار شده تایید سیلاب نقشه روی احتمالی جلوگیری /سیلاب‌منطقه در ملک که است نیاز مورد هنگامی افشای
- ✓ می‌شودراه‌اندازی شده منتشر اطلاع با شده تدوین پارسل فهرست یا نماینده /منتقل‌کننده‌واقعی دانش طریق از
- ✓ می‌شوددادە تحویل محلی رئال‌اسات ملکیت افشای اظهارنامه یا طبیعی خطرات افشای اظهارنامه طریق از

45.13 تجاری‌سازندگان برای زلزله ایمنی راهنمای

که چوبی، قاب سقف‌های یا طبقات با غیرمسلح آجری ساختمان هر نماینده یا انتقال‌دهنده بعد، به و 1993ژانویه 1تاریخ از امکان حد تا خریدار برای را تجاری ملک مالکان زلزله ایمنی راهنمای از نسخه‌ای باید باشد، شده ساخته 1975ژانویه 1از قبل .دهدتحویل تبادل، یا انتقال فروش، از قبل زودتر،

- ✓ می‌شوداعمال 1975ژانویه 1از قبل ساخته‌شده چوبی قاب سقف‌های یا طبقات با غیرمسلح آجری ساختمان‌های برای
- ✓ دهدتحویل انتقال از قبل را تجاری ملک مالکان زلزله ایمنی راهنمای از نسخه‌ای باید نماینده یا انتقال‌دهنده
- ✓ هستندمعاف الزام این از شده‌اند داده توضیح 8893.3بخش در که معینی انتقال‌های

45.14 کننده‌واگذار زلزله کمبود افشای تکلیف

موضوعی معامله برای که کند افشا را زلزله آسیب‌پذیری کمبودهای خود واقعی دانش حدود در باید مسکن یک کننده واگذار گونه هر باید همچنین کننده واگذار .نداردوجود بررسی برای تکلیفی هیچ —است‌واقعی دانش به محدود اطلاعات افشای .باشند .کندافشا را شده فهرست آیتم‌های رفع برای شده انجام اصلاحی اقدام

- ✓ پیچ‌های وجود عدم :باشندموضوعی معامله برای که کند افشا را زلزله کمبودهای خود واقعی دانش حدود در باید کننده واگذار دیوارهای یا بنیاد تقویت، بدون اول طبقه دیوارهای تقویت، بدون محیطی مزدحم دیوارهای پایه، صفحه ایمن‌سازی برای لنگری بندبدون /لنگربدون آب‌گرم‌کن‌های و گاراژ، بالای ساکن اتاق‌های نشده، تقویت آجری
- ✓ این رفع برای شده انجام بهبودهای یا اصلاحی اقدامات مورد در موضوعی اطلاعات خود واقعی دانش حدود در باید کننده واگذار کندافشا را موارد
- ✓ است‌کننده واگذار واقعی دانش حدود در موارد به محدود اطلاعات افشای تکلیف

45.15 املاک‌مجوز دارنده برای زلزله راهنمای وظیفه

از نسخه‌ای تهیه به محدود املاک مجوز دارنده وظیفه .نمی‌شودباطل زلزله افشای فصل رعایت عدم دلیل به مالکیت انتقال .است 2079.8بند مدنی قانون موجب به مالکیت انتقال متقاضی به تحویل برای خانه صاحب زلزله ایمنی راهنمای

- ✓ شدنخواهد باطل زلزله افشای فصل رعایت عدم اساس بر مالکیت انتقال
- ✓)است مالکیت انتقال متقاضی به تحویل برای خانه صاحب زلزله ایمنی راهنمای از نسخه‌ای تهیه به محدود مجوز دارنده وظیفه (2079.8بند مدنی قانون

45.16 آتش‌سوزی‌خطر شدت مناطق تعیین

سوخت، بار)سراسری معیارهای از استفاده با را بالا بسیار و بالا متوسط، آتش‌سوزی خطر مناطق ایالتی آتش‌نشانی فرماندهی دریافت از روز 120طی را مناطق این باید محلی دستگاه‌های .می‌کندشناسایی (بادآتش‌سوزی، آب‌وهوای زمین، شیب توسط شناسایی‌شده سطح هرگز اما دهند افزایش را آتش‌سوزی خطر سطح می‌توانند و کنند تعیین محلی فرمان با توصیه‌ها .ندهندکاهش را ایالتی آتش‌نشانی فرماندهی

- ✓ ایالتی آتش‌نشانی فرماندهی توصیه‌های از روز 120ظرف را آتش‌سوزی خطر شدت مناطق فرمان‌های باید محلی دستگاه‌های کنندتصویب
- ✓ و دهد افزایش را ایالتی آتش‌نشانی فرماندهی توسط تعیین‌شده آتش‌سوزی خطر شدت سطح فقط می‌تواند محلی دستگاه یک دهدکاهش را آن نمی‌تواند هرگز

45.17 فوت 100محافظ فضای الزام

100عقب و جلو و طرف هر از باید زیاد بسیار آتش‌سوزی خطر با منطقه در مسکونی سازه یا ساختمان یک اپریتور /موجّر/مالک است، الزامی فوت 30و 5بین شدیدتر سوخت کاهش .(قانون‌طبق مگر نه، ملک مرز از فراتر)کند حفظ را محافظ فضای فوت .سازه‌از فوت 5فاصله در درالعمر مقاوم منطقه یک و

- ✓ شودحفظ زیاد بسیار آتش‌سوزی خطر با مناطق در سازه‌ها اطراف در باید محافظ فضای فوت 100
- ✓ فوت 30و 5بین سوخت شدید کاهش است؛ الزامی سازه از فوت 5فاصله در درالعمر مقاوم منطقه یک

45.18 وایلندسوزی آتش افشای /دولتی مسئولیت منطقه

افشا بالقوه گیرنده انتقال به باید (4125 § بند در هیات بندی تقسیم طبق)دولتی مسئولیت منطقه در واقع ملک دهنده انتقال تحت و باشد توجه قابل جنگلی سوزی آتش خطرات و ریسک داراست ممکن که دارد قرار وایلند منطقه در ملک که کند را سوزی آتش مسئولیت که هایی شهرستان استثنای به)کند افشا باید همچنین دهنده انتقال .است 4291 § های نیازمندی (اندپذیرفته .نیستمسئول همکاری توافق بدون وایلند در های سازه به سوزی آتش از حفاظت کردن فراهم برای دولت که .شودمی انجام طبیعی خطرات افشای بیانیه یا محلی گزینه بیانیه طریق از افشا

- ✓ کندافشا دولتی مسئولیت منطقه در را 4291 § تعهدات و وایلند سوزی آتش توجه قابل خطرات و ریسک باید دهنده انتقال
- ✓ نیستمسئول وایلند های سازه به سوزی آتش حفاظت فراهم برای همکاری توافق بدون دولت که کند افشا باید دهنده انتقال
- ✓ شودمی فعال است شده ارائه شهرستان هشدار اطلاع با که ای نقشه یا واقعی دانش توسط
- ✓ شودمی تسلیم طبیعی خطرات افشای بیانیه یا محلی گزینه استیت رئال ملک افشای بیانیه طریق از

45.19 رعایتاز پس بروزرسانی به تکلیف وجود عدم

آزاد اطلاعات موارد آن مورد در بیشتر تکلیف گونه هر از آنها کنند، رعایت را 1103.2بخش نماینده و فروشنده اینکه از پس سایر یا نقشه نظر تجدید دولتی، اقدام دلیل به اطلاعات شدن دقیق عدم صورت در را خریدار که ندارند نیازی آنها .می‌شوند .استشده دقیق عدم اطلاعات که باشند داشته واقعی اطلاع نماینده یا فروشنده اینکه مگر —کنندمطلع حوادث

- ✓ ندارندبعدی تغییرات یا نقشه نظر تجدید برای افشاء بروزرسانی تکلیف نماینده و فروشنده رعایت، از پس
- ✓ استشده دقیق عدم اطلاعات که باشند داشته واقعی اطلاع نماینده یا فروشنده که است هنگامی استثنا

CHAPTER 46

Other Statutory Disclosures and Notices on Sale

46.1 افشای مستثنیات HIV/AIDS و مرگ

با ساکن اینکه یا است، داده رخ پیشنهاد از قبل سال سه از بیش که نیست ساکن مرگ افشای به ملزم نماینده یا ملک مالک یک این .دارندافشا به نیاز که نیستند مادی واقعیت‌های اینها زیرا درگذشت، AIDS با مرتبط عوارض از یا می‌کرد زندگی HIV افشای قانون California می‌گیردقرار آزمایش مورد شدت به که است.

- ✓ داده رخ سال 3 از بیش انتقال‌گیرنده توسط اجاره یا اجاره خریداری، پیشنهاد ارائه تاریخ از قبل ملک در که مرگی برای افشایی نیست‌الزامی است
- ✓ نیست‌الزامی درگذشت AIDS با مرتبط عوارض از یا می‌کرد زندگی HIV با ساکن اینکه افشای
- ✓ نمی‌شودمطرح واقعیت‌ها این افشای عدم برای نماینده یا مالک علیه دعوایی هیچ
- ✓ محافظت ملک در مرگ‌هایی درباره مستقیم سؤال به پاسخ در کاذب عمدی نمایندگی ارائه برابر در را نماینده یا مالک بخش این نمی‌کند
- ✓ باشدمجاز (بعدی‌و Real Estate Law (BPC § 10000 قانون مجوز تحت که است فردی هر شامل «نماینده» عبارت

46.2 مگان‌قانون داده پایگاه اطلاع الزام

1999 جولای 1 از پس یا در که (واحدچهار از بیشتر واحدی چند ملک و) تک‌خانوادگی مسکونی ملک برای کرایه/اجاره‌قرارداد هر در مشخص‌شده جنسی مجرمین داده پایگاه اطلاع حاوی باید واحد، 1-4 مسکونی ملک برای فروش قرارداد هر و شده، منعقد .کنندا شاره www.meganslaw.ca.gov وب‌سایت به باید 2006 آوریل 1 از پس یا در قراردادهای .باشدنقطه‌ای 8 نوع حداقل جنسی مجرمین نزدیکی درباره اضافی اطلاعات ندارند نیازی دلال/فروشنده/اجاره‌دارمی‌کند؛ برآورده را افشای اطلاع، تسلیم .دهندارائه ثبت‌شده

- ✓ است‌الزامی واحد 1-4 مسکونی ملک فروش قراردادهای و مشخص‌شده اجاره‌های در نقطه‌ای 8 نوع در مگان قانون اطلاع
- ✓ کنندا شاره www.meganslaw.ca.gov به باید 2006 آوریل 1 از پس یا در قراردادهای
- ✓ می‌کندآزاد جنسی مجرمین نزدیکی درباره اضافی اطلاعات ارائه تعهد از را فروشنده/دلال اطلاع، تسلیم

46.3 انتقال‌برای نیاز مورد دود آلارم افشای بیان

قرارداد یا تبادل، فروش، طریق از چه —خانوادگی تک مسکن شامل ملک هر منتقل‌کننده آن، از پس و 1986ژانویه 1تاریخ از منتقل‌کننده که است این نشان‌دهنده که کند تسلیم منتقل‌بگیرنده به کتبی بیانیه‌ای باید — (2985 § مدنی قانون)ملک فروش در باید دود آلارم‌های ·باشدجداگانه سند یا الحاقی، سپرده، رسید از بخشی می‌تواند افشا ·داردمطابقت دود آلارم الزامات با بخش معیارهای که باتری با کارکردی آلارم‌های باشند؛ فهرست‌شده و تأیید ایالتی آتش‌نشانی مارشال توسط نصب زمان 13114 ·باشندشده ممنوع محلی قوانین توسط اینکه مگر می‌کنند برآورده را الزام کنند برآورده را

- ✓ قرارداد اجرای از قبل یا)سند انتقال از قبل وقت اسرع در امکان حد تا را دود آلارم مطابقت کتبی بیانیه‌ای باید منتقل‌کننده کندتسلیم (ملک‌فروش
- ✓ در همسر به تسلیم شود؛ انجام آن‌ها مجاز نماینده یا منتقل‌بگیرنده /منتقل‌کننده‌به پستی یا شخصی به‌صورت می‌تواند تسلیم می‌شودمحسوب تسلیم نکند بیان را آن خلاف قرارداد صورتی‌که
- ✓ را تجاری کوچ‌های و سیار خانه‌های ساخته‌شده، خانه‌های اما است واحد دو یا یک مسکن‌های شامل 'خانوادگی‌تک مسکن « می‌کندحذف

46.4 کن‌گرم آب بست برای فروشنده گواهی

زلزله جابجایی برابر در مقاومت برای باید موجود و تعویضی جدید، مسکونی های کن گرم آب تمام کالیفرنیا، کشی لوله کد طبق که دهد گواهی احتمالی خریدار به کتبی صورت به باید است، کن گرم آب دارای که منقول ملک فروشنده ·شوندبند یا لنگر بند، ·استشده رعایت بخش این

- ✓ /فروش‌قرارداد زلزله، ایمنی برای خانه صاحب راهنمای در تواند می و باشد کتبی صورت به باید فروشنده کن گرم آب گواهی 1102.6/1102.6a) § مدنی قانون)انتقال افشای بیانیه یا سپرده، رسید ·شودگنجانده
- ✓ شده طراحی پیش بند کیت آن برای که است گالن 120از بیش ظرفیت با استاندارد گرمایش دستگاه یک معنای به ‹کن‌گرم آب › ·کنندا‌خراج مستاجر از بخش این با تطابق برای توانند نمی مالکان است؛ دسترس در آسانی به

46.5 ساختاری‌آفات کنترل بازرسی گواهی

که کند تسلیم و تهیه را گواهی‌نامه‌ای باید درخواست، صورت در می‌کند، تهیه را بازرسی گزارش که آفاتی کنندهٔ مسدود شرکت ملک معاملات در گواهی این ·کندبیان دسترس و دید قابل مناطق در را چوب مخرب ارگانیسم‌های یا آفات وجود عدم یا وجود یافت اساس بر گواهی‌نامه‌ها ·است‌نیاز مورد قانونی افشای عنوان به آفات /موریانه‌گزارش آن در که است مهم زمینی تهیه ·است‌متفاوت اصلاح‌کننده کار تکمیل و آلودگی شدن

- ✓ تأیید را دسترس و دید قابل مناطق در چوب مخرب ارگانیسم‌های یا آفات وجود عدم یا وجود که است کتبی بیانی گواهی‌نامه می‌کند
- ✓ کندتسلیم و تهیه را گواهی‌نامه کند، درخواست داده سفارش را بازرسی گزارش که شخصی اگر باید، شده مسدود شرکت
- ✓ کندافشا است نشده تکمیل گواهی‌نامه صدور زمان در که را توصیه‌ای گونه هر باید گواهی‌نامه
- ✓ دهدارائه دودگیری برای کتبی ضمانت باید می‌بندد قرارداد مالک با که شده‌ای مسدود شرکت

46.6 اصلی‌خانه های اعلامیه درباره ممنوعه نادرست بیانات

§ 704.710 مدنی دادرسی آیین قانون طبق اصلی خانه معافیت به مربوط داوطلبانه ثبت‌شده سند یک اصلی خانه اعلامیه ثبت که است این بیانگر که کند بیان ای گمراه‌کننده یا نادرست بیانات که است غیرقانونی اصلی خانه ثبت سرویس برای ·است جلوگیری مکانیکی معامله /اعتمادسند /رهن‌قبضی از می‌کند، جلوگیری وام‌دهنده ملک اجباری فروش از اصلی خانه اعلامیه خانه اعلامیه باید آزمون داوطلبان ·است‌خانه مالک اموال مالیات معافیت کسب با مرتبط یا است، الزامی قانون طبق می‌کند، ·کنندتفکیک مالکان تمام برای دسترس در خودکار اصلی خانه معافیت از را ثبت‌شده اصلی

- ✓ نمی‌کندجلوگیری مکانیکی معامله /اعتمادسند /رهن‌قبضی یا طلبکار توسط اجباری فروش از اصلی خانه اعلامیه ثبت
- ✓ است‌بی‌ارتباط خانه مالک اموال مالیات معافیت با و نیست الزامی قانون طبق اصلی خانه اعلامیه
- ✓ می‌کنندثبت اعلامیه که کسانی برای فقط نه است، دسترس در افراد تمام برای § 704.710 CCP طبق اصلی خانه معافیت

46.7 هزینه‌سقف و مسکونی خانه فایلینگ خدمات الزامی افشای

داوطلبانه ثبت ندارند، ارتباط دولتی سازمان هیچ با خدمات این که کند افشا باید مسکونی خانه فایلینگ خدمات ارائه‌دهنده هر هر بالای در باید افشا این ·کنندثبت را اعلامیه خود می‌توانند مالکان و نمی‌کند، محافظت خانه اجباری فروش از ثبت است، 10ظرف را عدل کاتب اعتبار دارای اعلامیه باید خدمات ·شودظاهر ضخیم خطوط با جعبه یک در بولد پوینت 12نوع با صفحه از پس تا نمی‌توانند و کنند، پرداخت را ثبت /عدل‌کاتب اعتبار هزینه‌های تمام دهند، تسلیم شهرستان احوال ثبت دفتر به روز 25از نمی‌توانند (شهریه‌تمام شامل)هزینه‌ها کل ·کنندریافت را هزینه‌ای ثبت ·باشدبیشتر دلار

- ✓ استداوطلبانه ثبت و ندارند ارتباط دولتی سازمان هیچ با خدمات که کند بیان باید افشا
- ✓ شهرستان احوال ثبت دفتر به عدل کاتب اعتبار از پس روز 10ظرف حداکثر باید مسکونی خانه عدل کاتب اعتبار دارای اعلامیه شودداده تسلیم
- ✓ باشدبیشتر دلار 25از نمی‌توانند هزینه‌ها کل و شود دریافت ثبت از پس تا نمی‌تواند وجهی هیچ
- ✓ هستندمستثنی مسکونی خانه فایلینگ خدمات تعریف از می‌دهند انجام خود منصوب مؤکلان برای را خدمات این که وکلایی

46.8 انتقال‌هزینه استثنائات و تعریف

سند یا تأمین، ابزار قرارداد، سند، در شرط یا محدودیت، عهد، یک در که است هزینه‌ای پرداخت الزام گونه هر انتقال، هزینه :ازعبارتند استثناءات ·باشدانتقال هنگام هزینه پرداخت مستلزم و شود تحمیل می‌گذارد، تأثیر واقعی ملک انتقال بر که دیگری اداره هزینه‌های ازدواج، فسخ هزینه‌های دادگاه، شدهٔ مأمور انتقال‌های مکانیک، امتیاز حق هزینه‌های دولتی، مالیات و هزینه‌ها ·مشترک‌منافع منطقهٔ ارزیابی‌های و وام‌دهنده، هزینه‌های امانت، /عقار

- ✓ گرددتحمیل واقعی ملک بر شرط یا محدودیت، عهد، طریق از و شود فعال انتقال توسط که است هزینه‌ای انتقال، هزینه
- ✓ نیستندانتقال هزینه مشترک، منافع منطقهٔ ارزیابی‌های و مکانیک، امتیاز حق مالیات، دولتی، هزینه‌های

46.9 انتقال‌هزینه افشای سند الزامات

باید پررنگ نقطه‌ای 14قلم حداقل در «است‌نیاز مورد انتقال هزینه پرداخت »عنوان با جداگانه سند یک انتقال، هزینه‌های برای $250,000/)دلاری هزینه نمونه‌های هزینه، درصد یا میزان ،APNقانونی، شرح مالکان، نام‌های شامل باید سند این ·شودثبت $500,000/$750,000 برای(مسکونی، شرایط ،هدف انقضا، و وجوه، نهاد دریافت‌کننده با همراه اطلاعات تماس ·باشد.

- ✓ شودعنوان‌دهی پررنگ نقطه‌ای 14قلم حداقل در «است‌نیاز مورد انتقال هزینه پرداخت »عنوان با باید افشا سند
- ✓ داده نشان باید $750,000و ،$500,000 ،$250,000قیمت با خانه‌های برای واقعی دلاری هزینه نمونه‌های مسکونی، ملک برای شوند
- ✓ کندشناسایی را دریافت‌کننده نهاد و هدف، هزینه، میزان و شود باید ثبت است واقع آن در ملک که شهرستانی در سند
- ✓ با FHFA/FHAکه دارند نیاز نقطه‌ای 14پررنگ اطلاعیه به نیز 2011فوریه، 8از پس یا در ایجادشده خصوصی انتقال هزینه‌های ندارندسروکار نمی‌کند، فراهم مستقیم منفعت هیچ که خصوصی انتقال هزینه تعهد با بارشده ملک‌های برای وام‌گیری

46.10 2019ژانویه 1از پس انتقال های هزینه ممنوعیت

خلاف بر شود، ایجاد قاعده این نقض در که انتقالی هزینه هر ·شدنخواهد ایجاد انتقال هزینه ،2019ژانویه 1از پس یا در برخی برای و فدرال قانون اساس بر شده مستثنی انتقال هزینه تعهدات برای محدود استثنائات ·است‌باطل عمومی سیاست داردوجود کنند، می برآورده را خاصی الزامات که 2009ژوئن 1از قبل دولت توسط شده تصویب یا دعاوی فصل و حل تعهدات .

- ✓ شودایجاد 2019ژانویه 1از پس یا در تواند نمی انتقال هزینه هیچ
- ✓ است‌باطل عمومی سیاست خلاف بر شود، ایجاد قاعده این نقض در که انتقالی هزینه هر

46.11 ساختاری‌آفات کنترل گزارش تسلیم

باید نماینده یا حق، دارای مالک کننده، منتقل واقعی، ملک فروش قرارداد اجرای یا ملکیت انتقال از قبل ممکن وقت اسرع در شرط گزارش تهیه یا تصدیق اینکه بر مشروط دهد، تسلیم شونده منتقل به را ساختاری آفات کنترل بازرسی گزارش از نسخه‌ای انجام مجاز شخص یا شونده منتقل به پست طریق از یا شخصی صورت به می‌تواند تسلیم ·باشدمالی تامین الزام یا قرارداد ·کندبیان را آن خلاف قرارداد اینکه مگر می‌شود، تلقی شونده منتقل به تسلیم عنوان به همسران از یک هر به تسلیم شود؛ ·باشدفسخ برای اساس مستقل طور به رعایت عدم این اینکه مگر نمی‌شود، باطل رعایت عدم دلیل به صرفاً انتقال

- ✓ مالی تامین یا قرارداد توسط که زمانی شود، داده تسلیم ملکیت انتقال از قبل ممکن وقت اسرع در باید آفات کنترل گزارش باشدالزامی
- ✓ کندبیان را آن خلاف قرارداد اینکه مگر می‌شود، تلقی شونده منتقل به تسلیم عنوان به همسران از یک هر به تسلیم

✓

باشدفسخ برای اساس مستقل طور به اینکه مگر نمی‌کند، باطل را انتقال رعایت عدم

46.12 آب‌مصرف در صرفه‌جو لوله‌کشی تاسیسات افشای

غیر لوله‌کشی تاسیسات باید مجوز متقاضی تک‌خانواری، مسکونی ملکیات در ساختمانی بهبودهای یا تغییرات تمام برای تمام ،2017ژانویه اول از ·مجوزنهایی تایید شرط عنوان به کند، جایگزین آب مصرف در صرفه‌جو تاسیسات با را متطابق کتبی صورت به باید تک‌خانواری مسکونی ملکیت فروشنده ·شوندجایگزین باید تک‌خانواری مسکن در متطابق غیر تاسیسات ·کندافشا را است متطابق غیر لوله‌کشی تاسیسات دارای ملک آیا اینکه و تعویض الزام

- ✓ جایگزین آب مصرف در صرفه‌جو تاسیسات با باید تک‌خانواری خانه‌های در متطابق غیر لوله‌کشی تاسیسات ،2017ژانویه اول از شوند
- ✓ استمتطابق غیر لوله‌کشی تاسیس□□ت دارای ملک آیا که کند افشا کتبی صورت به باید فروشنده
- ✓ کد)نیست ضمانتی و نماینده، نه و است فروشنده شخصی نمایندگی لوله‌کشی، تاسیسات افشای که کند تأیید باید فروشنده مدنی § 1102.155)

46.13 انرژی‌و خطر بروشورهای تحویل

/خانه‌صاحبان راهنمای محیطی، خطرات بروشور —می‌شونددادە تحویل خریدار به نیاز مورد اطلاعاتی بروشورهای که هنگامی کلی اطلاعات ارائه به نیازی دلال یا فروشنده —خانه‌انرژی رتبه‌بندی برنامه بروشور یا زلزله، برابر در ایمنی برای تجاری ملک از هرگز این حال، این با ·می‌شودتلقی کافی خریدار به اطلاع‌رسانی برای بروشور این و ندارند، موضوعات آن مورد در اضافی ·نمی‌کندمعاف می‌گذارند تأثیر ملک بر که شناخته‌شده‌ای خطرات افشای وظیفه

- ✓ می‌شودتلقی کافی انرژی موضوعات /عمومی‌خطرات مورد در خریدار به اطلاع‌رسانی برای نیاز مورد بروشور تحویل
- ✓ نمی‌دهندکاهش یا افزایش را ملک بر شناخته‌شده خطرات افشای برای دلال /فروشنده‌وظیفه بروشورها
- ✓ می‌شوداعمال خانه انرژی رتبه‌بندی برنامه بروشورهای و ،(تجاری‌و مسکونی)زلزله برابر در ایمنی محی□□ی، خطرات برای

46.14 فروش‌قراردادهای در لوله خط اطلاعیه

به اطلاعیه‌ای شامل باید است، شده منعقد 2013جولای 1از پس یا در که خانوادگی یک مسکونی ملک فروش برای قرارداد هر طریق از خطرناک مایعات و گاز انتقال لوله خطوط موقعیت اطلاعات که کند مطلع را خریدار که باشد نقطه‌ای 8حداقل حروف بر اما می‌شود، تلقی کافی خریدار آگاهی برای اطلاعیه تسلیم .است‌دسترس در (NPMS)ملی لوله خطوط نقشه‌برداری سیستم .نمی‌گذاردتأثیر موجود افشای تعهدات

- ✓ باشندداشته نقطه‌ای 8حداقل حروف با را لوله خط اطلاعیه باید 2013جولای 1از پس یا در SFRفروش قراردادهای
- ✓ می‌کندهدایت (NPMS)ملی لوله خطوط نقشه‌برداری سیستم وب‌سایت به را خریداران اطلاعیه
- ✓ نمی‌گذاردتأثیر دلال /فروشنده‌افشای تعهدات سایر بر اطلاعیه تسلیم

46.15 LA/Venturaآتش پستی کد در نشده درخواست پیشنهادهای ممنوعیت

LA/آتش تأثیر تحت که مشخصی پستی های کد در مسکونی ملک خرید برای نشده درخواست پیشنهاد ارائه 2079.26بخش کند می تأیید که کنند اجرا را کتبی نامه گواهی باید فروشنده و خریدار سند، انتقال از قبل .کندمی ممنوع را دارند قرار Ventura کننده قانع و واضح شواهد اینکه مگر بود شده درخواست پیشنهاد کند می فرض که نیست، نشده درخواست پیشنهاد از خرید مجوزدهی قانون نقض کند، نقض را این که مجوز دارنده یک .کندثبت سند با را نامه گواهی باید خریدار .دهدنشان را این خلاف .شودمی تلقی خود .در بند این 1ژانویه 2027 .شودمی لغو

- ✓ هستندممنوع شده درج آتش پستی های کد در مسکونی ملک خرید برای نشده درخواست پیشنهادهای
- ✓ بودشده درخواست پیشنهاد کند می تأیید که کنند اجرا را کتبی نامه گواهی سند انتقال از قبل باید فروشنده و خریدار
- ✓ شودمی تلقی مجوزدهی قانون نقض عنوان به دهد، ارائه کننده نقض کتبی پیشنهاد که مجوز دارنده
- ✓ شوندمی روبرو دلار 25,000تا مدنی جریمه با متخلفین کند؛ لغو را خرید قرارداد اجرا از بعد ماه چهار تا تواند می فروشنده

46.16 دودهشدار سیستم سازی آشکار افشای از معافیت

معاملات این .انتقال‌افشای بیانیه معافیت‌های با دارد مطابقت و نمی‌کند صدق معینی انتقالات برای دود هشدار افشای الزام .دهدتحویل را بیانیه این که نیست نیاز کننده منتقل از معاف،

- ✓ دادگاه، دستور انتقالات، (B&P § 11018.1)دارند عمومی گزارش به نیاز که انتقالاتی :استزیر موارد شامل معاف انتقالات و دیگر، شریک به شریک یک از انتقالات اعتمادات، /املاک‌مدیریت در امانتدار انتقالات امانتدار، فروش /رهن‌توقیف انتقالات مستقیم‌خط اقوام یا همسر به انتقالات
- ✓ و بلاصاحب، اموال قانون تحت کنترلر انتقالات قانونی، جدایی /طلاق‌احکام از همسران بین انتقالات :هستندمعاف همچنین مالیات‌و درآمد قانون تحت مالیات فروش انتقالات

46.17 دودآلارم افشای برای حل راه و نماینده مسئولیت

منتقل‌کننده دود آلارم افشای در نقص‌های یا اشتباهات برای خود مسئولیت از کلی طور به واگذاری طرف‌های و نمایندگان این ·باشدداشته واقعی علم آن بودن کذب از و کند شرکت افشاء ایجاد در که مجوز دارنده استثنای به می‌شوند، محافظت خسارات و نمی‌کند، باطل انطباق عدم برای را انتقال نمی‌کند، تحمیل انطباق بر نظارت برای نمایندگان بر را تکلیفی هیچ بخش می‌کندمحدود را·

- ✓ باشدداشته واقعی علم آن بودن کذب از و کند شرکت افشاء ایجاد در که است مسئول زمانی تنها (B&P § 10011)مجوز دارنده
- ✓ هزینه‌های از منحصر نکند، تجاوز دلار 100از که است واقعی خسارات حل راه تنها نیست؛ باطل انطباق عدم برای انتقالی هیچ وکیل‌الزحمه حق و دادگاه

46.18 فروش‌در عرشه /بالکن‌بازرسی افشای

ایوان‌ها، عرشه‌ها، بالکن‌ها،)مرتفع بیرونی عناصر باید هستند، بیشتر یا خانوادگی مسکونی واحد سه دارای که ساختمان‌هایی بازرسی واجدشرایط مجوز دارای متخصص یک توسط (چوب‌بر متکی و زمین از بالاتر فوت شش از بیش پیاده‌روهایی پله‌ها، 2019ژانویه 1از پس آپارتمانی تبدیل‌های برای ·شوندافشا ساختمان بعدی فروش هر در و شده حفظ باید گزارش‌ها ·شوند ·شودارائه DREبه نهایی عمومی گزارش برای شرطی عنوان به و شود انجام اسکرو بستن اولین از قبل باید بازرسی

- ✓ یکبارسال شش هر سپس و شوند تکمیل 2026ژانویه 1تا باید بازرسی‌ها
- ✓ به ساختمان بعدی فروش هر در و شده نگهداری بازرسی چرخه دو حداقل برای مالک دائمی سوابق در باید بازرسی گزارش‌های شوندتسلیم /افشاخریدار
- ✓ نمی‌شوداعمال (4100 § مدنی قانون)مشترک منافع توسعه‌های برای بخش این

46.19 ملک‌اهدای سند کپی سرویس افشای الزامات

پاداش عوض به را ملک مالک مالکیت سند یا ملک اهدای سند کپی پستی، ارسالیات طریق از ملک اهدای سند کپی سرویس غیرقانونی هزینه پرداخت مهلت ادعای یا دولتی، وابستگی دادن نشان گمراه‌کننده، یا نادرست بیانیه‌های ارائه ·می‌دهدارائه نهاد هیچ با سرویس این که کند بیان باید (صفحه‌هر بالای در سنگین خط با جعبه‌ای در بولد، پوینت 14)الزامی افشای ·است مربوطه شهرستان رای شده بیان هزینه به شهرستان ثبت دفتر از را خود کپی می‌توانند مالکان و نیست مرتبط دولتی کنندریافت·

- ✓ بیان هزینه به شهرستان ثبت دفتر از را کپی می‌توانند مالکان و نیست مرتبط دولتی نهاد هیچ با سرویس که کند بیان باید افشا کنندریافت شده
- ✓

استغیرقانونی دهند نشان را دولتی وابستگی یا کنند تقلید را دولتی سند که نام‌هایی یا پاکت‌ها از استفاده

- ✓ شودچاپ صفحه هر بالای در سنگین خط توسط شده تشکیل جعبه‌ای در پوینتی 14بولد نوع در باید الزامی افشای

46.20 استفاده‌مورد متحرک های خانه اجاره /فروش‌در دود هشدارهای

یا فروخته که خانوادگی چند شده ساخته های خانه و متحرک های خانه استفاده، مورد شده ساخته های خانه ،2020ژانویه اول از در ایالت نشانی آتش مارشال توسط شده تأیید و عمل قابل دود هشدار یک عنوان، انتقال یا اجاره تاریخ در باید شوند، می اجاره به باید نگهداری و آزمایش عملیات، مورد در سازنده اطلاعات ·باشدشده نصب است، شده طراحی خواب برای که اتاقی هر ·شودارائه مستاجر یا خریدار

- ✓ دود هشدار هر که کند امضا ای اعلامیه کننده منتقل /دهنده‌اجاره انتقال، /اجاره‌از قبل روز 45در اگر شود می تکمیل الزام این استعمل قابل و شده نصب
- ✓ § واقعی املاک مجوز دارندگان مسئولیت مقررات واقعی، های دارایی روی بر متحرک /شده‌ساخته های خانه فروش برای 13113.8(e), (f) و (g) شودمی اعمال ها افشاگری این برای

46.21 ساخته‌شده‌خانه‌های فروش در دلالان /معامله‌گران‌نقش

شامل مشخص افشاگری‌های حاوی باید خرید اسناد معامله‌گران، توسط ماشین‌نشین یا ساخته‌شده خانه‌های فروش برای روی که ساخته‌شده‌ای خانه فروش باشد، مجاز املاک دلال یک همچنین معامله‌گر اگر ·باشداطلاعات و کامل قیمت توضیح روی قبلاً که خانه‌هایی مجدد فروش در ·شوددرج اساسی ملک خرید سند در است ممکن (§ 18551)می‌شود نصب بنیاد ·کندمشارکت پرداختی‌ها تقسیم و فهرست‌بندی در املاک مجوز دارندگان با می‌تواند معامله‌گر نشده‌اند، نصب بنیاد

- ✓ اساسی ملک خرید سند در را بنیاد روی بر نصب‌شده ساخته‌شده خانه فروش می‌تواند باشد، نیز مجاز املاک دلال که معامله‌گری کنددرج
- ✓ املاک مجوز دارندگان با نشده‌اند، نصب بنیاد سیستم روی قبلاً که ماشین‌نشین‌هایی مجدد فروش در می‌توانند معامله‌گران کنندتقسیم را پرداختی‌ها و باشند شامل متعدد لیست‌های در کنند، همکاری

CHAPTER 47

Broker's Duty of Visual Inspection (Civil Code § 2079)

47.1 ماهرانه‌بصری بازرسی برای کارگزار وظیفه

است موظف (شده‌ساخته خانه یا) مسکونی واحد 1-4 با مسکونی ملک احتمالی خریدار به نسبت فروش نماینده یا کارگزار تحقیق یک از که و میگذارند تأثیر دلپذیری یا ارزش بر که اساسی حقایق تمام و دهد انجام را دقیق و معقول بصری بازرسی میشوداعمال دو هر همکار کارگزار و فهرستگذار کارگزار بر وظیفه این. کندافشا را میشوند آشکار.

- ✓ میشوداعمال شده ساخته خانههای و مسکونی واحد 4 تا 1 با مسکونی ملک بر وظیفه
- ✓ کندافشا را اساسی حقایق و دهد انجام را دقیق و معقول بصری بازرسی باید کارگزار
- ✓ میشوداعمال دو هر میکند اقدام خریدار یافتن برای که همکاری کارگزار و فهرستگذار کارگزار بر وظیفه

47.2 بازرسی وظیفه استاندارد و محدوده (§ § 2079.1-2079.5)

اعمال واحدی 1-4 ملک برای ملک فروش قراردادهای و زمین، اجاره‌های خریداری، گزینه با اجاره‌هایی برای همچنین مادّه این معقول‌به‌طور که نیست مناطق‌ای شامل بازرسی. است‌احتیاط معقول ملک نماینده یک استاندارد مراقبت، استاندارد. می‌شود که واحدی از بیش (مشترک‌منافع واحدهای برای) یا عمومی، رکوردهای محدوده، خارج مناطق نیستند، دسترس در معمول / شودآغاز تملک تاریخ از سال دو عرض در باید نقض برای قانونی اقدام. می‌شودپیشنهاد فروش برای.

- ✓ می‌دهدبروز احتیاط معقول ملک نماینده یک که مراقبتی درجه = مراقبت استاندارد
- ✓ می‌کندحذف را عمومی پروان‌ها/رکوردهاو محدوده، خارج مناطق دسترس، غیرقابل مناطق بازرسی
- ✓ شودآغاز تملک تاریخ از سال 2 عرض در باید نقض برای قانونی اقدام
- ✓ کندمحافظت خود از تا گیرد به‌کار معقولی مراقبت است موظف خریدار

47.3 بازرسی وظیفه از معاف انتقالات (§ 2079.6)

تجارت قانون 11234 یا 11018.1 بخش‌های تحت (تقسیم‌شده‌اراضی) عمومی گزارش مستلزم فروش‌های برای بازرسی وظیفه مسکونی قبلاً ملک اینکه مگر نمی‌شود، اعمال 11010.4 بخش تحت عمومی گزارش بدون انجام‌شده فروش‌های یا حرفه‌ها، و باشدبوده.

- ✓ نمی‌شوداعمال (جدیدتقسیم‌بندی فروش‌های) عمومی گزارش تهیه مستلزم فروش‌های برای مقاله این
- ✓ نمی‌شوداعمال باشد بوده مسکونی قبلاً ملک که صورتی در معافیت

CHAPTER 48

California Real Property Taxation

48.1 پیشنهاد 13 ارزیابی قوانین

پیشنهاد 13 (1978، منشور ماده کالیفرنیا، XIII A) به ارزیابی‌شده، ارزش از درصد 1 به را نامنقول دارایی‌های بر عمومی مالیات سال)ارزیابی‌شده ارزش ·می‌کندمحدود است، لازم رای‌دهندگان توسط تصویب‌شده استقراضی بدهی‌های برای که نرخی علاوه است ممکن و ،(1975-76 ارزش یا)ملک جدید ساخت یا مالکیت تغییر آخرین هنگام بازار واقعی ارزش از است عبارت (پایه جدید، ساخت یا مالکیت تغییر ·یابدافزایش (باشدکمتر اگر کالیفرنیا مصرف‌کننده قیمت شاخص یا)سال در درصد 2 حداکثر رسمیت به 8 پیشنهاد تحت منطبق‌شده پایه سال ارزش زیر موقت افت‌های می‌کند؛ تحریک را جاری بازار ارزش به بازارزیابی یا همسران بین مالکیت تغییر و می‌شود، ثبت سند با ثبت هنگام در (PCOR) اولیه مالکیت تغییر گزارش ·می‌شوندشناخته و 60، 51 § § مالیات و در قانون ؛XIII A ماده کالیفرنیا، منشور :منبع ·است‌مستثنی بازارزیابی از ثبت‌شده داخلی شرکای غیره، 480.3.

- ✓ است‌رای‌دهندگان توسط تصویب‌شده بدهی‌های علاوه به ارزیابی‌شده ارزش از 1% عمومی مالیات نرخ حداکثر
- ✓ یابدافزایش سال در 2% حداکثر است ممکن و می‌شود تعیین جدید ساخت یا مالکیت تغییر زمان در پایه سال ارزش
- ✓ می‌کندتحریک را جاری بازار ارزش به بازارزیابی جدید ساخت یا مالکیت تغییر
- ✓ می‌سازدمجاز منطبق‌شده پایه سال ارزش زیر بازار ارزش سقوط هنگام را موقت کاهش 8 پیشنهاد
- ✓ مستثنی‌اندبازارزیابی از میان‌همسری انتقال‌های می‌شود؛ ثبت سند با (PCOR) اولیه مالکیت تغییر گزارش

48.2 پیشنهاد 19: فاجعه‌قربانیان و معلول افراد بزرگسالان، برای پایه سال ارزش انتقال

سوزی آتش توسط منزلش یا است، معلول شدیداً است، بیشتر یا سال 55 که منزلی صاحب به 19 پیشنهاد ،2021 آوریل 1 از (پایه‌سال فاکتور ارزش)مالیاتی ارزش که دهد می اجازه است، دیده جدی آسیب دیگر شدهٔ اعلام طبیعی فاجعه یا جنگلی خانه فروش از بعد یا قبل سال دو حدود در که کند، منتقل کالیفرنیا جای هر در جایگزین اولی اقامتگاه به را خود اولی اقامتگاه شود؛ می منتقل تغییر بدون پایه سال ارزش باشد، کمتری یا برابر ارزش دارای جایگزین اگر ·باشدشده ساخته یا خریداری اصلی تا توانند می معلول یا سال 55+ صاحبان ·شودمی اضافه شده منتقل پایه سال ارزش به بازار ارزش تفاوت باشد، تر گران اگر که شد، 60/90/110 قدیمی پیشنهادات جایگزین این ·(فاجعه‌هر در بار یک فاجعه قربانیان)کنند استفاده انتقال این از بار سه منبع ·دادندمی اجازه کمتر یا برابر ارزش با ای خانه برای فقط و متقابل، شهرستان یا شهرستان همان در بار، یک انتقال یک تنها : Cal. Const. art. XIII A § 2.1; Rev. & Tax. Code § 69.6.

- ✓ شده‌اعلام طبیعی فاجعه یا جنگلی سوزی آتش قربانیان یا معلول، شدیداً افراد بیشتر، یا سال 55 منزل صاحبان :شرایط‌واجد
- ✓ شودمنتقل فروش، از سال دو حدود در کالیفرنیا، جای هر در جایگزین اولی اقامتگاه به تواند می پایه سال ارزش
- ✓ کندمی اضافه شده منتقل پایه سال ارزش به را ارزش تفاوت تر گران جایگزین
- ✓ همان بار، یک قدیمی های محدودیت ؛(فاجعه‌قربانیان برای فاجعه هر در بار یک)معلول /سال 55+ صاحبان برای انتقال سه تا

شودنمی اعمال دیگر Props 60/90شهرستان

48.3 پیشنهاد 19: نوه-پدربزرگو فرزند -والدیناستثناء

نوه به مادربزرگ و پدربزرگ از و)فرزندان و والدین بین انتقالات برای مجدد ارزیابی از استثناء 19پیشنهاد ،2021فوریه 16از یا (اصلیاقامت محل)دهنده انتقال پرسنلی خانه بر تنها اکنون استثناء این ·کردمحدود را (باشندشده فوت والدین که هنگامی اصلی اقامت محل عنوان به انتقال از پس سال یک عرض در را آن فرزند که صورتی در تنها و می‌شود، اعمال خانوادگی مزرعه اضافه به ضریب‌شده پایه سال ارزش به محدود مستثنی مبلغ ·(معلولایثارگران یا خانه صاحبان معافیت ادعای با)درآورد خود از بالاتر ارزش ؛(2025-2027سال‌های برای میلیون 1.04$حدود)می‌شود تعدیل تورم برای سال دو هر که است، 1,000,000$ ارزیابی مجدداً کاملاً (تجاری‌دارایی‌های تابستانی، خانه‌های اجاره‌ای،)دیگر دارایی‌های انتقال ·می‌شودارزیابی مجدداً حد این منبع: Cal. Const. art. XIII A § 2.1(c); Rev. & Tax. Code § 63.2. ·شدلغو 193و 58پیشنهادات اساس بر 'دیگردارایی‌های 'برای 1,000,000$سابق استثناء می‌شود؛

- ✓ باشدشرایط واجد فرزند -والدیناستثناء برای می‌تواند خانوادگی مزرعه یا (خانوادگی‌خانه)دهنده انتقال اصلی اقامت محل تنها
- ✓ درآوردخود اصلی اقامت محل عنوان به انتقال از پس سال یک عرض در را خانه باید فرزند
- ✓ بیشتر ارزش ؛(تعدیل‌شده‌تورم برای سال دو هر)می‌دهد پوشش را 1,000,000$اضافه به ضریب‌شده پایه سال ارزش استثناء می‌شودارزیابی مجدداً
- ✓ زمانی تنها نوه -پدربزرگ‌انتقالات می‌شود؛ ارزیابی مجدداً کاملاً فرزندان به تجاری دارایی‌های و تعطیل خانه‌های اجاره‌ای، انتقال باشندشده فوت والدین که هستند شرایط واجد

48.4 تقویم مالیات دارایی کالیفرنیا و تخلف

بر رهن است مالی سال از قبل که ژانویه 1 در و می‌شود اجرا ژوئن 30 تا ژوئیه 1 از مالی سال یک در کالیفرنیا دارایی مالیات (رهن‌تاریخ) می‌شود دارایی روی اظهارنامه. در مالیاتی پاییز در ارسال می‌شوند و دو در قابل قسط پرداخت هستند: قسط 1 در اول دارد تخلف آپریل 10 از پس و است سررسید نوامبر 1 در دوم قسط دارد؛ تخلف دسامبر 10 از پس و است سررسید فوریه 1 در قسط هر برای جریمه درصد 10. یادآوری کلید 'No Darn Fooling Around') قسط برای هزینه علاوه به می‌شود، اعمال تخلفی قسط هر برای جریمه درصد 10. یادآوری کلید 'No Darn Fooling Around') شود؛ متوقف مالیاتی لحاظ از ژوئیه 1 در دارایی که می‌شود باعث باشد نشده پرداخت مالی سال پایان در که مالیاتی دوم. تخلف سال پنج از بعد مالیات جمع‌کننده و کند، رباء را آن ماهانه، درصد 1.5 سود و جریمه‌ها مالیات، پرداخت با می‌تواند مالک (غیرمسکونی‌تجاری دارایی‌های از برخی برای سال سه فروش قدرت در دارایی حراج مالیاتی را مالیاتی می‌کندپیدا. منبع: Rev. & Tax. Code § § 2192, 2605, 2606, 2617, 2618, 3691.

- ✓ ژانویه 1 رهن تاریخ ژوئن؛ 30 - ژوئیه 1 مالی سال
- ✓ آپریل 10 از پس تخلف سررسید، فوریه 1 در دوم قسط دسامبر؛ 10 از پس تخلف سررسید، نوامبر 1 در اول قسط
- ✓ می‌شوداعمال تخلفی قسط هر برای جریمه 10%
- ✓ مالیاتی حراج در تخلف سال پنج از پس می‌تواند می‌شود؛ متوقف مالیاتی لحاظ از پرداخت بدون سال از پس ژوئیه 1 در دارایی رباءشرط تحت شود، فروخته

48.5 مالیات منع کالیفرنیا (فرم 593 FTB)

درآمد مالیات می‌خواهد (سپرده‌دارنده عملاً) خریدار از کالیفرنیا خارجی، فروشندگان برای FIRPTA فدرالی مالیات منع بر علاوه به 593 فرم با را آن و کند منع غیرساکن، یا ساکن فروشنده، هر توسط کالیفرنیا نقل‌وانتقال‌پذیر اموال فروش برای را ایالتی جای به می‌تواند فروشنده است؛ فروش قیمت کل از (0.0333) درصد 1/3 و 3 پیش‌فرض منع. دهدارائه الحاقی مالیات هیئت باشد، کمتر یا $100,000 فروش قیمت اگر. فروشنده‌مالیات نرخ حداکثر ضرب‌در سود: کندانتخاب را جایگزین محاسبه آن تبدیل یا مبادله IRC § 1031 تحت اموال شود، منجر صفر سود یا تلفات به فروش بوده‌است، فروشنده اصلی اقامت اموال در که همان‌طور باشد، کالیفرنیا حضور با ملک یا مالیات از معاف نهاد بانک، LLC، شراکت، شرکت، فروشنده یا شود، غیرارادی 593 فرم دستورالعمل؛ Rev. & Tax. Code § 18662 منبع: نیست‌لازم مالیاتی منع است، شده تأیید 593 فرم 593 FTB.

- ✓ به که FIRPTA برخلاف می‌شود، اعمال کالیفرنیا ساکنان جمله از فروشنده، هر توسط فروش برای کالیفرنیا مالیات منع هدف‌می‌رودخارجی فروشندگان
- ✓ فروشنده‌مالیات نرخ حداکثر ضرب‌در سود اختیاری صورت به یا است، فروش قیمت کل از درصد 1/3 و 3 پیش‌فرض منع
- ✓ فروشندگان و غیرارادی، تبدیل، 1031 § مبادله صفر، سود یا تلفات اصلی، اقامت کمتر، یا $100,000 فروش قیمت: معاف واجدشرایط‌نهادهای

✓

می‌دهدارائه الحاقی مالیات هیئت به 593فرم با را مالیات منع سپرده دارنده /خریدار

48.6 ارزیابی‌کاهش خدمات قوانین و افشاگری

می‌کندکمک مسکونی ملک شدهٔ ارزیابی ارزش کاهش برای درخواست‌ها تهیهٔ در ملک مالکین به فایلیندگی ارزیابی کاهش خدمهٔ به اشارهٔ یا ندارد، وجود که دولتی هزینهٔ به اشارهٔ کاهش، تضمین مانند است، غیرقانونی گمراه‌کننده یا نادرست بیانات ارائهٔ · درخواست دریافت حق و ارزیاب هزینهٔ بدون بررسی به خود حق مورد در را مالکین باید الزامی افشاگری ·دولت‌به وابستگی می‌تواند تجدیدنظر هیأت که کند ذکر باید افشاگری ·کندآگاه ارزیابی تجدیدنظر هیأت یا شهرستان تعادل هیأت با ارزیابی تغییر ·دهدکاهش یا (13پیشنهاد محافظت‌شدهٔ ارزش از بیشتر نه اما)دهد افزایش را ملک ارزش

- ✓ استدسترس در ارزیاب از غیررسمی هزینهٔ بدون ارزیابی بررسی و است دولت به وابسته غیر خدمهٔ که کند بیان باید افشاگری
- ✓ هیأت کاتب به آن ارائهٔ زمان تا تجدیدنظر درخواست برای یا ارزیاب، به آن ارائهٔ زمان تا بررسی درخواست برای وجهی هیچ نیستقابل‌جمع‌آوری تجدیدنظر،
- ✓ کندنگهداری سال سه برای را اصل باید ارائه‌دهنده و است، الزامی ارائهٔ از پیش ملک مالک از کتبی مجوز
- ✓ 13پیشنهاد محافظت‌شدهٔ ارزش از بیشتر نه اما دهد افزایش را ملک ارزش می‌تواند تجدیدنظر هیأت

48.7 اسنادانتقال مالیات نرخ

از را فروش قیمت تا می‌کند کمک ارزیابان به و می‌شود اعمال شهرستان در املاک انتقالات تمام برای اسناد انتقال مالیات ·می‌شودمحاسبه سنت 55شده، گرفته نظر در آن از کسری یا دلار 500هر برای کور این ·کنندتعیین عمومی سوابق

- ✓ استسنت 55شده، گرفته نظر در مبلغ از کسری یا دلار 500هر برای اسناد انتقال مالیات نرخ
- ✓ می‌شوداعمال شهرستان در واقع املاک انتقالات تمام برای
- ✓ شودذکر سند در باید باشد، معاف قیمت از بخشی و باقی‌مانده معوق بار یا وثیقه اگر

48.8 ارزیابی‌معافیتهای دیگر و خانه مالکان معافیت

معافیت می‌تواند می‌کند، زندگی خود اصلی اقامت محل عنوان به مسکونی ساختمان یک در ژانویه 1قانونی تاریخ در که مالکی 1نرخ با سال در دلار 70تقریباً)می‌دهد کاهش دلار 7,000میزان به را شده ارزیابی ارزش که کند، درخواست را خانه مالکان تضمین را کامل معافیت فوریه 15تا ثبت می‌شود؛ ثبت شهرستان ارزیاب با بار یک درخواست این .(صرفه‌جویی‌درصد معافیت با نمی‌توان را معافیت این .می‌کنددریافت سال آن برای را درصد 80دسامبر 10تا ثبت‌شدهٔ دیر درخواست و می‌کند، سازمان‌های برخی و غیرانتفاعی مدارس کلیسا، دولت، به متعلق اموال .کردترکیب خانه همان در جانباز معلولان بزرگتر بسیار مالیات و درآمد کد ؛§ 3(k) XIIIماده کالیفرنیا اساسی قانون :منبع .هستندمعاف مالیات از کامل به‌طور بهزیستی § 218، 255.

- ✓ می‌کندحذف مالک به متعلق مسکونی ملک یک از را ارزیابی‌شده ارزش دلار 7,000مبلغ خانه مالکان معافیت
- ✓ (شودثبت دسامبر 10تا اگر درصد 80)کامل معافیت برای فوریه 15تا ثبت است؛ الزامی ژانویه 1قانونی تاریخ در اشغال
- ✓ جانباز معلولان معافیت با را آن نمی‌توان می‌یابد؛ ادامه کند، نقل‌مکان مالک که زمانی تا و می‌شود درخواست بار یک معافیت کردترکیب
- ✓ هستندمعاف کامل به‌طور بهزیستی اموال و غیرانتفاعی مدارس مذهبی، دولتی، اموال

CHAPTER 49

Fair Housing: Unruh Act, FEHA and the Holden Act

49.1 آنروه‌شهروندی حقوق قانون محافظت‌شده طبقات

مزایا، پذیری، خدمات به برابر و کامل دسترسی کالیفرنیا در افراد تمام که می‌کند تضمین آنروه شهروندی حقوق قانون فروش نمایندگان ·باشندداشته محافظت‌شده ویژگی‌های از صرف‌نظر تجاری مؤسسات تمام در خدمات و امتیازات تسهیلات، دهنده تشکیل نیز ADAفدرالی قانون نقض ·کنندتبعیض نباید (مسکن‌ارائه‌دهندگان و دلالی جمله از) تجاری مؤسسات و ملک است‌آنروه قانون نقض·

- ✓ وضعیت ژنتیکی، اطلاعات سلامت، وضعیت معلولیت، ملیت، نسب، مذهب، رنگ، نژاد، جنس، شامل محافظت‌شده طبقات هستندمهاجرت وضعیت و اول زبان تابعیت، جنسی، گرایش تأهل،
- ✓ می‌شوداعمال نوع هر تجاری مؤسسات تمام برای
- ✓ است‌آنروه قانون نقض دهنده تشکیل خودکار به‌طور (ADA)معلولان حقوق فدرالی قانون نقض
- ✓ است‌ویژگی یک دارای که است فردی با ارتباط و ویژگی یک ادراک شامل حمایت

49.2 بزرگسال‌شهروندان مسکن برای سنی تبعیض استثنای

تجاری مؤسسه یک حال، این با ·می‌کندمنع سن اساس بر مسکن اجاره یا فروش در تبعیض از را تجاری مؤسسات 51بخش بر مشروط کند، حفاظت و ایجاد قانونی به‌طور را بزرگسال شهروندان برای طراحی‌شده مسکن 51.3بخش موجب به می‌تواند 2001ژانویه 1از پس یا در که مسکنی ·نشودلغو فدرال عادلانه خانه‌های تعدیل قانون خانوادگی وضعیت حفاظت توسط اینکه بزرگسالان نیازهای برای که است این بر فرض کند، برآورده را مشخص‌شده دسترسی‌پذیری معیارهای اگر است، شده ساخته است‌شده طراحی·

- ✓ است‌ممنوع عموماً مسکن اجاره یا فروش در سنی تبعیض
- ✓ کندبرآورده را 51.3بخش معیارهای که زمانی است معتبر استثنای یک بزرگسال شهروندان مسکن
- ✓ نیست‌اجرا قابل Riversideشهرستان در بخش این
- ✓ کندلغو را استثنا این می‌تواند ف□□رال عادلانه خانه‌های تعدیل قانون خانوادگی وضعیت حفاظت

49.3 اصلاح‌شده‌یا باطل ملک سند تبعیض‌آمیز محدودیت‌های

قانون 12955بخش تحت محفوظ ویژگی‌های اساس بر را ملک تصرف یا استفاده استیجار، اجاره، فروش، حق که سند مقررات بخش تحت .می‌کنندداعمال را برگشت یا مصادره مجازات، که آن‌هایی حتی هستند، باطل می‌کنند، محدود (FEHA)دولتی وضعیت به توجه با مسن افراد مسکن برای استثنایی .می‌شوندتلقی اصلاح‌شده مخالف زبان حذف برای مقررات چنین ،782.5 دا□□دوجود خانوادگی.

- ✓ می‌کنند، محدود (دولتی‌قانون 12955بخش)محفوظ ویژگی‌های اساس بر را تصرف /استفاده/اجاره/فروش‌که سند مقررات برگشت‌یا مصادره مجازات، با آن‌هایی شامل هستند، باطل.
- ✓ بخش تحت 782.5، .می‌شوندتلقی اصلاح‌شده مخالف مقرره حذف برای اسناد در تبعیض‌آمیز مقررات
- ✓ اعمال دولتی قانون 12955.9بخش تحت مسن افراد شرایط واجد مسکن برای محدودیت‌ها خانوادگی، وضعیت مورد در :استثنا .نمی‌شوند
- ✓ محدود محفوظ اساس بر را تصرف یا استفاده اجاره، ترتیب، انتقال، که کتبی سند در مقرره گونه هر همچنین § 53 مدنی قانون .می‌کندباطل را می‌کند

49.4 FEHAمسکن تبعیض تعاریف

گسترده طور به «مالک» .می‌کندتعریف مسکن تبعیض برای را کلیدی شرایط (FEHA)کالیفرنیا مسکن و اشتغال عادلانه قانون نادرست اجاره، /فروش‌از امتناع شامل «تبعیض» .است‌املاک فروشندگان /کارگزاران‌و مدیریتی نمایندگان مستأجران، شامل .است‌معلول افراد برای معقول تعدیلات /تسهیلات‌از امتناع و اذیت، و آزار پایین‌تر، شرایط دسترسی، دادن نشان

- ✓ است‌املاک فروشندگان یا کارگزاران و مدیریتی نمایندگان واگذارشدگان، زیرمستأجران، مستأجران، شامل «مالک»
- ✓ /سیاست‌ها/قوانین‌در معقول تسهیلات ایجاد از امتناع و (معلول‌فرد هزینه با)معقول تعدیلات اجازه از امتناع شامل «تبعیض» است‌معلول افراد برای خدمات
- ✓ خود قبلی وضعیت به را داخلی فضای کند موافقت مستأجر که کند آن شرط به را تعدیل اجازه می‌تواند مالک اجاره‌داری، یک در (معقول‌فرسودگی استثنای به)بازگرداند
- ✓ سکونت خانه در که واحد همزیست /مستأجریک به مالک به متعلق تک‌خانوادگی خانه از بخشی دادن اجاره از امتناع :استثناء کندپیروی ضدتبعیض اطلاع‌رسانی قوانین از مالک اگر نیست تبعیض دارد،

49.5 درآمدمنبع شده محافظت طبقه

پرداخت ملک صاحب به مستأجر نام به یا مستأجر به مستقیماً که است تأیید قابل و قانونی درآمد معنی به 'درآمدمنبع' مستأجر نماینده ملک صاحب .HUD-VASHکوپن و 8بخش کوپن مانند مسکن یارانه‌های و عمومی کمک‌های جمله از می‌شود، .HUD-VASHکوپن‌های استثنای به نیست،

- ✓ HUD-VASHکوپن و 8بخش کوپن جمله از است، مسکن یارانه‌های و محلی یا ایالتی فدرالی، عمومی کمک‌های شامل درآمد منبع
- ✓ استممنوع تأیید قابل و قانونی درآمد منبع اساس بر مستأجران علیه تبعیض

49.6 FEHAتحت محافظت‌شده طبقات

طبقات اساس بر تبعیض هستند، درگیر املاک با مرتبط معاملات در که افرادی و ارزیابان‌ها مالی، مؤسسات مالکان، برای محافظت‌شده FEHA استغیرقانونی. FEHA بیش از قانون فدرالی مسکن عادلانه را محافظت می‌کندمحافظت.

- ✓ محافظت‌شدهویژگی‌های: نژاد، رنگ، مذهب، هویت جنسیت، بیان جنسی، گرایش جنسی، وضعیت ملی، منشا تاهل، ژنتیکی‌اطلاعات و نظامی، یا بازنشسته وضعیت معلولیت، درآمد، منبع خانوادگی، وضعیت تبار،
- ✓ باشد داشته می‌رود فرض یا دارد ویژگی چنین که فردی با یا است ویژگی دارای فرد یک اینکه درک شامل محافظت‌شده وضعیت استمرتبط
- ✓ نکار سود، برای بلاکاستینگ ترجیح، نشان‌دهنده تبلیغات /اطلاعاتتبعیض‌آمیز، پرسش‌های از عبارتند ممنوع شیوه‌های زمین‌از استفاده تبعیض‌آمیز شیوه‌های و ،MLSدسترسی

49.7 لاینینگ‌رد ممنوعیت -هولدن قانون

ساخت، خریداری، برای مالی کمک ارائه یا دسترسی در تبعیض از را مالی مؤسسات (§ 35800 et seq.)هولدن قانون ملک اطراف جغرافیایی منطقه یا محله روندهای یا ویژگیها شرایط، اساس بر مسکونی تسهیلات مجدد تامین یا بهبود بازسازی، مناطق در دهی وام تشویق و صاحبخانگی سهام از حفاظت محله، تنزل از جلوگیری هدف با قانون این. میکندمنع (لاینینگ‌رد) استشده رسانی خدمت کم.

- ✓ دهد نشان بتواند اینکه مگر کند، تبعیض مالی کمک در محله جغرافیایی موقعیت /شرایطاساس بر نمیتواند مالی مؤسسه هیچ استضروری سالم غیر و ناایمن تجاری شیوه از جلوگیری برای ملاحظه این که
- ✓ کندتبعیض (d)یا 12955(a) § دولتی کد در شده درج شده محافظت ویژگیهای اساس بر نمیتواند مالی مؤسسه هیچ
- ✓ از بیش حاوی و شده اشغال مالک توسط که است نیافته بهبود یا یافته بهبود مسکونی واقعی ملک شامل 'مسکونی‌تسهیلات نیستمسکونی واحد چهار

49.8 مجوزدارندگان توسط تبعیض منع

یا شده فهرست ویژگی هر دلیل به که صورتی در است، حرفه‌ای مشاغل و کار و کسب قانون تحت مجوز دارای که شخصی هر یا کند کمک کند، خودداری مجازشده فعالیت انجام از ،(انروه‌شهروندی حقوق قانون)مدنی قانون 51بخش در شده تعریف اقدام مشمول کند، ایجاد مجازشده فعالیت انجام در محدودیت یا تبعیض هرگونه یا دیگر، لاینسهای خودداری به کند تحریک می‌کندحمایت منصفانه مسکن اجرای از و می‌کند صدق مستغلات و املاک مجوز دارندگان مورد در این .است‌تأدیبی.

- ✓ مشمول کند، خودداری § 51 مدنی قانون تحت شده محافظت ویژگی دلیل به مجازشده فعالیت انجام از که مجوزی دارنده است‌انضباط
- ✓ است‌انضباط برای دلیلی نیز مجازشده فعالیت انجام از خودداری برای دیگری مجوز دارنده تحریک یا کردن کمک
- ✓ است‌ممنوع شده محافظت ویژگی دلیل به مجازشده فعالیت انجام در محدودیت یا تبعیض هرگونه ایجاد
- ✓ نمی‌روندشمار به بخش این در تبعیض هستند، اجرا قابل محلی یا دولتی ساختمانی قوانین مطابق که معماری موانع

49.9 سالمندشهروندان برای مسکن واحد و سن الزامات

/صلاحیت‌واجد ساکن یک .می‌کندتعیین کالیفرنیا در صلاحیت واجد سالمندان مسکن توسعه برای را الزامات و تعاریف 35حداقل باید که باشد، تعیین‌شده سالمندان مسکن توسعه یک در بیشتر یا سال 55یا بیشتر، یا سال 62باید سالمند شهروند تحت می‌توانند نیز مجاز بهداشتی مراقبت ساکنان و (+45عموماً)صلاحیت واجد دائمی ساکنان .باشدداشته مسکونی واحد .کنندااستفاده مسکنی چنین از مشخص شرایط

- ✓ است‌سالمندان مسکن توسعه یک در بیشتر یا سال 55یا بیشتر، یا سال 62 «سالمندشهروند »یک
- ✓ باشدداشته مسکونی واحد 35حداقل باید «سالمندان‌مسکن توسعه »یک
- ✓ باشدپشتیبانی فرد /همزیست/همسریا باشد بیشتر یا سال 45باید عموماً «صلاحیت‌واجد دائمی ساکن »یک
- ✓ کندالزام را مسکونی واحد هر در اصلی دائمی ساکن عنوان به سالمند شهروند یک حداقل می‌تواند CC&Rs
- ✓ نمی‌شوداعمال Riverside شهرستان برای بند این

49.10 سالمندشهروندان برای مسکن توسعه تعریف

یک عنوان به واحد 20از بیش با آن توسعه‌دهنده توسط که است مسکونی توسعه یک سالمند شهروندان برای مسکن توسعه که باشید داشته توجه .استشده مشخص یا منطقه‌بندی سالمندی جامعه یک عنوان به و شده داده توسعه سالمندی جامعه سراسر در شرایط واجد ساکنان سن آستانه کلی مفاهیم اما می‌شود، اعمال ریورساید شهرستان برای تنها خاص بخش این .می‌شوندظاهر کالیفرنیا سالمندان مسکن قانون

- ✓ و شده داده توسعه سالمندی جامعه یک عنوان به که است داشته واحد 20از بیش به نیاز سالمند شهروندان برای مسکن توسعه .استشده مشخص /منطقه‌بندی
- ✓ شهروندان برای مسکن توسعه یک در بالاتر یا سال 55یا است، بالاتر یا سال 62معنی به شرایط واجد سالمند شهروند /ساکن .سالمند
- ✓ گزارش باید (2001جولای 1از پس درخواست)دارند B&Pقانون 11010بخش تحت عمومی گزارش به نیاز که توسعه‌هایی .آورنددست به سالمند شهروندان برای مسکن توسعه یک عنوان به 11010.05بخش تحت را عمومی

49.11 ممنوع‌مالی و کل درآمد استانداردهای

اساس بر را مکان یک در ساکن افراد کل درآمد باید مالکان .شوندقائل تبعیض مالی کمک شرایط در نمی‌توانند مالی نهادهای از بخشی اساس بر صرفاً باید درآمد استانداردهای دولتی، اجاره یارانه وجود صورت در .کنندمحاسبه متأهل افراد با یکسان .می‌کندپرداخت مستأجر که باشد اجاره‌ای

- ✓ کنندمحاسبه متأهل افراد با یکسان اساس بر را مکان یک در ساکن افراد کل درآمد باید درآمد یا مالی استانداردهای
- ✓ اجاره‌کل نه می‌کند، پرداخت مستأجر که باشد اجاره‌ای از بخشی اساس بر صرفاً باید درآمد استاندارد دولتی، اجاره یارانه وجود با
- ✓ شوددداده اعتباری سابقه جای به پرداخت توانایی جایگزین مدارک ارائه گزینه باید می‌کنند استفاده اجاره یارانه از که متقاضیانی

49.12 ممنوع‌تبعیض به کمک و انتقام

با که باشد فردی از انتقام اصلی هدف اگر کند تبعیض یا کند، اخراج دهد، آزار را شخصی که است غیرقانونی مالک برای .استکرده کمک خود حقوق اعمال در را دیگران یا داده، شهادت داده، گزارش را آن کرده، مخالفت غیرقانونی شیوه‌های .استغیرقانونی نیز تبعیض‌آمیز اعمال به کردن وادار یا کردن، اجبار کردن، تشویق کردن، تحریک کردن، کمک همچنین

- ✓ استممنوع می‌دهند گزارش را آن یا می‌کنند مخالفت غیرقانونی شیوه‌های با که افرادی از انتقام
- ✓ استغیرقانونی تبعیض‌آمیز اعمال به کردن وادار یا کردن، اجبار کردن، تشویق کردن، تحریک کردن، کمک
- ✓ نمی‌اندازدتأخیر به را غیرقانونی اخراج قانونی روند مسئله این

49.13 باطل‌غیرقانونی کننده محدود تعهدات

را فدرال و ایالتی مسکن عادلانه قوانین و هستند باطل شده محافظت های ویژگی اساس بر غیرقانونی کننده محدود تعهدات تعهد افزودن برای سند ثبت ·نه‌یا باشند آن بودن باطل یا لغو بر مبنی ای بیانیه با همراه آیا اینکه از نظر صرف کنند، می نقض است‌تخلف یک نژادی کننده محدود·

- ✓ هستندباطل اند، شده باطل یا لغو که بگوید ای بیانیه اگر حتی شده محافظت های ویژگی اساس بر کننده محدود تعهدات
- ✓ (ثبت‌کشف از سال 3مدت در تعقیب)است تخلف یک نژادی کننده محدود تعهد افزودن برای سند ثبت

49.14 کننده‌محدود تعهد تعدیل و جلد صفحه

سند اعلامیه، از کپی ارائه هنگام انجمن، یا ملک نماینده /کارگزارضمانت، شرکت عنوان، شرکت شهرستان، کننده ثبت یک و است تهی شده محافظت کلاس محدودیت هر کند بیان که □□هد قرار (توپرنقطه 14)مهر /جلدصفحه یک باید سند، یا حاکم /عنوان‌های شرکت /نمایندگان/کارگزاران، 2022جولای 1از ·شودحذف کننده محدود تعهد تعدیل فرم طریق از تواند می ·کنندمطلع آن حذف توانایی از را مالک باید احتمالی، غیرقانونی تعهد یک از واقعی اطلاع داشتن صورت در ضمانت،

- ✓ با توپر نقطه 14جلد صفحه یک سند، یا حاکم سند اعلامیه، ارائه هنگام باید ضمانت و عنوان های شرکت نمایندگان، کارگزاران، کنندضمیمه تهی های محدودیت اطلاع
- ✓ تعهد یک شامل شده تسلیم سند که باشد داشته واقعی اطلاع ضمانت /عنوان‌شرکت /نماینده/کارگزاراگر ، 2022جولای 1از کندمطلع آن حذف توانایی و تعهد از را مالک باید است، غیرقانونی احتمالاً کننده محدود
- ✓ را غیرقانونی تعهد تصویب کند؛ تصویب و دهد قرار بررسی مورد را کننده محدود تعهد تعدیل ثبت، از قبل باید شهرستان مشاور کندمی حذف تاثیر تحت های دارایی تمام از

49.15 بین‌نسلی‌سالمندان مسکن اشغال قوانین

به باشند، گذار سن در جوانان و مراقبان سالمند، شهروندان شامل که بین‌نسلی مسکن توسعه‌های تأسیس برای دهی اجازه شهروند یک حداقل باید اشغال‌شده واحدهای درصد 80حداقل ·شوندبرآورده قابل‌تحمل‌بودن و اشغال الزامات که شرطی خانوارهای برای باید توسعه ·گذارسن در جوان یا مراقب یک توسط درصد 20تا اشغال امکان با باشند، داشته را سالمند ·باشدقابل‌تحمل کم‌درآمد

- ✓ شونداشغال سالمند شهروند یک حداقل توسط باید اشغال‌شده مسکونی واحدهای درصد 80حداقل
- ✓ شونداشغال گذار سن در جوان یا مراقب یک حداقل توسط می‌توانند واحدها درصد 20تا
- ✓ باشدقابل‌تحمل کم‌درآمد خانوارهای برای ایمنی و بهداشت قانون 50079.5بخش مطابق باید توسعه
- ✓ شونداشغال واحدها درصد 25حداقل که م□□شود آغاز زمانی اشغال الزام

49.16 سالمندان‌مسکن در مهمانان و اشغال قوانین

سایر با واحد هر در سالمند شهروند یک به نیاز از بیش نه اما کند محدود را اشغال است ممکن سالمندان مسکن CC&R سال در روز 60تا سال 55زیر موقتی مهمانان ·استمجاز پزشکی مراقبت ساکنان یا شرایط واجد دائم ساکنان شامل ساکنان ·بمانندباقی مشخص شرایط تحت سالمند روزه 90پزشکی غیبت طول در می‌توانند مجاز پزشکی مراقبت ساکنان ·هستندمجاز

- ✓ محل عنوان به باشد داشته قصد که باشد سالمندی شهروند که باشد این به الزام است ممکن واحد هر در ساکن یک حداقل باشدداشته سکونی اصلی اقامت
- ✓ نباشندموقتی مهمان سال هر در روز 60از بیش است ممکن سال 55زیر افراد
- ✓ عرض در باشد داشته انتظار سالمند اگر دهند ادامه اشغال سالمند شدن بستری طول در می‌توانند مجاز پزشکی مراقبت ساکنان دهدارائه کتبی درخواست و بازگرد روز 90

CHAPTER 50

Subdivided Lands Law and Public Reports

50.1 تعریف اراضی تقسیم‌بندی‌و تقسیم‌شده

تأمین یا اجاره فروش، برای که است کالیفرنیا در بهبودنیافته یا بهبودیافته اراضی معنی به تقسیم‌بندی و تقسیم‌شده اراضی نقشه‌برداری توسط که بیشتر یا اکر 160قطعات ·شوندتقسیم است قرار یا شده‌اند تقسیم پلات یا قطعه بیشتر یا پنج به مالی تقسیم‌بندی‌های ·شوندتقسیم گاز و نفت اهداف برای اینکه مگر می‌شوند حذف ارزیابی فهرست در شده‌اند، داده شرح دولتی ·هستندمعاف دفتر /آپارتمان‌معمولی اجاره‌های و کالیفرنیا خارج

- ✓ می‌کندفعال را تقسیم‌بندی وضعیت پلات /قطعه‌بیشتر یا پنج به تقسیم
- ✓ می‌شوندحذف عمومیاً دولتی نقشه‌برداری توسط اکر 160حداقل قطعات
- ✓ هستندمعاف بخش این از کالیفرنیا خارج در واقع تقسیم‌بندی‌های

50.2 استالزامی عمومی گزارش درخواست

گزارش برای درخواستی باید دهد، پیشنهاد اجاره یا فروش برای را کالیفرنیا در تقسیم‌شده زمین‌های دارد قصد که فردی هر شامل باید اطلاع‌نامه ·استتکمیل‌شده پرسش‌نامه و قصد اطلاع‌نامه شامل که کند تقدیم مستغلات و ملک اداره نزد عمومی خدمات تامین‌کننده‌های فروش، شرایط محدودکننده، عناصر و سند وضعیت حقوقی، توصیف تقسیم‌کننده، /مالک‌جزئیات ·باشدفرودگاه نزدیکی اطلاع‌های و مدرسه، ناحیه اطلاعات سالانه، درآمدهای و بدهی‌ها عمومی،

- ✓ شودتقدیم DREنزد تقسیم‌شده زمین‌های پیشنهاد از پیش باید (پرسش‌نامه‌و قصد اطلاع‌نامه)عمومی گزارش درخواست
- ✓ کندافشا را فروش شرایط و عمومی، خدمات محدودکننده، عناصر سند، وضعیت باید اطلاع‌نامه
- ✓ استالزامی باشد داشته قرار فرودگاه تأثیر منطقه ر ملک اگر فرودگاه نزدیکی اطلاع

50.3 عمومی‌گزارش انکار دلایل

دلایلی اینکه مگر می‌کند مجاز را اجاره /فروش‌که کند صادر عمومی گزارش و کند بررسی را زیربخش هر باید ملک امور کمیسر نامناسب مالی ترتیبات و مالکیت، حق انتقال در توانایی عدم تقلب، از را خریداران انکار دلایل ·باشدداشته وجود انکار برای می‌کندمحافظت·

- ✓ باشدداشته وجود انکار برای دلایلی اینکه مگر می‌کند صادر را عمومی گزارش کمیسر
- ✓ استمالکیت حق انتقال در توانایی عدم و تقلب، /فریب/غلط‌نمایش مقررات، /فصل‌با تطابق عدم شامل دلایل
- ✓ ضمانت‌ها /تضمین‌هایا تفریحی، /اجتماعی‌تسهیلات خارج‌محوطه، بهبودهای برای نامناسب مالی ترتیبات شامل همچنین دلایل است
- ✓ بودخواهد یا است موجود داخلی شرب‌خور آب و نقلیه وسایل دسترسی که داد نشان باید مسکونی، زیربخش‌های برای

50.4 کنددریافت را عمومی گزارش باید بالقوه خریدار

اجاره، /فروش‌برای الزام‌آور توافق یا قرارداد اجرای از قبل که می‌کند ملزم را نماینده یا تقسیم‌کننده، مالک، § 11018.1 بند شوددریافت خریدار از رسید باید ·دهندتسلیم بالقوه خریدار به را عمومی گزارش از نسخه‌ای·

- ✓ شودداده تسلیم بالقوه خریدار به الزام‌آور قرارداد اجرای از قبل باید عمومی گزارش از نسخه‌ای
- ✓ شوددریافت باید مقررات در مقرر به‌طور بالقوه خریدار از رسید
- ✓ فروش دفاتر در و شود داده تسلیم عموم از فردی هر به کتبی /شفاهی‌درخواست به پاسخ در باید عمومی گزارش از نسخه‌ای شودنصب محسوس به‌طور
- ✓ شودداده تسلیم مشخصی CID عمومی اطلاعات بیانیه باید ،(§ 4100 مدنی قانون)مشترک منافع توسعه برای

50.5 استضروری پیشنهاد یا فروش از قبل عمومی گزارش

گزارش ابتدایی دریافت بدون تقسیم‌بندی یک در قطعات اجاره /فروش‌پیشنهاد یا اجاره فروش، از را فردی هر § 11018.2 نیستالزامی نیت درباره اطلاع‌رسانی که جایی جز به می‌کند، منع ملک امور کمیسیونر از عمومی·

- ✓ دهدپیشنهاد یا دهد اجاره بفروشد، عمومی گزارش ابتدایی دریافت بدون را تقسیم‌بندی قطعات نمی‌تواند فردی هیچ
- ✓ نمی‌شوداعمال نیست الزامی آنها برای نیت درباره اطلاع‌رسانی که تقسیم‌بندی‌هایی برای بند این

50.6 تقسیم‌از امتناع و خودداری دستورات

تخلفات، تشخیص از پس کند، خودداری تقسیم منافع اجاره /فروش‌یا اعمال انجام از که دهد دستور فردی به می‌تواند کمیسر جوهری‌تغییرات گزارش عدم یا تحقق‌نیافته، های نمایندگی کاذب، تبلیغات.

- ✓ کندصادر امتناع و خودداری دستور جوهری تغییرات گزارش عدم یا نمایندگی‌ها، تحقق عدم تخلفات، برای می‌تواند کمیسر
- ✓ کندمتوقف را فعالیت‌ها فوری‌اً باید گیرنده دستور، دریافت از پس
- ✓ دهدارائه جلسه برای کتبی درخواست ابلاغ از پس روز 30ظرف می‌تواند گیرنده
- ✓ شودشروع درخواست تقدیم از روز 15ظرف باید جلسه می‌شود؛ واگذار اداری جلسات دفتر به پرونده

50.7 اهداف‌و هدف -تقسیم نقشه قانون

و می‌کند تعیین تقسیم نقشه‌های تصویب برای را شرایطی (دولتی‌قانون بعد و 66410بخش‌های)تقسیم نقشه قانون بهبودهای و تقسیم پروژه‌های بر مستقیم کنترل آن‌ها به که کنند وضع را تقسیم مقررات تا می‌کند ملزم را محلی دولت‌های مناطق تقسیم‌کنندگان که می‌دهد اطمینان و می‌کند هماهنگ جامعه برنامه‌های با را تقسیم طرح این .می‌دهدفیزیکی .می‌کنندتکمیل صحیح به‌طور را عمومی اهداف برای اختصاص‌یافته

- ✓ .می‌شودیافت دولتی قانون بعد و 66410بخش‌های در تقسیم نقشه قانون
- ✓ مناطق تقسیم‌کنندگان اینکه از اطمینان‌دهی (2)و جامعه، برنامه با تقسیم طرح هماهنگ‌سازی (1) :ازعبارت‌اند آن هدف دو مالیات‌دهندگان‌دوش بر زیادی بار بدون کنند تکمیل را عمومی اختصاص‌یافته
- ✓ می‌کنندکنترل تقسیم مقررات طریق از را نیاز مورد فیزیکی بهبودهای و تقسیم اقسام محلی دولت‌های

50.8 عمومی‌گزارش و شده تقسیم اراضی قانون

می اداره ملکی امور و دارایی کمیسر توسط (مشاغل‌و تجارت قانون 11200-11000های بخش)شده تقسیم اراضی قانون موارد استثنای به .کندمحافظت فریب یا نادرست نمایش تقلب، از شده تقسیم ملک اولیه فروش در را خریداران تا شود .کندصادر عمومی گزارش کمیسر که زمانی تا شود پیشنهاد فروش برای تواند نمی بندی تقسیم هیچ اندکی،

- ✓ شودمی یافت مشاغل و تجارت قانون 11200-11000های بخش در شده تقسیم اراضی قانون
- ✓ کندمحافظت نادرست نمایش و تقلب از را خریداران تا کند می اداره را شده تقسیم اراضی قانون ملکی امور و دارایی کمیسر
- ✓ به)کند صادر بندی تقسیم عمومی گزارش کمیسر که زمانی تا شود پیشنهاد فروش برای تواند نمی بندی تقسیم هیچ کالیفرنیا در (اندکی‌موارد استثنای
- ✓ برای مالی ترتیبات جمله از کند، برآورده را قانونی شرایط تمام کننده تقسیم که شود نمی صادر زمانی تا نهایی عمومی گزارش هابهبودی تکمیل

50.9 دوگانه‌قوانین در تقسیم تعریف

تعریف تقسیم عام (subdivision) چه است، مالی تأمین یا اجاره فروش، منظور برای بهبودی‌نیافته یا بهبودی‌افته زمین تقسیم بیشتر یا 5 برای تقسیم‌شده زمین‌های قانون ·هستندمتفاوت بودن شامل و حد در قانون دو حال، این با ·آینده‌چه باشد فوری می‌شوداعمال بیشتر یا 2 برای تقسیم نقشه قانون که حالی در می‌شود، اعمال پارسل‌ها /واحدها/قطعات·

- ✓ بیشتر یا 2 برای تقسیم نقشه قانون می‌شود؛ اعمال پارسل‌ها یا واحدها، قطعات، بیشتر یا 5 برای تقسیم‌شده زمین‌های قانون می‌شوداعما□□
- ✓ نداردمجاورتی نیاز هیچ تقسیم‌شده زمین‌های قانون باشد؛ مجاور زمین که است این مستلزم تقسیم نقشه قانون
- ✓ مستثنی شده‌اند تعیین دولتی نقشه‌برداری توسط که بزرگ‌تر یا جریب 160 پارسل‌های تقسیم‌شده، زمین‌های قانون طبق نداردمستثنایی چنین تقسیم نقشه قانون هستند؛
- ✓ نقشه قانون در اما هستند، معاف شهر حدود در بهبودی‌افته استاندارد مسکونی تقسیمات تقسیم‌شده، زمین‌های قانون طبق هستندشامل تقسیم

50.10 مشترک‌منافع تقسیمات مقابل در استاندارد تقسیمات

سهم علاوه به جداگانه واحد /قطعه‌یک خریداران به مشترک منافع تقسیم یک ·نداردمشترکی منطقه هیچ استاندارد تقسیم یک منافع تقسیم نوع چهار ·می‌شودمدیریت مالکان انجمن توسط معمولاً که می‌دهد مشترک منطقه در عضویت یا نامقسوم جماعی‌آپارتمان پروژه و سهام، تعاونی شده، برنامه‌ریزی توسعه کاندومینیوم، :ازعبارتند مشترک·

- ✓ نداردمشترکی منطقه هیچ استاندارد تقسیم یک
- ✓ جماعی‌آپارتمان پروژه و سهام، تعاونی شده، برنامه‌ریزی توسعه کاندومینیوم، :ازعبارتند مشترک منافع تقسیم نوع چهار
- ✓ مدیریت مالکان انجمن توسط معمولاً که است مشترک منطقه در عضویت یا نامقسوم سهم شامل مشترک منافع تقسیم یک می‌شود

50.11 جمعی‌آپارتمان پروژه سهام، تعاونی شده، برنامه‌ریزی توسعه مالکانه، آپارتمان

آپارتمان مالکانه عبارت است از سهمی سهم یک که واحد تعریف‌شده همراه است)
مشاع ملک در نامقسم سهمی با که جداگانه واحد در یک مشترک مناطق بهعلاوه جداگانه مالکیت دارای زمین‌های دارای شده برنامه‌ریزی توسعه .(هوایی‌فضای مطلق ملکیت معمولاً
تعاونی سهام شرکتی است که سند در را اختیار دارد و سهامداران حقوق اشغال اختصاصی دریافت را می‌کنند تنها با .است
پروژه آپارتمان جمعی سهمی نامقسم در زمین علاوه‌به اشغال اختصاصی یک آپارتمان را آپارتمان می‌کند.فراهم

- ✓ می‌باشددارا مشترک مناطق در نامقسم سهمی بهعلاوه مطلق ملکیت در را واحد هوایی فضای معمولاً مالکانه آپارتمان مالک
- ✓ مناطق و جداگانه مالکیت دارای زمین‌های دارای (استرلینگ-دیویس‌قانون ،4175 § مدنی قانون)شده برنامه‌ریزی توسعه می‌شوندمدیریت مالکان انجمن توسط که است مشترک
- ✓ هستندانتقال قابل سهام سهام انتقال به‌موازات تنها اشغال حقوق سهام، تعاونی در
- ✓ می‌باشددارا را آپارتمان یک اختصاصی اشغال و زمین در نامقسم سهمی خریدار جمعی، آپارتمان پروژه در

50.12 عمومی‌گزارش برای مثبت استانداردهای

یا (بودن‌مناسب آزمون)نباشد مناسب خود نظر مورد استفاده برای پیشنهاد اگر کند رد را عمومی گزارش باید کمیسر
آب خودرویی، دسترسی به نیاز مسکونی پیشنهادهای برای بودن مناسب .نکندرعایت را منصفانه معامله استانداردهای
معوقات پاک‌سازی خریدار، سپرده تامین به نیاز منصفانه معامله .داردمحدوده خارج بهبودی‌های و شهری خدمات آشامیدنی،
.داردعنوان صحیح انتقال و شامل، رهن از منافع آزادسازی کارگر،

- ✓ قرار توجه مورد را اجاره یا فروش در منصفانه معامله (2)و نظر مورد استفاده برای بودن مناسب (1)مثبت استانداردهای می‌دهند
- ✓ نباشدمناسب پیشنهادی استفاده برای پیشنهاد اگر کند رد را عمومی گزارش باید کمیسر
- ✓ انتقال و شامل، رهن از منافع آزادسازی کارگر، معوقات پاک‌سازی خریدار، سپرده تامین شامل منصفانه معامله استانداردهای می‌باشدعنوان صحیح

50.13 عمومی‌گزارش از استفاده و قصد اطلاعیه

فرم‌های صورت به باید درخواست و پرسشنامه با همراه قصد اطلاعیه اجاره، یا فروش برای شده تقسیم زمین عرضه از قبل شود؛ تسلیم پیشنهاد هرگونه از قبل مطالعه برای کافی وقت با بالقوه خریدار به باید عمومی گزارش ·شودتقدیم کمیسر به DRE می‌کندنگهداری سال سه مدت به تقسیم‌کننده که می‌کند امضا را رسید خریدار·

- ✓ شودتقدیم شده تقسیم زمین عرضه از قبل باید (درخواست‌و پرسشنامه با همراه)قصد اطلاعیه
- ✓ شودتسلیم اجاره یا خرید پیشنهاد هرگونه از قبل مطالعه برای کافی وقت با بالقوه خریدار به باید عمومی گزارش
- ✓ کندنگهداری سال سه مدت به کمیسر بازرسی برای و کند دریافت را عمومی گزارش برای شده امضا رسید باید تقسیم‌کننده
- ✓ کندتسلیم عموم عضو فرد هر به را عمومی گزارش از نسخه‌ای باید تقسیم‌کننده درخواست، صورت در

50.14 تقسیمات‌عنوان به تقسیم‌شده سهام

یا اجاره فروش، برای یا شده ایجاد تقسیم‌شده سهام بیشتر یا پنج آن در که است زمین از اندازه‌ای هر شامل تقسیم‌شده اراضی سرمایه‌گذار ده حداکثر هستند، دارا مرتبط اشخاص توسط که سهامی برای معافیت‌ها ·باشدشده پیشنهاد مالی تأمین شرکتی بهادار اوراق قانون طبق شرایط واجد سهام یا دادگاهی احکام رهن، حق فروش‌های می‌کنند، رها را حمایت که متخصص می‌شوداعمال·

- ✓ می‌دهدتشکیل را تقسیم یک تقسیم‌شده سهام بیشتر یا پنج ایجاد
- ✓ است‌مجاز می‌کنند تهیه امضاشده انصراف‌نامه که نفر ده تا پیشرفته سرمایه‌گذاران برای معافیت
- ✓ هستندمعاف دادگاهی احکام و رهن حق فروش از ناشی سهام

50.15 مشاع‌سهام خرید قرارداد فسخ حق

فسخ را قراردادی هر خرید، پیشنهاد اجرای از پس تقویمی سوم روز نیمه‌شب تا تا دارد حق ملک تقسیم در مشاع سهام خریدار برای امضاشده فسخ عدم گواهی ·دهدارائه فسخ فرم یک و کند افشا واضح طور به را فسخ حق این باید تقسیم‌کننده ·کند می‌شودمحسوب قطعی دلیل حسن‌نیت، ثالث اشخاص·

- ✓ دارداداده پیشنهاد اجرای از پس تقویمی سوم روز نیمه‌شب تا فسخ حق
- ✓ کندتأمین را فسخ فرم و کند افشا واضح طور به را حق این باید تقسیم‌کننده
- ✓ است‌قطعی دلیل حسن‌نیت، ثالث اشخاص برای امضاشده فسخ عدم گواهی

50.16 تقسیمات‌اضافی تعریف‌شدهٔ اشکال

آپارتمان، بیشتر یا 5با جمعی آپارتمان پروژه‌های قطعه، بیشتر یا 5با برنامه‌ریزی‌شده توسعه‌های شامل تقسیم‌شده اراضی مسکن تعاونی‌های و سهام‌دار، بیشتر یا 5با سهام تعاونی‌های کاندومینیوم، واحد بیشتر یا 5با کاندومینیوم پروژه‌های مستثنی تعریف این از زمان اشتراک طرح‌های ·مالکین‌انجمن منافع و وابسته عضویت‌های علاوه به است، محدودسرمایه هستند(تحت کنترل فصل2).

- ✓ محسوب تقسیمات واحد، بیشتر یا پنج با جمعی آپارتمان پروژه‌های و تعاونی‌ها کاندومینیوم‌ها، برنامه‌ریزی‌شده، توسعه‌های می‌شوند
- ✓ نیستندتقسیمات فصل، این تحت مبادله برنامه‌های و زمان اشتراک طرح‌های
- ✓ می‌شوندشامل توسعه‌ها این به مربوط مالکین انجمن عضویت‌های

50.17 عمومی‌گزارش در فرودگاه تأثیر منطقه افشای

فرودگاه ارجاع منطقه همچنین)فرودگاه تأثیر منطقه در ملک که زمانی که کند افشا باید عمومی گزارش /تقسیم‌نیت اعلان ایمنی سر، بالای پروازهای بو، لرزش، سروصدا، که می‌دهد هشدار را احتمالی خریداران موضوع این ·باشدواقع (می‌شودنامیده فرودگاه تأثیر منطقه ·بگذاردتأثیر زمین از استفاده و ملک بر است ممکن فرودگاه با مرتبط هوایی حریم از حفاظت عوامل یا می‌شودتعیین فرودگاه زمین از استفاده کمیسیون توسط·

- ✓ است‌ضروری باشد اعمال قابل که هنگامی تقسیم عمومی گزارش محتوای در فرودگاه تأثیر منطقه افشای
- ✓ عوامل یا ایمنی سر، بالای پروازهای آتی، یا فعلی فرودگاه سروصدای آن در که است منطقه‌ای معنای به فرودگاه تأثیر منطقه بگذاردتأثیر زمین از استفاده بر معنادار طور به است ممکن هوایی حریم
- ✓ می‌شودتعیین فرودگاه زمین از استفاده کمیسیون توسط منطقه مرزهای

50.18 کشاورزی‌حق اطلاعیه

اهمیت با کشاورزی زمین ممتاز، کشاورزی زمین)شده تعیین کشاورزی زمینهای از مایل یک داخل در مسکونی ملک اگر فعلی مهم کشاورزی زمینهای نقشه در (چراگاه‌زمین یا محلی، اهمیت با کشاورزی زمین فرد، به منحصر کشاورزی زمین استانی، کشاورزی های ناراحتی ایجاد احتمال از را خریداران اطلاعیه این ·باشدکشاورزی حق اطلاعیه دارای باید گزارش باشد، داشته قرار بخش مدنی کد قانون تحت و می‌دهد هشدار (شبانه‌روزاز ساعت هر در ماشین‌آلات کار سم‌پاشی، غبار، و گرد بو، سروصدا،) 3482.5، ·گرددمسدود است ممکن عادی کشاورزی اعمال علیه قانونی رجوع

- ✓ الزامی باشد داشته قرار شده تعیین کشاورزی زمینهای از مایل یک داخل در مسکونی ملک که صورتی در کشاورزی حق اطلاعیه است
- ✓ شودانجام شبانه‌روز ساعت 24از ساعت هر در می‌تواند کشاورزی اعمال که دهد هشدار باید اطلاعیه
- ✓ بخش تحت شود انجام مناسب روال و رسوم با مطابق که کشاورزی فعالیت‌های علیه قانونی رجوع از است ممکن خریداران باشندمحروم مدنی کد 3482.5

50.19 عمومی‌گزارشهای برای کمیسر بررسی زمانی جدول

·دهدقرار بررسی مورد بودن کامل برای باید ملکی امور کمیسر عمومی، گزارش برای درخواست و قصد اطلاعیه دریافت از پس از فهرستی کمیسر سپس ·است‌مکمل و کافی کمی طور به فایل آیا که میکند مطلع را متقاضی کمیسر روز، 10ظرف روز 20مشترک، منافع /استانداردتقسیمات برای روز 60)میدهد ارائه کیفی صورت به فایل کردن کامل برای لازم کمبودهای ·میکندصادر شود شناخته مکمل کمی و کیفی طور به فایل آنکه از پس روز 10یا 15ظرف را عمومی گزارش و (دیگری‌برای

- ✓ کندمطلع کافی بودن کامل از را متقاضی دریافت، از روز 10ظرف باید کمیسر
- ✓ شودصادر فایل اتمام از پس (دیگرتقسیمات)روز 10یا (11000.1/11004.5تقسیمات)روز 15ظرف عمومی گزارش
- ✓ باشدقانونی مهلتهای از کمیسر رعایت عدم از ناشی تأخیر اگر کند رد ناکافی اطلاعات دلیل به را عمومی گزارش نمیتواند کمیسر

50.20 تجاری/صنعتی‌تقسیم معافیت

اساس بر تجاری یا صنعتی استفاده به محدود منافع /لات‌از پیشنهادی اجاره یا فروش مورد در شده تقسیم اراضی قانون فصل 11000، بخش‌های اهداف برای آیا اینکه شمارش بر معافیت این حال، این با ·نمی‌شوداعمال CC&Rsشده ثبت سند یا قانون 11001 یا 11004.5 پنج یا بیشتر لات وجود داردتأثیر، ·نمی‌گذارد

- ✓ نمی‌شوداعمال CC&Rsشده ثبت سند یا قانون اساس بر تجاری یا صنعتی استفاده به محدود لاتهای مورد در فصل
- ✓ نمی‌دهدتغییر را صلاحیت اهداف برای بیشتر یا پنج لات‌های شمارش معافیت
- ✓ استجمعی غیر آپارتمان مجتمع‌های و شبانه مشاغل شامل تجاری استفاده

50.21 سازنده‌به سازنده معافیت

مسکونی، ساختمان‌های ساخت کار و کسب انجام برای را آنها که افرادی به بندی تقسیمات منافع اجاره /فروش‌برای فصل این اینکه بر مشروط نمی‌شود، اعمال می‌آورند، دست به تجارت‌ها گونه این به اجاره /مجددفروش برای یا صنعتی، یا تجاری باشدداشته مطابقت فصل این با مردم، عموم به منافع ارائه از قبل باید خریدار که کند بیان جداگانه افشای یا خرید توافق‌نامه· شوداستفاده فصل این از اجتناب برای نمی‌تواند معافیت این·

- ✓ می‌آورددست به مجدد فروش /ساخت‌کار و کسب برای را منافع خریدار که زمانی می‌شوند معاف سازنده به سازنده انتقالات
- ✓ باشدداشته مطابقت فصل این با عموم، به مجدد فروش از قبل باید خریدار که کند بیان باید افشاء یا خرید توافق‌نامه
- ✓ نمی‌شوداعمال شود، استفا□□ه فصل این مقررات سایر از اجتناب برای اگر معافیت

50.22 دوم‌اطلاع‌رسانی و دولتی آژانس‌های معافیت‌های

فروش، برای دیگر دولتی سازمان یا محلی، آژانس ،(UC جمله از)دولتی آژانس توسط که زمینی برای اراضی تقسیم‌شده قانون قطعات که نیست لازم زمانی گزارش یا نیت درباره دوم اطلاع‌رسانی ·نمی‌شوداعمال می‌شود، ارائه تامین‌مالی یا اجاره‌کاری، و شوند کسب بازخرید بدون سند انتقال یا حراج طریق از مشخص‌شده مالی موسسات توسط شده‌اند گزارش قبلاً که زمینی از روز 30 عرض در را دولت‌مندی و شود، داده نخست خریداران به اصلی گزارش شوند، فروخته قبلی عمومی گزارش به‌موجب کنندآگاه مالکیت تغییر·

- ✓ نمی‌شوداعمال می‌شود، ارائه دیگر دولتی یا محلی، دولتی، آژانس‌های توسط که تقسیم‌شده‌ای اراضی برای فصل این
- ✓ آگاه روز 30 عرض در دولت‌مندی اگر شوند، فروخته قبلی عمومی گزارش به‌موجب و شده کسب حراج طریق از که زمینی قطعات کنندصرف‌نظر دوم اطلاع‌رسانی از می‌توانند شود،
- ✓ شوددداده حراج‌شده تقسیم‌بندی در نخست خریداران به باید اصلی عمومی گزارش

50.23 ملک‌بازرسی افشای برای مذاکره حق

بازرسی اجازه تا کند مذاکره فروشنده با دارد حق احتمالی خریدار که کند افشا باید عمومی گزارش مسکونی، تقسیمات برای خریدقرارداد در مخالف مفهوم هرگونه رغم علی شود، فراهم توافقی شرایط تحت خریدار نماینده یا خریدار توسط ملک·

- ✓ کنندافشا را ملک بازرسی برای خریدار مذاکره حق باید مسکونی تقسیمات عمومی گزارشات
- ✓ شودانجام توافقی شرایط تحت خریدار نماینده یا خریدار توسط تواند می بازرسی
- ✓ شودمی اعمال خرید قرارداد در مخالف مفهوم هرگونه رغم علی حق این

50.24 پیشنهادتنظیم در جوهری تغییر رسانی اطلاع

به‌طور را پیشنهاد تنظیم که نیست قانونی تقسیم‌کننده یا نماینده مالک، برای ،DREدپارتمان به تقسیم‌بندی پروژه ارائه از پس /نماینده/مالک‌که می‌شود اعمال تغییراتی برای امر این .دپارتمان‌به کتبی به‌صورت قبلی رسانی اطلاع بدون دهند تغییر جوهری .داردضمنی یا واقعی دانایی آن‌ها از تقسیم‌کننده

- ✓ هستند DREبه قبلی کتبی رسانی اطلاع نیازمند پیشنهاد تنظیم در جوهری تغییرات
- ✓ نیست‌قانونی رسانی اطلاع بدون جوهری تغییر انجام
- ✓ داردوجود آن‌ها از ضمنی یا واقعی دانایی که می‌شود اعمال تغییراتی برای الزام این

50.25 آزادسازی‌شرط و کلی فسخ الزام

زمین از پارسل /قطعه‌یک از بیش که است پول کردن ایمن برای توافقی یا امتیاز، رهن، اعتماد، اوراق جامع، رهن /عاریه‌یک شرط یک اینکه مگر است، غیرقانونی جامع عاریه تحت قطعات دادن اجاره یا فروختن .می‌دهدقرار تأثیر تحت را تقسیم‌شده را مالکیت اجاره، /خریدشرایط رعایت با می‌تواند مستأجر /خریدارکه دهد اطمینان شرط بدون که باشد داشته وجود آزادسازی .آورددست به روشن و آزاد تماماً

- ✓ می‌دهدقرار تأثیر تحت را تقسیم‌شده زمین از پارسل /قطعه‌یک از بیش که است توافق یا امتیاز یک جامع عاریه
- ✓ داردشرط بدون آزادسازی شرط به نیاز جامع عاریه تحت قطعات فروختن
- ✓ آورددست به روشن و آزاد تماماً را مالکیت اجاره، /خریدشرایط تکمیل با تا دهد اجازه را خریدار باید آزادسازی شرط

50.26 جامع‌بندی بار فروش شرایط

را قطعات نمی‌تواند نماینده یا تقسیم‌کننده مالک، دارد، قرار رفع‌الید بند بدون جامع بندی بار تحت تقسیم‌بندی یک که زمانی گزینه‌ها این .شودبرآورده خریدار وجوه از محافظت برای حفاظتی شرط چهار از یکی اینکه مگر دهد، اجاره یا رساند بفروش جایگزینی روش یا کالیفرنیا، ایالت برای تضمین تراست، در سند نگهداری ضمانتی، حساب در سپرده‌گذاری :ازعبارتند .کمیسرتوسط تصویب‌شده

- ✓ یا آید دست به مناسب رفع‌الید که زمانی تا شود سپرده‌گذاری کمیسر برای قابل‌قبول ضمانتی مؤسسه یک در باید خریدار وجوه شودتعیین عدم‌پرداخت
- ✓ آیددست به جامع بندی بار از مناسب رفع‌الید که زمانی تا شود نگهداری تراست در می‌تواند سند
- ✓ رفع‌الید، عدم صورت در تا شود فراهم کالیفرنیا ایالت برای است ممکن مستاجران /خریداران‌از حفاظت و نفع برای تضمینی شودبازگردانده آنان وجوه

✓

(§ 11013.3) نمی‌شوند گرفته نظر در جامع بندی بار به‌عنوان عمومی اقتدار توسط تحمیل‌شده ارزیابی‌های و مالیات

50.27 پوشاتعهد به غیرمشمول منطقه تقسیمات

مگر است؛ غیرقانونی خریدار حمایت بدون حال هر به اجاره /فروش‌نباشد، (§ 11013.4) پوشا تعهد تحت منطقه تقسیم اگر اوراق اثبات پرونده، در قرضه اوراق با انجمن گواهی دولتی، قرضه اوراق اعتماد، حساب /سپرده‌واریز طریق از حمایت اینکه شودفراهم جایگزین روش یا تکمیل، /امنیتی‌قرضه.

- ✓ شودواریز شده قرارداد منفعت یا سند تسلیم زمان تا اعتماد حساب یا سپرده‌خانه یک در باید خریدار وجوه
- ✓ باشدمقرر قرارداد زمان در منفعت /سندتسلیم عدم صورت در پول بازگشت برای است ممکن دولتی قرضه اوراق
- ✓ استالزامی مسکونی بهبودی پیشنهادات برای شرعی کفالت بیمه‌گر توسط شده صادر تکمیل قرضه اوراق و قیدالرهن

50.28 عمومی‌گزارش رد مورد در جلسه برگزاری حق

دستور دریافت از پس روز 30 مدت در که می‌دهد حق دارد، مخالفت عمومی گزارش رد با که تقسیم‌کننده یک به 11018.3 بند رد ابطال به منجر موعدها، رعایت عدم صورت در که سخت‌گیرانه‌ای زمانی قوانین با دهد، ارائه را جلسه برگزاری درخواست رد، می‌شوندعمومی گزارش صدور و.

- ✓ دهدارائه را جلسه برگزاری کتبی درخواست رد، دستور دریافت از پس روز 30 مدت در می‌تواند تقسیم‌کننده
- ✓ کندبرگزار را جلسه تعویق، صورت در مگر روز، 20 مدت در باید کمیسر
- ✓ می‌شودصادر عمومی گزارش و ابطال رد دستور نشود، رعایت تصمیم اتخاذ یا جلسه برگزاری موعدهای اگر

50.29 سیدعمومی گزارشهای برای بیشتر یافتههای

توسعههای سهام، تعاونیهای جمعی، آپارتمان پروژههای مشاعی، مسکن (§ 11004.5 در شده توصیف تقسیمات برای حاکم اسناد و دارد، وجود کافی انتقال اسناد می‌کند، تضمین را تکمیل ترتیبات که دهد تشخیص باید کمیسر ،(برنامه‌ریزی‌شده می‌کندملزم عمومی گزارش صدور از قبل را خریداران.

- ✓ کنندتضمین را محدوده خارج بهبودهای و تقسیمات تکمیل باید معقول ترتیبات
- ✓ دارندمحکوم خدمات پخش ترتیبات یا ضبط‌شده وجوه تکمیل، اوراق /اولویت‌برگ به نیاز ناتمام بهبودهای
- ✓ کنندملزم را قطعه هر ساکنان و خریداران باید (آئین‌نامه‌مقالات، قوانین، و همسایگی قراردادهای) حاکم اسناد

50.30 حاکم اسناد تسلیمCID

بررسی برای پیشنهاد از قبل را حاکم اسناد می‌کند، عرضه را CIDتقسیم‌بندی منافع که کسی هر که است مستلزم § 11018.6 بدهدخریدار هر به را نسخه‌ای انتقال، از قبل و دهد قرار دسترس در.

- ✓ شونددادهقرار دسترس در پیشنهاد اجرای از قبل باید آیین‌نامه‌ها و انجمن /شرکت‌اساسنامه‌های ،CC&Rs
- ✓ شونددادهخریدار هر به انتقال از قبل به‌زودی امکان حد تا باید نسخه‌ها
- ✓ شودارائه باید معوق ارزیابی‌های بیانیه

50.31 مشروط‌عمومی گزارش الزامات

کمبودها که صورتی در نهایی عمومی گزارش از قبل را اجاره /فروش‌اجازه که کند صادر مشروطی عمومی گزارش می‌تواند کمیسر تا قانونی حق انتقال .دهدشوند، انجام موقع به احتمالاً (مقالات ،CC&Rsنهایی، نقشه)معوقه موارد از برخی و شوند برطرف.نیست‌امکان‌پذیر نهایی عمومی گزارش صدور

- ✓ شودانجام نمی‌تواند نهایی عمومی گزارش صدور تا قانونی حق انتقال
- ✓ شودسپرده‌گذاری § 11013.4(a) یا § 11013.2(a) بندی اسکرو الزامات مطابق باید خرید پول تمام
- ✓ شوددیده تدارک خریدار پول تمام بازگشت برای باید نشود، صادر مدت طول در نهایی عمومی گزارش اگر
- ✓ است‌کرده مطالعه و دریافت را نوشتاری اظهارنامه و مشروط گزارش کند تأیید که کند امضا رسیدی باید خریدار

50.32 مشروط‌عمومی گزارش مدت محدودیت

که است ماه شش استاندارد مدت .می‌کندتعیین مشروط عمومی گزارش‌های برای را زمانی محدودیت § 11018.12(h)-(i) بزرگ‌ترمتصل مسکونی واحد پروژه‌های برای طولانی‌تر مدت با شود، تمدید دیگر ماه شش برای بار یک می‌تواند.

- ✓ شودتمدید اضافی ماهه شش دوره یک برای می‌تواند و باشد بیشتر ماه شش از نمی‌تواند مشروط عمومی گزارش مدت
- ✓ ماه شش برای بار یک می‌تواند و باشد بیشتر ماه 30از نمی‌تواند مدت بیشتر، یا واحد 25با متصل مسکونی واحدهای برای شودتمدید
- ✓ شوددادهاطلاع دلایل با کتبی بطور کاری روز پنج ظرف در باید مشروط گزارش تصمیم صدور عدم

50.33 استعمومی جرم یک کاذب عمومی گزارش

موضوع این از که حالی در اصلی عنوان به تقلبی یا کاذب تغییریافته، جعلی، عمومی گزارش هر انتقال یا تحویل انتشار، صدور، افشاگری اسناد از را تقسیم‌شده بخش‌های خریداران مقررات این ·استغیرقانونی کار این انجام در مشارکت یا دارید، اطلاع اختیار تحت که تقلبی DRE صادر شده‌اند محافظت ·می‌کند

- ✓ است عمومی جرم یک تقلبی یا کاذب تغییریافته، جعلی، عمومی گزارش با آگاهانه معامله (§ 11020(a))
- ✓ است هردو یا سال، یک تا شهرستان زندان یا § 1170(h) مجازات قانون موجب به زندان دلار، 10,000 تا جریمه با تنبیه قابل (§ 11020(b))
- ✓ ندارد تأثیری قانون توسط پیش‌بینی‌شده معافیت‌های و قانونی راه‌های سایر بر و نیست انحصاری مجازات این (§ 11020(c))

50.34 ممنوعکاذب اراضی تقسیم تبلیغات

تبلیغ تقسیم‌شده، اراضی اجاره یا فروش قصد با نمی‌تواند کارمند یا نماینده، تقسیم‌کننده، مالک، (تلویزیونی‌یا رادیویی، چاپی، به تصویب برای می‌تواند تبلیغات ·کندکمک یا دارد مجاز است، گمراه‌کننده یا کاذب طرح یا تصویر، بیان، شامل که را DRE ·شودارسال

- ✓ است غیرقانونی اجاره /فروش‌قصد با گمراه‌کننده یا کاذب اراضی تقسیم تبلیغات (§ 11022(a))
- ✓ صورت در تبلیغ ؛(شودتعیین مقررات توسط دلار 260 تا است ممکن)است دلاری 200 هزینه‌ای نیازمند تبلیغ پیشاپیش ارسال می‌شود تلقی شده تأیید تقویمی روز 15 مدت در تأیید عدم (§ 11022(b))
- ✓ نیستندمسئول مالکانه منفعت یا واقعی دانش بدون چاپگران /ناشران‌نمی‌شود؛ منع مشابه یا یکسان تبلیغ بعدی تأیید از DRE

50.35 عمومیجرم دهنده تشکیل تخلفات

که است عمومی جرمی (11022 و ،11019 ،11018.2 ،11010 شامل)شده برشمرده تقسیم‌شده زمین‌های بخش‌های نقض ·می‌باشدجنایی مجازاتهای مستلزم

- ✓ است عمومی جرم شده درج بخش‌های نقض (§ 11023)
- ✓ دوهر یا سال، یک تا شهرستان زندان یا § 1170(h) کیفری قانون طبق حبس ،$10,000 تا جریمه با تنبیه قابل

50.36 ملکی‌تقسیمات فروش قراردادهای نیاز مورد محتویات

تاریخ در معوق های بار حقوقی، توضیح واضح طور به باید ملکی تقسیم یک در منقول اموال خرید برای فروش قرارداد هر کندافشا را قرارداد شرایط و قرارداد،.

- ✓ کند بیان را اموال حقوقی توضیح واضح طور به باید قرارداد (§ 11200)
- ✓ کندافشا را فروش قرارداد تاریخ در معوق های بار باید قرارداد
- ✓ کندبیان را قرارداد شرایط باید قرارداد

50.37 کلی‌طرح سازگاری و برنامه‌ریزی کمیسیون

می‌کنندتعیین برنامه‌ریزی دپارتمان یا برنامه‌ریزی کمیسیون یک خود، برای را برنامه‌ریزی مسئولیت محلی قانون‌گذاری نهادهای. و می‌کند نگهداری و توسعه را کلی طرح کمیسیون دارندگزینه شهرها دهند؛ تشکیل برنامه‌ریزی کمیسیون یک باید شهرستان‌ها. را تقسیم‌بندی نقشه‌های می‌کندبررسی را واریانس‌ها و استفاده پروانه‌های تقسیم‌بندی، نقشه‌های منطقه‌بندی، نقشه‌های باشدمغایر خاص یا کلی طرح با اگر کرد تصویب نمی‌توان.

- ✓ استاختیاری شهرها برای اما است الزامی شهرستان‌ها برای برنامه‌ریزی کمیسیون تشکیل
- ✓ منع است مغایر تصویب‌شده خاص یا کلی طرح با که موقت نقشه تصوی از را محلی نهادهای دولتی کد 66473.5 بخش می‌کند
- ✓ هستندمعاف سازگاری الزام این از منشوری شهرهای)باشند سازگار تصویب‌شده کلی طرح با باید منطقه‌بندی فرمان‌های(
- ✓ ایمنی‌و صدا و سر باز، فضای حفاظت، مسکن، روندرفت، و گردش زمین، از استفاده :باشدعنصر هفت شامل باید کلی طرح

50.38 نیت‌اطلاع الزام استثناهای

یا)شده تکمیل مسکونی های ساختمان با زمین قطعات که شهری محدوده در استاندارد تقسیمات برای درخواست /نیت‌اطلاع کاربری به محدود تقسیمات هستند مستثنی همچنین نیستنیاز مورد شوند، می فروخته (شهربخش رضایت مالی ترتیبات با دولتی‌نهادهای توسط شده ارائه زمین و ،CC&R یا بندی منطقه توسط صنعتی /تجاری.

- ✓ شوندمعاف نیت اطلاع الزام از است ممکن شده تکمیل مسکونی های بهبودی با شهری محدوده در استاندارد تقسیمات
- ✓ هستندمستثنی اند شده محدود CC&R یا بندی منطقه توسط که صنعتی و تجاری تقسیمات
- ✓ استمستثنی (کالیفرنیادانشگاه شامل)دیگر یا محلی ایالتی، دولتی نهاد توسط شده ارائه شده تقسیم زمین

50.39 اولیه‌عمومی گزارش

اجازه تنها این ·کندآغاز را بازاریابی نهایی، گزارش صدور از پیش تا کند اولیه عمومی گزارش درخواست می‌تواند تقسیم‌کننده یک ·الزام‌آورفروش‌های نه شوند، پذیرفته می‌شوند، نگهداری ضمانتی حساب در که استرجاع قابل کاملاً رزروهای تا می‌دهد ·هستندتمدید قابل و هستند سال یک زمان مدت دارای اولیه عمومی گزارش‌های

- ✓ الزام‌آورفروش‌های نه بپذیرد، را رزروها تقسیم‌کننده می‌دهد اجازه تنها اولیه عمومی گزارش
- ✓ شودنگهداری ضمانتی حساب در و باشد استرجاع قابل کاملاً باید اولیه عمومی گزارش تحت رزرو پول
- ✓ شوندتمدید می‌توانند و هستند سال یک زمان مدت دارای اولیه عمومی گزارش‌های

50.40 مشروط‌و تجدیدشده اصلاح‌شده، نهایی، عمومی گزارشهای

مستلزم (پول‌مدیریت یا کاربری مالکیت، در تغییر) اساسی تغییر ·است‌معتبر سال پنج مدت برای نهایی عمومی گزارش گزارش ·می‌دهددرخواست تجدید برای متقاضی نشود، فروش تمام سال پنج از پس اگر ·است‌اصلاح‌شده عمومی گزارش ·می‌کندفراهم مشخص شرایط در نهایی صلاحیت از قبل را الزام‌آور فروش قرارداد امکان مشروط عمومی

- ✓ است‌اصلاح‌شده عمومی گزارش نیازمند دوره آن طول در اساسی تغییر دارد؛ سالهٔ پنج عمر نهایی عمومی گزارش
- ✓ دهددرخواست ساله پنج تجدید برای می‌تواند متقاضی نشود، فروخته سال پنج از پس تقسیم‌اندازه اگر
- ✓ می‌کندفراهم نهایی گزارش برای پروژه کامل صلاحیت از قبل را الزام‌آور قراردادهای امکان مشروط عمومی گزارش
- ✓ است‌معتبر سال یک برای و می‌کند امکان‌پذیر اصلاح‌شده گزارش از قبل را غیرالزام‌آور رزروهای تنها موقت عمومی گزارش

50.41 جامع‌معوق بار برای سپرده حفاظت

نامه توافق بدون ·کندتأمین را واحد رهن یک منفعت /یونیت/لات‌یک از بیش که دارد وجود زمانی جامع معوق بار یک ارائه یا امانت، در عنوان دادن قرار امانتی، حسابی در آن نگهداری با را خریدار پول باید کننده تقسیم قسم شرط، بدون آزادسازی ·کندمحافظت آزادسازی دریافت عدم صورت در خرید پول بازگشت تضمین برای کالیفرنیا ایالت به تعهدنامه یک

- ✓ می‌دهدقرار واحد رهن یک برای تأمین عنوان به را منفعت یا یونیت، لات، یک از بیش جامع معوق بار یک
- ✓ تا دهد ارائه تعهدنامه یک یا دهد، قرار امانت در را عنوان کند، نگهداری امانتی حساب در را خریدار پول باید کننده تقسیم قسم کندمحافظت جامع معوق بار برابر در را خریداران
- ✓ مانند) دیگری قبول قابل گزینه اینکه مگر شود نگهداری امانت /امانتی‌حساب در باید خریدار سپرده جامع، معوق بار بدون حتی شوداستفاده (تعهدنامه
- ✓ کندتأمین را مشروط عمومی گزارش تحت سپرده‌های یا اولیه عمومی گزارش تحت رزرویشده سپرده‌های نمی‌تواند تعهدنامه

50.42 کارکرد و هدف CC&R

CC&R (اعلامیه، از معاهدات شرایط و محدودیت‌هاو) بدون تقسیم‌بندی ماهیت که می‌دهند اطمینان انتقال. بمانداباقی تغییر فراهم را نگهداری تامین می‌کند، تعیین را پروژه ماهیت CC&R مشترک، منافع تقسیم‌بندی‌های برای. استآن‌ها به منوط اموال می‌کنداجرا را CC&R خانه صاحبان انجمن یک. می‌کندامکان‌پذیر را ارزیابی‌ها و می‌کند تعیین را رفتار قوانین می‌کند، نباشندحذف قابل است ممکن (تراکم‌حدود تاخت‌ها،)موجود ثبت‌شده محدودیت‌های.

- ✓ استثبت‌شده CC&R به منوط تقسیم‌بندی یک در اموال انتقال
- ✓ می‌کندادارہ را ارزیابی‌ها و قوانین نگهداری، مشترک، منافع توسعه‌های برای و می‌کند کنترل را زمین از استفاده CC&R
- ✓ دارند CC&R اجرای برای انجمنی همیشه تقریباً مشترک منافع تقسیم‌بندی‌های
- ✓ نیستندحذف قابل اغلب تراکم حدود و تاخت‌ها مانند موجود ثبت‌شده محدودیت‌های

50.43 جوهری‌تغییرات گزارش

باید عمومی، گزارش صدور یا درخواست تقدیم از پس کار انجام نحوه یا بازاریابی، برنامه بندی، تقسیم در جوهری تغییر گونه هر را واقعی شرایط نامه پرسش یا عمومی گزارش شود باعث که است چیزی هر جوهری تغییر. شوددادہ گزارش کمیسر به نکندمنعکس. باشدخرید قراردادهای فسخ برای اساسی است ممکن گزارش عدم.

- ✓ شوددادہ گزارش کمیسر به باید آن بازاریابی یا بندی تقسیم در جوهری تغییرات
- ✓ نکندمنعکس را واقعی شرایط نامه پرسش یا عمومی گزارش شود باعث که است چیزی هر جوهری تغییر
- ✓ شوددادہ گزارش کمیسر به باید تنها خریدار یک به واحد /قطعه‌بیشتر یا پنج فروش
- ✓ باشدقضایی اقدام طریق از خریدها فسخ برای اساسی است ممکن جوهری تغییرات گزارش عدم

50.44 تقسیم‌کننده‌برای غیرساکن خدمت رضایت

در را شخصی خدمت نتوان شایسته تلاش از پس اگر که کند تقدیم غیرقابل‌برگشتی رضایت باید غیرساکن تقسیم‌کننده هر شودانجام دولت دبیر به پرونده تسلیم با می‌تواند معتبر خدمت داد، انجام کالیفرنیا.

- ✓ کنندتقدیم خدمت برای غیرقابل‌برگشتی رضایت باید غیرساکن تقسیم‌کنندگان
- ✓ باشدناموفق شخصی خدمت که هنگامی شود داده دولت دبیر به می‌تواند خدمت

50.45 فرانسیسکوسان خلیج حفاظت کمیسیون صلاحیت حوزه اطلاعیه

گزارش ،(BCDC)فرانسیسکو سان خلیج توسعه و حفاظت کمیسیون صلاحیت حوزه در ملکی برای ،2005جولای 1از بعد یا در تحت است ممکن توسعه و استفاده می‌دهد اطلاع که دهد ارائه را BCDCصلاحیت حوزه اطلاعیه و کند بیان را واقعیت این باید گیردقرار پروانه الزامات و محدودیت‌ها خاص، مقررات.

- ✓ (2005جولای 1از بعد یا در)است الزامی کمیسیون صلاحیت حوزه در ملکی برای BCDCصلاحیت حوزه اطلاعیه
- ✓ قرار خاص محدودیت‌های تحت و باشد داشته خاص پروانه‌های به نیاز است ممکن توسعه /استفاده‌که کند بیان باید اطلاعیه گیرد
- ✓ شودافشا گزارش در صادقانه به‌طور باید نیز پرکردن از استفاده و زمین‌شناسی /خاک‌گزارش‌های

50.46 سالمندان‌مسکن اشغال محدودیت افشای

)نسلی مسکن توسعه یک یا (51.3/51.11مدنی قانون طبق)سالمند شهروندان برای مسکن توسعه یک دارد قصد که فردی گزارش هر و کند، درج عمومی گزارش درخواست در را اشغال محدودیت‌های از کامل بیانی باید کند، ایجاد (51.3.5مدنی قانون باشدبیان آن شامل باید نیز صادرشده عمومی.

- ✓ کندبیان را اشغال محدودیت‌های تمام باید نسلی /سالمندمسکن برای عمومی گزارش درخواست
- ✓ باشدشامل را اشغال محدودیت‌های از کامل بیانی باید صادرشده عمومی گزارش هر
- ✓ می‌شوداعمال 2022ژانویه 1از پس یا در درخواست‌های برای نسلی مسکن مقررات

50.47 شناورخانه مرینای /متحرک مسکن پارک انتفاعی غیر خرید معافیت

نیاز مورد نیت اطلاعیه کند، خریداری را شناور خانه مرینای یا متحرک مسکن پارک یک ساکنین انتفاعی غیر شرکت یک اگرچه به 25113شرکت قانون تحت بهادار اوراق مجوز باشند، ساکن اعضا تمام باشند، خانه مالکان مدیران /اعضابیشتر اگر نیست شودداشته نگاه داری عهده حساب در انتفاعی غیر شرکت به سند انتقال تا مستاجران خرید وجوه تمام و آید، دست.

- ✓ باشندساکن باید اعضا تمام باشند؛ مرینا /پارک‌خانه مالکان باید انتفاعی غیر مدیره هیئت و اعضا اکثریت
- ✓ (شوداعمال شرایط واجد معافیت اینکه مگر)آید دست به باید 25113شرکت قانون تحت بهادار اوراق مجوز
- ✓ شودسپرده داری عهده حساب در عنوان انتقال سند ثبت تا باید مستاجران خرید وجوه تمام

50.48 مارینا/متحرک‌خانه‌های پارک تبدیل قیمت افشای

به باید تقسیم‌کننده ساکنان، مالکیت به شناور خانه‌های مارینای یا متحرک خانه‌های پارک تبدیل برای نیت اطلاعیه ارائه از قبل و نیست الزام‌آور قیمت که بیانیه‌ای همراه به کند، افشا ساکنان /مالکان‌به را تقسیم‌شده منافع احتمالی قیمت کتبی صورت نمی‌دهداجازه عمومی گزارش صدور از قبل را فروش افشا، این ·کندتغییر است ممکن·

- ✓ دهدارائه ساکنان به را کتبی احتمالی قیمت افشای نیت، اطلاعیه ارائه از قبل باید تقسیم‌کننده
- ✓ کندتغییر می‌تواند و نیست الزام‌آور احتمالی قیمت که کند بیان باید افشا
- ✓ نمی‌دهداجازه عمومی گزارش صدور از قبل را منافع اجاره یا فروش افشا این

50.49 صندوق‌سپرده و تقسیم عمومی گزارش فایل رسوم

تا 300پرسش‌نامه بدون قصد اعلام مثال، برای)می‌کند تعیین قانونی حداکثر تا مقررات طبق را تقسیم فایل رسوم مفوض صندوق در رسوم تمامی ·(منفعت‌هر رسم اضافه به دلار 3900تا 3000 11004.5منافع برای اصلی عمومی گزارش دلار؛ 390 به که صورتی در تنها بازپرداخت درخواست و می‌گردند، تلقی شده حاصل آن دریافت با و می‌شوند سپرده مستغلات و ملک است·امکان‌پذیر باشد شده پرداخت بی‌احتیاطی یا اشتباه

- ✓ باشندبیشتر قانونی حداکثر از نمی‌توانند اما می‌شوند تعیین مقررات با فایل رسوم
- ✓ می‌گردندتلقی شده حاصل دریافت با و می‌شوند سپرده مستغلات و ملک صندوق در تقسیم رسوم تمامی
- ✓ شده‌اندپرداخت بی‌احتیاطی یا اشتباه به که دهد تشخیص مفوض اینکه مگر هستند استرداد غیرقابل رسوم

50.50 سهام‌های تعاونی بر کمپلت بار

فروخته کمپلت بار تحت اکویتی محدود مسکن های تعاونی یا سهام های تعاونی در فردی سهام که دهد می اجازه § 11013.6 شوندرعایت تصاعدی تمویل ذخیره الزامات و عمومی گزارش خاص، اطلاعیه که شرطی به شوند، ·

- ✓ شودتحصیل DREاز باید کمپلت بار برای محاسبه‌گری عمومی گزارش
- ✓ درصد 50هنگام ماه 5شده، فروخته درصد 25هنگام ماه 3فروش، اولین از قبل بدهی خدمت ماه 2 :تصاعدی‌تمویل ذخایر شده‌فروخته درصد 75هنگام ماه 8شده، فروخته
- ✓ شودارائه بالقوه مستاجر /خریدارهر برای باید § 1133 مدنی قانون تحت نیاز مورد اطلاعیه

50.51 حاکمیت‌اسناد اصلاحات برای مفتش موافقت

درحالی‌که می‌کند جلوگیری مفتش قبلی کتبی موافقت بدون می‌دهند مادی تغییر را مالکان حقوق که اصلاحاتی از § 11018.7 می‌کندکنترل یا می‌دارد نگاه را آرا یک‌چهارم حداقل تقسیم‌کننده.

- ✓ می‌کندکنترل را آرا یک‌چهارم تا تقسیم‌کننده درحالی‌که نیست معتبر مفتش موافقت بدون مادی اصلاح هیچ
- ✓ باشدعمومی گزارش رد برای مبنایی تغییر این اگر می‌کند رد را موافقت مفتش
- ✓ درخواست هزینه با درخواست هر $50 ($65از بیش نه حداکثر) استهمراه

50.52 عمومی‌گزارش درخواست رهاسازی

نیاز مورد داده‌های اگر کند رها را عمومی گزارش درخواست که می‌کند مجاز کتبی اطلاع از پس را کمیسیونر § 11018.13 باشدنشده تهیه نیت اطلاع ثبت از پس سال سه طی در § 11010.

- ✓ باشدنشده تهیه نیت اطلاع از پس سال سه طی در نیاز مورد داده‌های اگر کند رها را درخواست می‌تواند کمیسیونر
- ✓ شودداده تقسیم‌کننده به کتبی اطلاع باید رهاسازی از قبل
- ✓ می‌کندتعیین را فوق‌العاده یا سخت‌گیری شرایط و زمانی دوره‌های مقررات

50.53 زمین‌تقسیمات نقض برای تقادم مدت

از نزودتر تاریخی به دعوا دلیل شده، تقسیم اراضی فصل نقض به مربوط کیفری یا مدنی اقدام هر در تقادم دوره محاسبه برای نمی‌شودتلقی می‌کند، توصیف را شده داده اجاره یا فروخته نادرست به‌طور که پلاتی که فروش قرارداد یا اجاره‌نامه سند، ثبت.

- ✓ نیست غلط پلات کننده توصیف انتقال سند ثبت از نزودتر دعوا دلیل (§ 11021)
- ✓ نمی‌کندجلوگیری ثبت از قبل اقدام برقراری از ثبت عدم

50.54 جمعی‌رهن اطلاع الزام

یا تقسیم‌کننده ،B&P § 11013.2قانون انطباق از معاف اما است جمعی رهن تحت تقسیم‌بندی واحد /پارسل/قطعه‌یک اگر نشانی مستاجر /خریدارکه هنگامی تا (سال‌پنج از بیش دوره‌های برای) دهد اجاره یا رساند بفروش را آن نمی‌تواند آن نماینده طریق از را خود منافع است ممکن که می‌دهد هشدار را آن‌ها که باشد نکرده امضا و نکرده دریافت را قانونی شرایط واجد باشندنداشته تأخیر خود تعهدات در اگر حتی بدهند دست از جمعی رهن توقیف.

- ✓ استالزامی امضاشده قانونی جمعی رهن اطلاع سال، پنج از بیش دوره‌های برای اجاره یا فروش از قبل
- ✓ بدهنددست از جمعی رهن توقیف طریق از را منافع است ممکن که می‌دهد هشدار را مستاجر /خریداراطلاع
- ✓ دلار 500تا جریمه و واقعی خسارت با عمدی متخلفان اما نمی‌کند، باطل را انتقال مستاجر /خریدارتوسط اطلاع امضای عدم می‌شوندمواجه

50.55 تقسیم‌بندی‌عمومی گزارش درخواست در آب افشای

متقاضی می‌کند، فراهم متقابل آب شرکت یک طریق از را بهداشتی آب و می‌دهد ارائه را قطعات تقسیم‌کننده یک که هنگامی آشامیدنی آب تامین که کند شامل حرف و تجارت قانون 11010 § بند عمومی گزارش درخواست در را جداگانه سند یک باید گزارش صدور از پس تنها متقابل آب شرکت بهادار اوراق .کندتأیید را بهادار اوراق دارندگان برای حفاظت /افشای‌و کافی تقسیم‌کننده‌به نه —آنها جانشینان یا قطعات خریداران به تنها و شود، فروخته می‌تواند ملک امور کمیسیونر توسط عمومی.

- ✓ فصل با انطباق که باشد جداگانه سند یک شامل باید (حرف‌و تجارت قانون 11010 § اساس بر) عمومی گزارش درخواست .کندتأمین را عمومی گزارش صدور از قبل سیستم تکمیل و کافی، آب تامین متقابل، آب شرکت
- ✓ توسط عمومی گزارش صدور از پس تنها و (14300 § اساس بر) هستند زمین به وابسته متقابل آب شرکت بهادار اوراق .کردصادر یا فروخت آنها جانشینان یا قطعات خریداران به را آنها می‌توان ملک امور کمیسیونر
- ✓ یا آب پرداخت عدم پیامدهای و وظایف، حقوق، که شود تسلیم بهادار اوراق احتمالی خریدار هر برای باید پیشنهاد بروشور یک .کندافشا را سهم‌الزحمه

50.56 زمین‌با مرتبط آب سهام

که هنگامی ·می‌شوندمنتقل زمین با تنها و هستند ضروری توصیف‌شده خاص زمین‌های برای متقابل آب شرکت یک در سهام یک آب شرکت دبیر ،(می‌شودمنتقل وصیت‌نامه یا قضایی مصادره‌ی فروش، طریق از عنوان یا)می‌شود منتقل ملک یا انکار به منجر می‌تواند معوق ارزیابی‌های ·می‌کندلغو را پیشین سهام و می‌کند صادر اخذکننده برای را جدید سهام گواهی‌نامه ·شودسود یا آب حق مصادره‌ی

- ✓ /فروش‌از پس به‌جز شود، منتقل یا فروخته جداگانه به‌طور نمی‌تواند و می‌شود منتقل زمین با تنها زمین برای ایجادشده آب سهام معوق‌ارزیابی‌های برای مصادره
- ✓ سهام و کند صادر اخذکننده برای را جدید گواهی‌نامه یک باید دبیر وصیت‌نامه، دستور یا قضایی مصادره‌ی انتقال، ثبت‌نام از پس کندلغو را زمین آن با مرتبط پیشین

50.57 زمین‌تقسیمات در عنوان شرکت نقش

امضا را تقسیم نقشه باید که می‌دهد نشان را افرادی نام که می‌کند صادر ابتدایی گارانتی عنوان شرکت زمین، تملک از پس گزارش‌های برای تقسیم پردازش همچنین عنوان شرکت‌های ·می‌دهدارائه را DRE توسط نیاز مورد ابتدایی گزارش و کنند، ·نمی‌کنندتهیه را منزل صاحبان انجمن بودجه یا مدیریت اسناد معمولاً اگرچه می‌دهند، انجام را عمومی

- ✓ می‌کندشناسایی را تقسیم نقشه امضای برای نیاز مورد افراد که می‌کند صادر ابتدایی گارانتی عنوان شرکت
- ✓ می‌کندتهیه را مستغلات و ملک بخش توسط نیاز مورد ابتدایی گزارش عنوان شرکت
- ✓ نمی‌باشدمنزل صاحبان انجمن بودجه یا مدیریت اسناد شامل معمولاً عنوان شرکت تقسیم پردازش

50.58 امتناع‌و خودداری دستورالعمل‌های

سلب توجیه که فروشی یا تقسیم‌شده اراضی قانون نقض تا کند صادر امتناع و خودداری برای دستورالعملی می‌تواند کمیسر و می‌شود اعمال رویه‌ای مهلت‌های دارد؛ دادرسی جلسه درخواست برای روز 30 نام‌برده فرد ·کندمتوقف را کند عمومی گزارش ·می‌کندباطل را دستور آن رعایت عدم

- ✓ متوقف را نامناسب فروش یا تقسیم‌شده اراضی قانون نقض تا کند صادر امتناع و خودداری برای دستورالعملی می‌تواند کمیسر کند
- ✓ کنددرخواست دادرسی جلسه برای دارد حق دستور دریافت از پس روز 30 نام‌برده فرد
- ✓ می‌شودتلقی باطل امتناع و خودداری دستورالعمل نشود، صادر موقع به تصمیم یا نشود آغاز موقع به دادرسی جلسه اگر

CHAPTER 51

Subdivision Map Act, Planning, Zoning and CEQA

51.1 زلزله گسل منطقه افشایAlquist-Priolo

دولتی زمین‌شناس می‌کند؛ کنترل را خطرناک گسل‌های به نزدیک توسعه Alquist-Priolo زلزله گسل منطقه ریزش قانون یا)نماینده یک عمومی، منابع قانون 2621.9 بخش طبق .(داردعرض مایل چهارم یک معمولاً)می‌کند مشخص را مناطق .داردقرار مشخص‌شده زلزله گسل منطقه یک در ملک که کند افشا احتمالی خریدار به باید (نماینده‌بدون فروشنده

- ✓ قانونAlquist-Priolo می‌کندکنترل را خطرناک زلزله گسل‌های مجاورت در توسعه
- ✓ است‌واقع مشخص‌شده زلزله گسل منطقه یک در ملک که کند افشا باید (نمایندگی‌بدون فروشنده یا)فروشنده نماینده
- ✓ کنددریافت زمین‌شناسی و معدن دولتی هیئت جانب از خاصی تصویب باید گسل منطقه در تقسیم‌کننده یک
- ✓ دارندعرض مایل چهارم یک حدود معمولاً زلزله گسل مناطق

51.2 کلی‌طرح هدف و الزام

فیزیکی توسعه برای را خود کلی طرح باید شهرستان و شهر هر .می‌نامند «کلی‌طرح‌های »را جامع طرح‌های کالیفرنیا، در اساسی قانون »به‌عنوان کالیفرنیا دادگاه‌های توسط کلی طرح .کندتصویب دهد، پوشش را برنامه‌ریزی منطقه کل که بلندمدت داشته مطابقت آن با باید شهرستان و شهر زمین از استفاده تصمیمات تمام زیرا می‌شود توصیف «آینده‌توسعه‌های تمام برای .باشند

- ✓ کندتصویب بلندمدت فیزیکی توسعه برای را خود کلی طرح باید شهرستان و شهر هر ایالت، قانون طبق
- ✓ باشندداشته مطابقت کلی طرح با باید شهرستان و شهر زمین از استفاده تصمیمات تمام
- ✓ دولت قانون)است خارجی مرتبط زمین گونه هر به‌اضافه محلی دولت صلاحیت تحت اراضی تمام شامل برنامه‌ریزی منطقه (65300 بخش

51.3 کلی‌طرح الزامی عنصر هفت

جغرافیایی، موقعیت به بسته ·باشدپرداخته الزامی «عنصر»یا دسته هفت به کلی طرح که است آن مستلزم ایالتی قانون مانند اختیاری نگرانی‌های و باشد، الزامی است ممکن (معدنی‌منابع از حفاظت ساحلی، توسعه مثال، برای)اضافی عناصر توسعه سیاست‌های از درونی منسجم یکپارچه، بیانی باید آن عناصر تمام و طرح ·شودشامل می‌تواند تاریخی حفاظت و تفریح باشند·

- ✓ ایمنی‌و سروصدا، باز، فضای حفاظت، مسکن، حمل‌ونقل، و گردش زمین، از استفاده :ازعبارت‌اند الزامی عنصر هفت
- ✓ باشندالزامی است ممکن حقوقی‌ای موقعیت به بسته معدنی منابع از حفاظت و ساحلی توسعه
- ✓ باشندسازگار و درونی، منسجم یکپارچه، باید آن عناصر تمام و کلی طرح

51.4 کلی‌طرح سازگاری الزامات

منطقه مقررات ·کردندتعریف فیزیکی توسعه برای محلی اساسی قانون عنوان به را کلی طرح دادگاه، تصمیمات و گذاری قانون داشته انطباق باید نیز عمومی کارهای و فرعی تقسیم نقشه تصویب ·باشندسازگار کلی طرح با باید عام حقوق شهرهای بندی لس‌آنجلس‌برای خاص قواعد با باشند، ·

- ✓ باشندسازگار خود کلی طرح با باید عام حقوق شهرهای بندی منطقه مقررات
- ✓ باشدسازگار کلی طرح با اینکه مگر کند تصویب را فرعی تقسیم نقشه که است ممنوع لس‌آنجلس جز به شهرستان و شهر هر
- ✓ کندرد را است ناسازگار کلی طرح با که فرعی تقسیم نقشه باید لس‌آنجلس، جمله از شهرستان، و شهر هر
- ✓ باشندسازگار طرح با باید عمومی کارهای که کرد تعیین 1980سال در دادگاه تصمیم

51.5 پلیسی‌قدرت و منطقه‌بندی اختیارات

از استفاده اقسام یا مناطق به را خود قضایی حوزه‌های که می‌کنند تصویب مقررات‌نامه‌هایی کالیفرنیا شهرستان‌های و شهرها قانون در پلیسی قدرت از منطقه‌بندی اختیار ·هستنداستفاده کنترل‌کننده مقررات دارای کدام هر که می‌کنند، تقسیم زمین کندحمایت جمهور رفاه و ایمنی عمومی، سلامت از منطقی طور به باید اعتبار برای و می‌شود ناشی کالیفرنیا اساسی ·

- ✓ می‌شودناشی کالیفرنیا اساسی قانون هفتم بخش یازدهم، ماده در پلیسی قدرت از منطقه‌بندی اختیار
- ✓ کندحمایت جمهور رفاه و ایمنی عمومی، سلامت از منطقی طور به اینکه مگر است نامعتبر منطقه‌بندی
- ✓ می‌داردمجاز را محلی اختیار حال عین در و می‌کند تعیین را رویه‌هایی و استانداردها حداقل ایالت قانون

51.6 تقسیم‌بندی‌فرمان متن و نقشه

و اداری /اصلاح‌رویه‌های متن می‌کند؛ مشخص را منطقه مرزهای نقشه ·است‌متن و نقشه شامل تقسیم‌بندی فرمان از یکی و می‌کند کنترل فردی پروژه دیدگاه از را زمین از استفاده تقسیم‌بندی ·می‌کندتعیین را تقسیم‌بندی دسته هر ویژگی‌های است‌کلی طرح اجرای ابزارهای·

- ✓ است (توسعه‌استانداردهای)متن و (منطقه‌مرزهای)نقشه شامل تقسیم‌بندی فرمان
- ✓ فاصله‌گذاری زمین، پوشش ساخت، ارتفاع قطعه، اندازه‌های حداقل شرطی، استفاده مجوز استفاده‌های مجاز، استفاده‌های متن می‌کندمشخص را چگالی و
- ✓ است‌کلی طرح اجرای برای استفاده مورد اقدام چندین از یکی تنها تقسیم‌بندی

51.7 استفاده‌واریانس مقابل در زونینگ واریانس

کند، جلوگیری (عقب‌نشینی‌مانند)زونینگ معیار رعایت از زمین قطعه یک موقعیت یا توپوگرافی شکل، اندازه، که مواردی در نه اما یکسان، توسعه امتیازات واریانس ·دهدمعافی آن سختگیرانه اعمال از که کند درخواست واریانسی برای می‌تواند مالک برای می‌دهند، اجازه منع‌شده استفاده‌های به که استفاده واریانس‌های ·می‌کندفراهم را همسایه قطعات به نسبت اضافی، هستندممنوع عمومی قانون تحت شهرهای و شهرستان‌ها·

- ✓ می‌کندفراهم را یکسان منطقه در همسایه قطعات به نسبت اضافی، نه اما یکسان، توسعه امتیازات زونینگ واریانس·
- ✓ اجازه منطقه در مجاز غیر استفاده‌ای به که استفاده واریانس اعطای از عمومی قانون تحت شهرهای و کالیفرنیا شهرستان‌های منع‌شده‌اندمی‌دهد،·
- ✓ منطقه در خرده‌فروشی مانند)استفاده محدودیت نمی‌تواند اما کند، معاف را عقب‌نشینی مانند معیارهایی می‌تواند واریانس (مسکونی کندمعاف را·

51.8 مشروط‌استفاده پروانه‌های

برای معمولاً هستند، مجاز مشروط استفاده پروانه با تنها که می‌کنند فهرست را ویژه استفاده‌های منطقه‌بندی فرمان‌های مستلزم پروانه‌ها ·باشندناسازگار منطقه با است ممکن ترافیک یا صدا و سر مانند تشعشع اثرات دلیل به که استفاده‌هایی می‌روندهمراه زمین با و هستند شرایط رعایت·

- ✓ صدا، و سر)تشعشع اثرات که هستند شرایطی به مشروط که می‌سازند مجاز را استفاده‌هایی مشروط استفاده پروانه‌های می‌دهندکاهش را (آلودگی‌ترافیک،
- ✓ نشوندبرآورده شرایط اگر کند لغو را مشروط استفاده پروانه یک علنی جلسه از پس می‌تواند محلی دولت
- ✓ درمی‌آیداجرا به مالکیت تغییر وجود با و می‌رود همراه زمین با مشروط استفاده پروانه

51.9 محیط‌زیست‌بررسی و فیزیکی مناسب‌بودن

محل اگر و است اجرا قابل خاص و کلی برنامه‌های با مطابق پیشنهادی بخش‌بندی که کند تأیید باید محلی متولی دستگاه اثرات و کنند محدود را امکان‌پذیری می‌توانند فاضلاب و خاک زهکشی، آب، مسائل ·کندرد را تأیید باید نباشد مناسب فیزیکی توسط اولیه خاک گزارش ·می‌کنندفعال را (CEQA)کالیفرنیا محیط‌زیست کیفیت قانون طبق بررسی قابل‌توجه محیط‌زیستی ·استالزامی است لازم نهایی نقشه که بخش‌بندی‌هایی برای ثبت‌شده عمران مه□□دس یک

- ✓ نباشدمناسب فیزیکی پیشنهادی توسعه برای محل اگر کند رد را بخش‌بندی باید محلی دستگاه
- ✓ می‌کندفعال را کالیفرنیا محیط‌زیست کیفیت قانون طبق بررسی محیط‌زیست قابل‌توجه منفی اثرات
- ✓ شرایط تحت)است الزامی است لازم نهایی نقشه که بخش‌بندی هر برای ثبت‌شده عمران مهندس یک توسط اولیه خاک گزارش (استمعافیت قابل معین
- ✓ باشدلازم بخش‌بندی نقشه تأیید برای محلی دولت توسط است ممکن EIR

51.10 مدرسه‌محل‌های و پارک‌ها خیابان‌ها، اختصاص

و پارک‌ها برای ·کنندالزامی را دوچرخه مسیرهای و حق‌الارتفاق خیابان‌ها، برای زمین اختصاص می‌توانند محلی دولت‌های پارسل 50از بیش باشند؛ داشته نیاز را پول متناسب پرداخت است ممکن پارسل 50از کمتر یا 50تقسیم‌بندی‌های تفریح، تسهیلات قانون و نقشه قانون تحت ·(معاف‌صنعتی تقسیم‌بندی‌های)باشند داشته نیاز را زمین اختصاص است ممکن روز 30عرض در باید مدرسه منطقه این‌که با شود، الزامی موقت نقشه تصویب در می‌تواند مدرسه محل اختصاص مدرسه، ·کندقبول

- ✓ را دوچرخه مسیرهای و زهکشی حق‌الارتفاق خدمات، حق‌الارتفاق کوچه‌ها، خیابان‌ها، برای زمین اختصاص می‌تواند محلی دولت کندالزامی
- ✓ اختصاص است ممکن هستند 50از بیش که آنهایی بپردازند؛ متناسب هزینه می‌توانند پارسل 50از کمتر یا 50تقسیم‌بندی‌های باشندداشته نیاز را پارک زمین
- ✓ هستندمعاف تفریح و پارک اختصاص الزامات از صنعتی تقسیم‌بندی‌های
- ✓ الزام این یا کند قبول روز 30عرض در باید مدرسه منطقه و شود، اعمال موقت نقشه تصویب در باید مدرسه محل اختصاص می‌شودمنقضی

51.11 نقشه‌های آستانه و الزامات

کوندومینیوم، /قطعه‌بیشتر یا پنج کننده ایجاد های بندی تقسیم برای را نهایی و موقتی های نقشه عموماً تقسیم نقشه قانون نهایی نقشه اگر ·کندمی الزامی واحد بیشتر یا پنج سهام تعاونی به تبدیل یا سهام، بیشتر یا پنج با مجتمع آپارتمان های پروژه نقشه یا شده ثبت عمران مهندس یک توسط باید نهایی نقشه بررسی ·است‌نیاز مورد قطعه نقشه عموماً نباشد، نیاز مورد ·شودانجام مجوز دارای زمین بردار

- ✓ هستندالزامی سهام یا کوندومینیوم، قطعه، بیشتر یا پنج های بند تقسیم برای عموماً نهایی و موقتی های نقشه
- ✓ (66428بخش دولتی قانون)نباشد الزامی نهایی نقشه که است الزامی زمانی عموماً قطعه نقشه
- ✓ شودتهیه مجوز دارای زمین بردار نقشه یا شده ثبت عمران مهندس یک توسط باید نهایی نقشه بررسی
- ✓ دهدمی نشان را موجود توپوگرافی شرایط و (قطعه‌ابعاد ها، سازی آسان درجات، ها، خیابان)طراحی موقتی نقشه

51.12 نظرتجدید و موقتی نقشه تصویب

ملاحظات و خاص /عام‌طرح‌های با بهسازی و طرح اینکه مگر کرد نخواهد تصویب را موقتی نقشه محلی قضایی دستگاه ظرف باید جلسه دارد؛ نامطلوب اقدام در نظر تجدید برای روز 10تقسیم‌کننده ·باشندداشته مطابقت محیط‌زیستی /بهداشتی مطابق که حدی تا نقشه تصویب باعث به‌موقع اقدام عدم ·شوداعلام جلسه از پس روز 10ظرف تصمیم و شود برگزار روز 30 ·می‌شودباشد

- ✓ مطابقت محیط‌زیستی /بهداشتی‌استانداردهای و اجرا قابل خاص و عام طرح‌های با اینکه مگر نمی‌شود تصویب موقتی نقشه باشدداشته
- ✓ داردموقتی نقشه تصمیم در نظر تجدید برای نامطلوب اقدا تاریخ از روز 10تقسیم‌کننده
- ✓ شوداعلام جلسه از پس روز 10ظرف تصمیم و شود برگزار روز 30ظرف باید نظر تجدید جلسه
- ✓ می‌دهدرا تصویب هنگام در موجود مقررات تحت توسعه حقوق (Government Code 66498.1)حق‌التملک موقتی نقشه

51.13 کالیفرنیاساختمان استاندارد و ایالتی مسکن قانون

نمونه کدهای که کالیفرنیا، قانون 24عنوان)کالیفرنیا ساختمان استاندارد ایالتی، مسکن قانون توسط ساخت‌وساز و مسکن قانون و (می‌کنداصلاح و اتخاذ ساله سه چرخه یک در را الکتریکی و مکانیکی لوله‌کشی، مسکونی، ساختمان، بین‌المللی صریح یافته‌های با می‌توانند فقط و می‌کنند اجرا را ایالتی کدهای محلی دولت‌های ·می‌شودتنظیم ایالتی پیمانکاران گواهینامه و آتش مناطق عقب‌نشینی، منطقه‌بندی، بر کامل کنترل آنها کنند؛ اتخاذ سخت‌گیرانه‌تری محلی اصلاحات ضرورت، بر مبنی ·شودآغاز ساختمان مجوز صدور از قبل نمی‌تواند تغییری یا ساخت‌وساز هیچ ·می‌کنندحفظ را حیاط الزامات

- ✓ ایالتی پیمانکاران گواهینامه قانون و (24عنوان)کالیفرنیا ساختمان استاندارد ایالتی، مسکن قانون توسط ساخت‌وساز و مسکن می‌شودتنظیم
- ✓ توسط و بوده سخت‌گیرانه‌تر باید محلی اصلاحات می‌کند؛ اتخاذ ایالت سراسر در را نمونه کدهای کالیفرنیا ساختمان استاندارد شوندپشتیبانی محلی ضرورت صریح یافته‌های
- ✓ می‌کندحفظ را حیاط الزامات و آتش مناطق عقب‌نشینی، منطقه‌بندی، بر کامل کنترل محلی دولت
- ✓ شودآغاز ساختمان مجوز صدور از قبل نمی‌تواند تغییری یا ساخت‌وساز هیچ

51.14 عادلانه‌خسارت و اموال، مصادره برجسته، دامنه

بازار ارزش معمولاً)عادلانه خسارت پرداخت با عمومی استفاده برای را شخصی اموال تا می‌کند مجاز را دولت برجسته دامنه سودمند اقتصادی استفاده‌های تمام که مقررهای اما است؛ مصادره یک ارزش کاهش‌دهنده مقررات تمام نه ·بگیرد (منصفانه خسارت است ممکن زمین قطعه یک از بخشی مصادره ·است‌لازم خسارت که است جبران قابل مصادره یک کند، نفی را را دارائی عمومی کار که صورتی در که می‌دهد اجازه را دارائی صاحب معکوس مصادره ·بخواهدرا باقی‌مانده قطعه برای جدایی ·کندشکایت نشود، دنبال به‌دقت مصادره اقدام یا برساند آسیب

- ✓ می‌شودسنجیده منصفانه بازار ارزش عنوان به معمولاً که دارد عادلانه خسارت به نیاز برجسته دامنه
- ✓ است‌جبران قابل مصادره یک کند، نفی را زمین مولد یا سودمند اقتصادی استفاده‌های تمام که مقررهی
- ✓ است‌ممکن خاص منافع اما نمی‌کنند جبران عمومی منافع می‌کند؛ جبران باقی‌مانده قطعه ارزش تلفات برای جدایی خسارت
- ✓ اقدام یا برساند آسیب را دارائی عمومی کار که زمانی می‌شود آغاز دارائی صاحب توسط که است اقدامی معکوس مصادره نشوددنبال به‌دقت مصادره

51.15 عمومی‌توسعه طرح عناصر اصلاح

برنامه‌ریزی آژانس‌های توسط معمولاً اصلاحات .هستندفرکانس نظر از محدود عمومی توسعه طرح اجباری عناصر اصلاحات .شودانجام ابتکاری اقدام طریق از و می‌کند تعیین محلی قانون‌گذار هیأت که طریقی هر به می‌تواند اما می‌شوند آغاز .باشدداشته برتری عمومی توسعه طرح متناقض اصلاحات با می‌تواند توسعه توافق‌نامه‌های

- ✓ نکرداصلاح تقویمی سال هر در بار چهار از بیش می‌توان را عمومی توسعه طرح‌های اجباری عناصر
- ✓ است‌شده تأیید کالیفرنیا عالی دادگاه توسط ابتکاری اقدام طریق از اصلاح
- ✓ داردبرتری عمومی توسعه طرح متناقض اصلاحات بر آن شرایط است، معتبر توسعه توافق‌نامه اگر

51.16 اجرایی‌ابزار عنوان به خاص های طرح

توسعه محل یک برای معمولاً کند، تهیه آن اجرای برای خاص های طرح تواند می شهرداری یک کلی، طرح یک تصویب از پس و دهد می شرح جزئیات با را ها زیرساخت و زمین کاربری که است نمودارهایی و متن شامل خاص طرح یک .زیربخش‌یا خاص .باشندمطابق آن با باید ها نقشه و بندی منطقه که حالی در است، کلی طرح تابع

- ✓ باشدکلی طرح با مطابق باید و تابع خاص طرح یک
- ✓ خاص طرح با باید توسعه های توافقنامه و پارسل، های نقشه موقتی، بندی تقسیم های نقشه عمومی، کارهای بندی، منطقه باشندمطابق اجرا قابل
- ✓ هستند کلی طرح از ای مجموعه زیر واحدهای که ای جامعه /ای‌منطقه های طرح از و نیستند کلی طرح از بخشی خاص های طرح هستندمتفاوت

51.17 فرعی‌و شرطی مجاز، استفادههای

محدودیتهای با که داوطلبانی برای تمایزها این درک .هستندفرعی و شرطی مجاز، استفادههای شامل معمولاً زونبندی مناطق .استمهم دارند، سروکار اراضی از استفاده

- ✓ میشونددادهاجازه منطقه داخل در حق عنوان به مجاز استفادههای
- ✓ اجازه عمومی، جلسه از پس معمولاً خاص، شرایط تحت است ممکن اما نمیشوند داده اجازه حق عنوان به شرطی استفادههای شونددادهاجازه
- ✓ مسکونی‌منطقه در سقف مانند هستند، مرتبط اساسی استفاده با فرعی استفادههای

51.18 برنامه‌ریزی‌شده‌واحد توسعه منطقه‌بندی

عنوان به که زمینی بر که است انعطاف‌پذیر منطقه‌بندی طبقه‌بندی یک (برنامه‌ریزی‌شده‌توسعه)برنامه‌ریزی‌شده واحد توسعه اعمال انعطاف‌پذیرتر شکلی به منطقه‌بندی مقررات تا می‌دهد اجازه طبقه‌بندی این ·می‌شوداعمال می‌یابد، توسعه واحد یک محلی دولت توسط «دقیق»یا اصلی نقشه‌های تصویب و بررسی طریق از که کند، ایجاد ساختمان‌ها محل‌های در تنوعی و شود ·می‌شودگذاشته به‌کار

- ✓ می‌کنداعمال خاص طبقه‌بندی‌های از انعطاف‌پذیرتر شیوه‌ای به را منطقه‌بندی مقررات برنامه‌ریزی‌شده واحد توسعه
- ✓ می‌شوداجرا محلی دولت توسط «دقیق»یا اصلی نقشه‌های تصویب و بررسی طریق از فرایند این
- ✓ کندتوصیف نیز را مالکین انجمن و مشترک مناطق با مشترک منافع توسعه می‌تواند «برنامه‌ریزی‌شده‌توسعه »

51.19 اختلاف‌رفع و منطقه‌بندی تغییر

استفاده مجوز)اداری اختلاف رفع برای می‌تواند نیست، مجاز که کند استفاده روشی به را ملک می‌خواهد که ملکی مالک یا کلی طرح با باید منطقه‌بندی تغییر هر ·کنددرخواست (منطقه‌بندی‌تغییر /منطقه‌بندی‌تعدیل)قانونی اختلاف رفع یا (مشروط ·استطرح تعدیل به نیاز استفاده، تعارض صورت در و باشد داشته مطابقت اجرا قابل خاص

- ✓ باشدداشته مطابقت اجرا قابل خاص یا کلی طرح با باید منطقه‌بندی تعدیل یا منطقه‌بندی تغییر
- ✓ آیددست به نیز طرح تعدیل باید باشد، نداشته مطابقت خاص /کلی‌طرح با درخواستی استفاده اگر
- ✓ کنندرخواست (منطقه‌بندی‌تعدیل)قانونی اختلاف رفع یا (مشروط‌استفاده مجوز)اداری اختلاف رفع برای می‌توانند مالکان

51.20 CEQA زمین‌از استفاده تصمیمات در

CEQA اثرات با اختیاری پروژههای روی بر این ·میکندایفا زمین از استفاده مجوز صدور و ریزبندی برنامهریزی، در بسزایی نقش در خاص مستثنی پروژههای و وزارتی پروژههای ·استمحیطی بررسی مستلزم و میشود اعمال توجه قابل بالقوه محیطی ·نیستند CEQAمعرض

- ✓ مشروط، استفاده مجوزهای ریزبندی، یا تفصیلی /جامع‌نقشه اصلاحات)میشود اعمال اختیاری پروژههای روی بر CEQA (موقت‌پارسل /زیرقطعات‌نقشه تصویب واریانسها،
- ✓ نیستند CEQAمعرض در ساز و ساخت مجوزهای بیشتر و نهایی زیرقطعات نقشههای مانند وزارتی پروژههای
- ✓ میکندتعیین را نیاز مورد محیطی سند نوع اولیه مطالعه

51.21 اسناد محیط زیستCEQA

محیط اثرات گزارش یا یافته، کاهش منفی اعلامیه ،(توجهقابل اثر بدون)منفی اعلامیه یک آژانس اولیه، مطالعه اساس بر نیازمند تصویب باشند، اجتناب‌ناپذیر توجه قابل اثرات اگر .باشندممکن توجه قابل اثرات اگر می‌کند تهیه را (EIR)زیستی .استبرتر ملاحظات از اعلامیه‌ای

- ✓ ندهدرخ توجه قابل زیستی محیط منفی اثر هیچ که می‌شود تهیه زمانی منفی اعلامیه
- ✓ EIR نهایی و پیش‌نویس مراحل دارای کند؛ ایجاد توجه قابل اثر چند یا یک است ممکن پروژه یک که زمانی شود تایید و تهیه باید است
- ✓ استنیاز مورد برتر ملاحظات از اعلامیه‌ای اجتناب‌ناپذیر، توجه قابل اثرات با پروژه‌ای تصویب برای

51.22 ثبت‌و بهبودها مالیات، نهایی، نقشه

مالیات‌های برای یا)ندارد وجود ارزیابی یا مالیاتی قرارداد هیچ که دهد ارائه گواهی باید تقسیم‌کننده نهایی، نقشه ارائه از قبل سپردهای /توثیق‌با یا شود انجام باید نیاز مورد بهبودهای تصویب، از قبل .(دهدارائه را سپردهای /توثیق‌پرداخت قابل هنوز طرفین می‌دهد نشان که می‌دهد ارائه عنوان گواهی تقسیم‌کننده و می‌شود ثبت نقشه تصویب، از پس .شودتامین نقدی .هستندعنوان ثبت حق دارای موافق

- ✓ هنوز مالیات‌های برای یا)ندارد وجود معوق ارزیابی یا مالیاتی قرارداد هیچ که کند تأیید باید تقسیم‌کننده نهایی، نقشه ارائه از قبل (بگذاردتوثیق پرداخت قابل
- ✓ شودتامین نقدی سپردهای یا توثیق توسط یا شود تکمیل نهایی نقشه تصویب از قبل باید نیاز مورد عمومی بهبودهای
- ✓ هستندعنوان ثبت حق منافع دارای موافق طرفین کند تأیید که دهد ارائه عنوان گواهی باید تقسیم‌کننده ثبت، هنگام

CHAPTER 52

Vacation Ownership and Time-Share Act

52.1 خریدقرارداد روزه هفت لغو

در شرکت از پس روز 7عرض در یا یکسان روز در که)تبادل برنامه حق یا فرعی، مزیت زمان‌مشاع، منفعت برای خرید قرارداد یا عمومی گزارش دریافت از پس تقویمی روز هفت عرض در جریمه بدون خریدار توسط می‌تواند)استشده انجام فروش ارائه تبادل برنامه نام‌نویسی یا فرعی مزیت هر خودکار طور به زمان‌مشاع خرید لغو ·شودلغو باشد، بعدتر که کدام هر قرارداد، اجرای می‌کندفسخ را مرتبط·

- ✓ لغو باشد، بعدتر که کدام هر قرارداد، اجرای یا عمومی گزارش دریافت از پس تقویمی روز 7عرض در جریمه بدون می‌تواند قرارداد شود
- ✓ شودارائه تقویمی هفتم روز نیمه‌شب تا اگر است به‌موقع لغو اطلاع
- ✓ تاییدشده‌انتقال تاریخ در فاکس می‌شود؛ فرض زنی مهر تاریخ در پست طریق از ارسال‌شده لغو
- ✓ استبی‌اثر و باطل لغو حق از معافیت آوردن دست به برای تلاشی هر
- ✓ کنداعطا شود پیروز که خریداری برای را هزینه‌ها و وکیل منطقی هزینه‌های می‌تواند دادگاه

52.2 تایم‌شیرقانون دامنه و هدف

به باید قانون این ·می‌کندفراهم را یکنواخت نظارت و می‌کند تضمین را تایم‌شیر خریداران به منصفانه و کامل افشای قانون این در فروش برای یا در واقع اقامتگاه‌های برای که سال سه حداقل مدت با تایم‌شیر نقشه‌های تمام تا شود تفسیر وسیع طور دهدپوشش را شده‌اند ایجاد کالیفرنیا·

- ✓ یا فروخته کالیفرنیا در واقع افراد به اگر آن بدون نقشه‌هایی برای و می‌شود اعمال کالیفرنیا مولفه /اقامت‌محل با نقشه‌هایی برای شود داده پیشنهاد(§ 11211.5(a))
- ✓ تفسیر وسیع طور به سال سه حداقل مدت با چندمحلی نقشه‌های و تعطیل باشگاه‌های تعاونی‌ها، آپارتمان‌ها، کردن شامل برای می‌شود(§ 11211(d))
- ✓ نمی‌کند منسوخ را عمومی مصرف‌کننده از حفاظت قوانین(B&P § § 17200–17209, 17500–17539.1)

52.3 وقت‌تقسیم قانون های معافیت

مالی تعهد و زمان مدت گیری اندازه هنگام تجدید های دوره و هستند، معاف قانون از مدت کوتاه یا کوچک ترتیبات از برخی شوندمی شمارش.

- ✓ معاف: دارای های طرح 10 یا وقت تقسیم سهام کمتر (§ 11211.5(b)(1))
- ✓ معاف: دوره کل طول در مالی تعهد کل که جایی یا است، کمتر یا سال 3 آن از استفاده که هایی طرح $3,000 یا باشد کمتر (§ 11211.5(b)(2)-(3))
- ✓ شوند می گرفته نظر در طرح مدت تعیین هنگام تجدید های گزینه و تجدید های دوره (§ 11211.5(c))

52.4 پیشنهادبرای توسعه‌دهنده مسئولیت

و مدیریت نظارت، را —معامله‌بستن و قراردادی کاری، تبلیغ تبلیغات، جمله از —پیشنهادجنبه‌های تمام باید توسعه‌دهنده استفاده‌شده بازاریابی یا فروش موجودیت هر اعمال مسئول و کند کنترل است.

- ✓ است ثبت‌شده طرح هر مسئول و کند کنترل و نظارت را پیشنهاد فعالیت‌های تمام باید توسعه‌دهنده (§ 11214(a))
- ✓ می‌شود محسوب نقض به‌عنوان واقعی متخلف همچنین و توسعه‌دهنده توسط پیشنهاد فعالیت‌های طول در نقض هر (§ 11214(b))

52.5 تبادل‌برنامه افشای الزامات

با همزمان یا قبل (مورد 17) گسترده نوشتاری افشاهای باید شود، داده پیشنهاد تبادل برنامه در عضویت خریدار به که هنگامی روش‌های از استفاده یا افشا عدم. شودارائه مستقل حسابرسی مورد عملکرد داده‌های و محدودیت‌ها هزینه‌ها، شامل امضا، است‌قانون از تخلف فریبنده /نامنصفانه.

- ✓ 17 شود ارائه قرارداد اجرای با همزمان یا قبل کتبی صورت به باید نیاز مورد افشای (§ 11216(b))
- ✓ شود گزارش اگست 1 تا سالانه و گیرند قرار حسابرسی مورد مستقل صورت به CPA یک توسط باید تبادل عملکرد داده‌های (§ 11216(b)(17))
- ✓ است فصل این از تخلف فریبنده /نامنصفانه‌روش‌های از استفاده یا الزامات رعایت عدم (§ 11216(d))

52.6 انجمن‌هاو مجدد فروش برای ثبت‌نام معافیت‌های

مدیریت‌کننده‌ای نهاد یا انجمن و می‌فروشد، دوباره است کرده تهیه شخصی استفادهٔ برای که را زمان‌سهام در سهمی که مالکی باز انجمن اما ندارند، طرح ثبت‌نام به نیازی می‌فروشد، آمده‌اند دست به عوض بدون انتقال یا حراج طریق از که را سهام‌هایی که کندارائه را قرارداد فسخ حق و افشاگری اسناد باید هم.

- ✓ است معاف ثبت‌نام از می‌فروشد، دوباره است کرده تهیه خود الاستیفایِ تحتِ و استفادهٔ برای که را سهمی که مالکی (§ 11225(a))
- ✓ زمان‌سهام، اسناد باید اما است معاف می‌فروشد را عوض بدون منتقل‌شدهٔ یا حراج‌شدهٔ سهام که مدیریت‌کننده‌ای نهاد یا انجمن کند تسلیم را سنجش مبالغ و کنونی بودجهٔ (§ 11225(b))
- ✓ درج نمایان متن نوع با امضاء خط از قبل درست باید حق این و باشد، داشته را تقویم‌شناسی روز 7 قراردادِ لغو حقِ باید خریدار شود

52.7 مدت‌کوتاه محصولات برای فسخ حقوق

که روزی از پس (قراردادطبق آن از بعد یا)تقویمی روز هفتمین شب نیمه تا مدت کوتاه وقت تقسیم محصول یک خریدار حق باید توسعه‌دهنده .است‌شرایط واجد کسر بدون ٪ 100 کامل بازپرداخت برای و دارد فسخ حق است، شده منعقد قرارداد .کندافشا کتبی صورت به شرایط سایر و تاریک تاریخ‌های رزرواسیون، دسترسی همراه به را فسخ

- ✓ می‌کندواجد کسر بدون ٪ 100 کامل بازپرداخت برای را خریدار که است مجاز تقویمی روز هفتمین شب نیمه تا فسخ
- ✓ کندافشا کتبی صورت به را تاریک تاریخ‌های و رزرواسیون دسترسی فسخ، حق باید توسعه‌دهنده
- ✓ شوندبازپرداخت باشند دسترس در وجوه که هنگامی یا فسخ کتبی اطلاع از پس کاری روز 10 حداکثر باید سپرده‌ها
- ✓ بازپرداخت تضمین برای جایگزین ترتیبات یا دهد ارائه ضمانت اوراق دهد، قرار مستقل سپرده در را خرید پول باید توسعه‌دهنده کندایجاد وجوه

52.8 قراردادلغو اطلاع‌نامه الزامات

که باشد، خریدار امضای فضای نزدیکی در فوری محسوس لغو بیانیه و قرارداد تاریخ شامل باید مدت کوتاه محصول قرارداد کره‌ای یا ویتنامی تاگالوگی، چینی، اسپانیایی، زبان به عمدتاً که قراردادهایی .کندآگاه آن اعمال نحوه و روزه 7 لغو حق از را آن‌ها .دارندشده ترجمه نسخه به نیاز شده‌اند، مذاکره

- ✓ استالزامی خریدار امضای جای نزدیک فوری فاصله در محسوس لغو بیانیه
- ✓ دارندفسخ دوره شروع از قبل اجرانشده ترجمه‌ای به نیاز شده‌اند، مذاکره شده مشخص خارجی زبان‌های به که قراردادهایی
- ✓ شوداعمال مشخص‌شده آدرس به اول درجه نامه یا فاکس طریق از می‌تواند لغو

52.9 عمومی‌گزارش رسید نگهداری الزام

تحت سهم زمان در مشارکت حق اجاره یا خریداری برای کتبی پیشنهاد یا می‌کند اجرا را رزرو قرارداد که فردی هر از باید رسید برای فرصتی پرداخت یا امضا از قبل باید خریداران ·شودگرفته می‌دهد، ارائه را نهایی یا مشروط مقدماتی، عمومی گزارش تصدیق‌نه و است توصیه نه و است اطلاعات برای فقط عمومی گزارش ·باشندداشته عمومی گزارش خواندن·

- ✓ کندنگه‌داری دریافت تاریخ از سال سه برای را نهایی عمومی گزارش برای رسید هر باید توسعه‌دهنده
- ✓ باشدداشته عمومی گزارش خواندن برای فرصتی مقابل، هرگونه پرداخت یا قرارداد اجرای از قبل باید خریدار
- ✓ سهم‌زمان در مشارکت حق تصدیق نه و است توصیه نه و است اطلاعاتی فقط عمومی گزارش
- ✓ باشنددسترس در کمیسر توسط بازرسی برای معمول کاری ساعات در باید رسیدها

52.10 خریداری‌قرارداد الزامی محتویات

طرح، و توسعه‌دهنده آدرس‌های و نام‌ها اجرا، تاریخ شامل اجرایی و تکمیل‌شده قرارداد یک خریدار هر برای باید توسعه‌دهنده اخطار و سال، به زمان مدت زمان‌سهام، علاقه مدت /ماهیت‌ساخت، تکمیل تاریخ‌های اضافی، هزینه‌های و خریداری قیمت نمی‌کندحکومت را مدیریت کالیفرنیا قانون که است مستلزم اضافی افشای ایالت از خارج محل‌های ·کندفراهم محسوس لغو·

- ✓ باشداضافی هزینه‌های تمام و خریداری قیمت واقعی، اجرای تاریخ شامل باید قرارداد
- ✓ شودظاهر خریدار امضای فضای از قبل بلافاصله باید محسوس لغو اخطار
- ✓ نمی‌شودحکومت کالیفرنیا قانون توسط طرح که دارند محسوس افشای به نیاز ایالت از خارج محل‌های

52.11 عمومی‌گزارش به شده پیوست انصراف حق اطلاعیه

چاپ واضح نوع در می‌شود، داده بالقوه خریدار به که عمومی گزارش هر اول صفحه به را انصراف حق اطلاعیه باید توسعه‌دهنده بازپس‌گیری حق و شود منصرف تقویمی روز هفت طی در است ممکن که می‌کند مطلع را خریدار اطلاعیه این ·کندالحاق شده، داردرا شده داده معاوضه و پول تمام·

- ✓ شودالحاق واضح نوع در عمومی گزارش هر اول صفحه به باید انصراف اطلاعیه
- ✓ داردرا معاوضه و پول تمام بازپس‌گیری حق انصراف صورت در خریدار که کند بیان باید اطلاعیه
- ✓ باشد DRE ثبت‌نام فایل شماره و توسعه‌دهنده اطلاعات با تکمیل‌شده انصراف فرم شامل باید اطلاعیه

52.12 زمان‌شریک‌پلان عملیات بودجه الزامات

از جمع‌آوری قابل ارزیابی‌های و درآمد سالانه، هزینه‌های جزئیات که شود ثبت کمیسیونر با تخمینی عملیاتی بودجه باید سرمایه امنیت، بیمه، مالیات، نگهداری، مدیریت، هزینه‌های مدیریت، شامل الزامی هزینه موارد ·کندمشخص را خریداران گواهی شامل و دهد پوشش را ماه 12حداقل باید بودجه ·هستندسرمایه‌ای هزینه‌های و معطل نگهداری برای ذخایر و عملیاتی ·باشدبودجه متخصص توسط سوگ‌د تحت

- ✓ دهدپوشش را ماه 12حداقل دوره و شود ثبت کمیسیونر با باید بودجه
- ✓ تمام مبلغ از درصد 50با سال 5عرض در را ذخایر معقول برنامه یک باشد؛ جایگزینی هزینه و تخمینی عمر اساس بر باید ذخایر می‌کندتأمین شده تأمین
- ✓ نیستمعقول خاص ارزیابی طریق از تنها الزامی ذخایر جمع‌آوری
- ✓ امضای و کمیسیونر، توسط شده تأیید متخصص یا کارمند CPAمستقل، CPAتوسط سوگند تحت گواهی شامل باید بودجه باشدتوسعه‌دهنده
- ✓ غیر آینده نمایندگی یا تقلب نادرست، بیان هیچ شامل و نمی‌کند حذف را مادی واقعیت هیچ بودجه که کند تأیید باید گواهی نیستموجه

52.13 تایم‌شیرسپرده‌گذاری الزامات

انبار یک در سپرده حساب در درصد 100میزان به را خریدار فسخ دوره طول در دریافت‌شده وجوهات تمام باید توسعه‌دهنده ·شودپرداخت توسعه‌دهنده به می‌تواند خرید قرارداد مطابق و فسخ دوره انقضای از پس تنها وجوه ·کندواریز قابل‌قبول

- ✓ شودواریز قابل‌قبول سپرده حساب در باید فسخ دوره طول در دریافت‌شده وجوهات 100%
- ✓ و وام، و صرفه‌جویی موسسات اعتماد، شرکت‌های بانک‌ها، مجوز، دارای سپرده‌گذاری نمایندگان شامل قابل‌قبول انبارهای هستندعنوان بیمه شرکت‌های
- ✓ شودپرداخت توسعه‌دهنده به می‌تواند خرید قرارداد مطابق و فسخ دوره انقضای از پس تنها وجوه
- ✓ آیددست به آن معادل یا اشغال گواهی تا می‌ماند سپرده در وجوه باشد، ناتمام ساخت‌وساز اگر
- ✓ کندجایگزین دیگری مالی تضمین‌های یا اعتبارنامه، ضمانت، اوراق سپرده، جای به می‌تواند توسعه‌دهنده

52.14 درخصوص‌وجوه آزادسازی شرایط

یا است، واضح و آزاد معاملات و ادعاها از منفعت که ندهد ارائه کمیسیونر به مطمئنکننده شواهد که زمانی تا توسعهدهنده ترتیبات یا است، شده منتقل مالکان انجمن /غیرانتفاعی‌سازمان به اموال یا است، شده ثبت طلبکاران به اطلاع و تابعیت سند ندارد‌را درخصوص وجوه انتشار حق است، شده تایید جایگزین حفاظتی.

- ✓ نمی‌شودآزاد باشد آزاد دیگری حقوق و معاملات از زمان‌سری سهام که زمانی تا وجوه
- ✓ کندبرآورده را الزام می‌تواند طلبکاران به ثبت‌شده اطلاع و تابعیت سند آن، جای به
- ✓ کندآگاه دیگر خریداران علیه ادعاهای از ناشی معاملات یا احتمالی مالیات از را کمیسیونر باید توسعهدهنده
- ✓ داردکمیسیونر تایید به نیاز خریداران محافظ جایگزین ترتیبات

52.15 زمانی‌سهام فروش در ممنوعه اعمال

پیش‌بینی ماده‌ای، غلط بیانات جمله از شده‌اند، جلوگیری متعددی فریبندهٔ روشهای از زمانی سهام فصل تحت اشخاص موقع‌به فسخ اعلان‌های به توجه عدم و است، مالی سرمایه‌گذاری یک زمانی سهام اینکه بیان مجدد، فروش قیمت افزایش.

- ✓ زمانی‌سهام تبلیغات یا تبلیغات در —گمراه‌کننده یا دروغ —غلط مواد نمایش بدون
- ✓ کردپیش‌بینی را زمانی سهام ارزش یا قیمت افزایش نمی‌توان
- ✓ است‌مالی سرمایه‌گذاری یک زمانی سهام خریداری که گفت نمی‌توان
- ✓ کردفاش قرارداد اجرای از قبل را مالیات و سالیانه انجمن /نگهداری‌هزینه‌های باید
- ✓ نیست‌مجاز فسخ از کنارگذاری هیچ کرد؛ بازپرداخت و کرد لغو موقع به فسخ نوشتاری اعلان در را خریداری باید
- ✓ فسخ دورهٔ از قبل اجرا بدون ترجمهٔ نیازمند شده‌اند منتقل کره‌ای یا ویتنامی تاگالوگ، چینی، اسپانیایی، به عمدتاً که قراردادهایی است

52.16 اسکان‌به خریدار یک‌به‌یک نسبت

واجدشرایط خریداران تعداد که معنی این به کنند، حفظ را اسکان به خریدار یک‌به‌یک نسبت باید زمانی تقسیم طرح‌های تمام نکندتجاوز سال آن در موجود اسکان‌های تعداد از هرگز معین تقویمی سال یک در اسکان از استفاده برای.

- ✓ باشدبیشتر سال آن در موجود اسکان‌های کل از نمی‌تواند سال یک طول در واجدشرایط خریداران کل
- ✓ شودشمرده بار یک حداقل باید خریدار هر
- ✓ (کبیسه‌سال در 366)شود شمرده سال در بار 365از بیش نمی‌تواند انفرادی اسکان هیچ
- ✓ می‌مانندباقی واجدشرایط نسبت محاسبه اهداف برای معوق خریداران

52.17 زمانی‌سهام کلیدی تعاریف

برای ملک یا آزاد ملک)زمانی سهام ملک یک یا زمانی سهام منفعت ·می‌کنندااداره را قانون ملک امور کمیسر و ملک امور بخش هستندچندسایت یا تک‌سایت طرح‌ها ·(ملکی‌چنین بدون اشغال حق)زمانی سهام از استفاده یا است (آتی‌منفعت با سال‌ها·

- ✓ ملک امور کمیسر (§ 11212(e)-(f)) = «کمیسر»ملک؛ امور بخش = «بخش»
- ✓ است اشغال حق صرفاً «زمانی‌سهام از استفاده »است؛ سال‌ها برای ملک /آزادملک منفعت شامل «زمانی‌سهام ملک » (§ 11212(x))
- ✓ زمانی سهام منافع فروش کار و کسب در معمول تجارت در یا می‌کند ایجاد طرح یک که است کسی هر شامل «توسعه‌دهنده» است(§ 11212(i))
- ✓ می‌شوند تنظیم زمانی سهام طرح‌های عنوان به باشند، دلار 3,000 از بیش تکراری دوره هر در که مبادله‌ای ترتیبات (§ 11212(l))

52.18 جداگانه‌ملکی منفعت عنوان به زمانی سهام

می‌باشدنیز مالیاتی اهداف برای مالکیت شامل که می‌دهد، تشکیل واقعی ملک در جداگانه حق یا منفعت یک زمانی سهام هر·

- ✓ است واقعی ملک در جداگانه منفعت /حق‌یک زمانی سهام (§ 11213)
- ✓ می‌باشدمالیاتی اهداف برای واقعی ملک در مالکیت شامل

52.19 عارضی‌منافع افشای الزامات

منفعه، توضیح شامل بیانیه‌ای باید توسعه‌دهنده شود، داده پیشنهاد عارضی مزیت زمانی اشتراک خریدار یک به که هنگامی عارضی مزیت هزینه‌های ·دهدارائه نیست، ضروری اقامتگاه از استفاده برای آن به مستمر دسترسی که این بیان و آن شرایط شودمنتقل خریداران بر زمانی اشتراک طرح مشترک هزینه عنوان به نمی‌تواند·

- ✓ هستندپرداخت قابل استفاده هنگام تنها هزینه‌ها و است داوطلبانه مشارکت که دارد اظهار باید افشا بیانیه‌ی
- ✓ شودمنتقل مشترک هزینه عنوان به خریداران برای نمی‌تواند عارضی مزیت تعمیر یا نگهداری بهره‌برداری، کسب، هزینه‌های
- ✓ گنجاندنام ثبت برای اولیه درخواست در را عارضی منافع توضیح باید توسعه‌دهنده
- ✓ دهدتحویل کمیسر به درخواست از پس کاری روز ۱۰ مقرر موعد در را دوسیه‌ها باید توسعه‌دهنده

52.20 دهنده‌توسعه توسط شده تایید بودجه ارائه الزامات

در نام ثبت که زمانی تا دهند ارائه کمیسر برای سالانه را شده تایید های بودجه باید مشترک مالکیت های طرح دهندگان توسعه های بودجه ·دانست‌می باید یا دانست می کننده تصدیق که باشد نادرستی بیانات حاوی تواند نمی تصدیق ·باشداجرا حال ارائه نظر مورد دوره شروع از قبل روز 15حداقل باید و دارند اضافی شواهد به نیاز سال یک در درصد 20از بیش یافته افزایش ·شوند

- ✓ شودارائه است اجرا حال در نام ثبت که زمانی تا سالانه باید شده تایید بودجه
- ✓ شودگذاری تاریخ کمیسر به بودجه ارائه از قبل روز 90مدت در باید تصدیق
- ✓ دارد (5)(a)11265ترتیب الزام شواهد به نیاز درصد 20از بیش بودجه افزایش
- ✓ شودارائه دهد می پوشش را که دوره اول روز از قبل روز 15حداقل باید بودجه
- ✓ شونداده تحویل کمیسر به درخوا ت بر باید شده حسابرسی مالی های صورت

52.21 فروش‌نشده‌موجودی هزینه‌های برای توسعه‌دهنده تعهد

برای را نگهداری هزینه کل یا باید توسعه‌دهنده ·است‌فروش‌نشده موجودی با مرتبط هزینه‌های مسئول زمان‌مشاع توسعه‌دهنده ارزیابی‌های و هزینه‌ها میان کسری که شود وارد (کسری‌یارانه)یارانه توافق‌نامه یک با یا بپردازد، دارد که مالکانه‌ای سهم هر ·دهدپوشش را مالکان سایر از شده جمع‌آوری

- ✓ دهدارائه کسری یارانه توافق‌نامه یا بپردازد دارد که مالکانه‌ای سهام برای را نگهداری هزینه کل باید توسعه‌دهنده
- ✓ شودتسلیم انجمن به اجاره /فروش‌اولین اتمام از پس روز ده ظرف در باید یارانه توافق‌نامه شده اجرایی نسخه
- ✓ است‌اساسی نگهداری و جایگزینی برای ذخیره‌سازی مستلزم کسری یارانه برنامه
- ✓ داردتضمین‌ها سایر یا اعتبارنامه، نقد، سپرده تضمین، اوراق به نیاز اطمینان برای مفوض

52.22 توسعه‌دهنده‌تعهدات برای اطمینان مبلغ محدودیت

)یک‌ساله نگهداری /عملیات‌پیش‌بینی‌شده هزینه‌های درصد 50از کمتر از نمی‌تواند کند تهیه باید توسعه‌دهنده که مالی تأمین ·باشدبیشتر است آن صاحب توسعه‌دهنده که فروش‌نشده‌ای سهام کل به مربوط ارزیابی‌های درصد 100یا (ذخایرشامل

- ✓ باشدبیشتر فروش‌نشده سهام ارزیابی‌های درصد 100یا یک‌ساله عملیات هزینه‌های درصد 50از کمتر از نمی‌تواند تأمین
- ✓ شوددادە تحویل بی‌طرف متولی یا سپرده‌دار یک به باید تأمین
- ✓ باقی دسترس در کند تایید را تخلف عدم انجمن و دهد ارائه را فروش درصد 80بستن اطلاع توسعه‌دهنده که زمانی تا تأمین می‌ماند

✓

شودتعدیل سالانه کمیسیونر تأیید با می‌تواند تأمین مبلغ

52.23 خریداری‌بخش کمک الزامات

توسعه‌دهنده .(خریداری‌بخش کمک)کند پرداخت را خریداران توسط پرداخت قابل ارزیابی‌های از بخشی می‌تواند توسعه‌دهنده میزان کل از که خریداری بخش کمک تعهد برای را اطمینان و می‌دهد تفصیل را تعهدات که کند منعقد قراردادی انجمن با باید .کندفراهم نکند تجاوز سالانه کاهش

- ✓ می‌کندمشخص را ارزیابی روش‌های و تعهدات که کند منعقد انجمن با کتبی قراردادی باید توسعه‌دهنده
- ✓ شوددادە تحویل اجاره یا فروش اولین بسته‌شدن از پس روز 10در باید اجراشده یافته کمک قرارداد
- ✓ باشدبیشتر سالانه ارزیابی کاهش میزان کل از نمی‌تواند خریداری بخش کمک برای اطمینان
- ✓ می‌رونددراوری به AAAتجاری قوانین تحت تضمین آزادسازی درباره 2005جولای 1از پس اختلافات

52.24 موجودی‌کنترل گواهینامه

اتفاق کالیفرنیا عمومی گزارش از قبل فروش که شود انجام زمانی اولیه ارسال که مواردی در و تمدید، یا اصلاح درخواست هر با داده توضیح طبق موجودی کنترل سیستم کند تأیید که دهد ارائه را سوم طرف از گواهی‌نامه‌ای باید توسعه‌دهنده باشد، افتاده .می‌کندعمل شده

- ✓ باشدکمیسر برای قبول قابل مستقل سوم طرف سوی از باید گواهی‌نامه
- ✓ باشدشده صادر درخواست ارسال تاریخ از قبل ماه سه از بیش نباید گواهی‌نامه
- ✓ باشدقبل ماه شش در معاملات تصادفی نمونه‌گیری اساس بر باید گواهی‌نامه
- ✓ می‌شوندتلقی قبول قابل سوم طرف‌های CPAمستقل حسابداران و عنوان بیمه شرکت‌های

52.25 زمانی‌سهام تخصیص اعلامیه

دهند، تخصیص زمانی سهام طرح برای را مسکن‌ها که کند ثبت را تعهدی عهدهای فروش، اولین از پیش باید توسعه‌دهنده .خاتمه‌روندهای و بیمه الزامات ارزیابی، روش‌های مالکان، انجمن سازمان‌دهی شامل

- ✓ شوندثبت زمانی سهام حق فروش اولین شدن بسته از قبل باید تعهدی عهدهای
- ✓ باشدداشته شامل را زمانی سهام حق مالکان انجمن سازمان‌دهی باید
- ✓ دهندشرح را خاص و منظم ارزیابی‌های جمع‌آوری و محاسبه روش‌های باید
- ✓ دهدقرار نیاز مورد را تصادفی /دارایی‌بیمه و جامع کلی مسئولیت بیمه باید

✓

می‌شوداعمال محل ایالت قانون باشد، داشته وجود تضاد اگر ایالت، از خارج سایت‌های برای

CHAPTER 53

Real Estate Math

53.1 سادهبهره محاسبهٔ اصول

به بهره نرخ .می‌دهدسال یک برای را بهره که می‌شود محاسبه بهره نرخ در (اسکناس‌مقدار)اصلی مبلغ ضرب با ساده بهره برای .استشده مشخص راست سمت از رقم دو با ،(9٪برای .09٪، 6برای .06مثال، برای)می‌شود بیان اعشاری صورت اصلی مبلغ × =بهره :استاین اساسی فرمول .کنیدضرب (زمان)سال از کسری در سال، یک از غیر مدتی برای بهره یافتن زمان × نرخ.

- ✓ سال یک برای بهره =اصلی مبلغ × نرخ
- ✓ (6% = .06) (دهیدحرکت راست سمت از رقم دو)کنید تبدیل اعشار به را درصد نرخ
- ✓ کنیدضرب سال از کسری عنوان به زمان در جزئی، سالهای برای
- ✓ کنیداستفاده نامناسب کسر از سال 1از بیش دوره‌های برای و صحیح کسر از سال 1از کمتر دوره‌های برای

53.2 روزه 360سال بانکر روش

سال یک و روز 30ماه هر که می‌کند فرض ارزیابی /تجاری‌استاندارد عملکرد می‌کند، ایجاد نامناسبی مخرج روز 365که آنجایی از 4,650 = 10%نرخ با روز 75برای $4,650بهره :مثال .استامتحان در تناسب و بهره محاسبات اساس این .دارد360 روز x .10 x 75/360 = $96.88.

- ✓ روزه 360سال =روز 30از ماه 12کنید فرض تناسب، و بهره برای
- ✓ 1 ،سال4 ،ماه10 روز =490 روز(360 + 120 + 10)
- ✓ بهره= سرمایه x نرخ x (روز ÷ 360)

53.3 متغیرسه با مستغلات و املاک ریاضیات های فرمول

دیگر متغیر دو از تابعی متغیر هر آن در که می‌کنند استفاده متغیره سه رابطه یک از مستغلات و املاک ریاضی مسائل از بسیاری قیمت =کمیسیون مبنا؛ ×نرخ =درصد نرخ؛ ×ارزیابی‌شده ارزش =مالیات ارزش؛ ×نرخ =درآمد :معمول‌اشکال .است فروش ×مساحت نرخ؛ =طول ×عرض .دارند با داشتن هر، دو متغیر برای می‌توانید ضرب یا سوم متغیر حل‌کنید.تقسیم

- ✓ نرخ ÷درآمد =ارزش ارزش؛ ÷درآمد =نرخ ارزش؛ ×نرخ =درآمد
- ✓ فروش‌قیمت ÷کمیسیون =نرخ نرخ؛ ÷کمیسیون =فروش قیمت نرخ؛ ×فروش قیمت =کمیسیون
- ✓ نرخ ÷درصد =مبنا مبنا؛ ÷درصد =نرخ مبنا؛ ×نرخ =درصد
- ✓ ارزیابی‌شده‌ارزش ÷مالیات =نرخ نرخ؛ ÷مالیات =ارزیابی‌شده ارزش نرخ؛ ×ارزیابی‌شده ارزش =مالیات

53.4 جریب‌و (فضایی)سطح اندازه‌گیری

1مربع؛ یارد 1/4 30 =مربع رود 1مربع؛ فوت 9 =مربع یارد 1مربع؛ اینچ 144 =مربع فوت 1 :تبدیل‌ها .عرض ×طول =سطح آن ضلع هر مربع، شکل به جریب بیان هنگام .مربع‌فوت 43,560یا مربع، یارد 4,840مربع، رود 160مربع، زنجیر 10 =جریب تقریباً 208.71فوت است. در توصیف، زمین از واحدهای (سکشن)بخش ،تاون‌شیپ ربع‌بخش و استفاده می‌شود.

- ✓ مربع‌رود 160 =مربع یارد 4,840 =مربع فوت 43,560 =جریب 1
- ✓ مربع‌اینچ 144 =مربع فوت 1مربع؛ فوت 9 =مربع یارد 1
- ✓ جریب 160 =ربع‌بخش 1جریب؛ 640 =مربع مایل 1 =بخش 1
- ✓ ضلع‌هر در فوت 208.71 ≈مربع شکل به جریب مربع؛ مایل 36 =تاون‌شیپ 1

53.5 روز 60-6% /روز 30-12%بانکی روش

با است برابر ٪، 6نرخ با روز 60برای یا ٪، 12نرخ با روز 30برای سرمایه هر روی بر بهره :روزه 360سال از استفاده با میانبری عدد یک از ٪ 1و ماه، در ٪ 1با است برابر سال در ٪ 12زیرا می‌کند کار این .شده‌منتقل چپ سمت به مکان دو اعشار با سرمایه را دیگر دوره‌های و نرخ‌ها .$84.33 = (روز 60برای ٪ 6یا)روز 30برای ٪ 12نرخ با $8,432.67 :مثال .آن‌صدم با است برابر کرد.محاسبه نسبت به می‌توان

- ✓ کنید‌منتقل چپ سمت به مکان دو را اعشار ٪، 6نرخ با روز 60یا ٪ 12نرخ با روز 30برای
- ✓ ماه‌در ٪ 1 =سال در ٪ 12
- ✓ (٪6مقدار 1/2 =روز 60برای ٪ 3مثال، عنوان به)کنید محاسبه کسرها وسیله به را دیگر نرخ‌های
- ✓ (روز 6از 1/2 =روز 3روز؛ 60از 1/10 =روز 6)کنید محاسبه متناسب صورت به را دیگر دوره‌های

53.6 استهلاك‌پرداخت ضریب جداول

بهره نرخ با معین مدت طول در دلار 1,000وام (استهلاك)كامل بازپرداخت براي نياز مورد ماهانه پرداخت استهلاك جدول سپس كنيد، جستجو را نرخ و مدت براي نظر مورد ضريب وام، ماهانه بهره و اصل پرداخت يافتن براي ·می‌دهدنشان را معين افزايش را آن بالاتر نرخ‌های می‌دهند؛ كاهش را ماهانه پرداخت طولانی‌تر مدت‌های ·كنيدضرب وام مبلغ در هزارها تعداد در می‌دهند·

- ✓ ماهانه پرداخت = جدول ضريب × (وام مبلغ ÷ 1,000)
- ✓ داردبستگي سال حسب بر وام مدت و بهره نرخ به ضريب
- ✓ می‌كندايجاد بيشتري پرداخت‌های بالاتر نرخ‌های می‌كند؛ ايجاد كمتری ماهانه پرداخت‌های طولانی‌تر وام مدت‌های

53.7 معمول‌خطی اندازه‌گیری‌های

يک ؛(اينچ 36)فوت 3 =ياردِ يک اينچ؛ 12 =فوت يک :زمين‌توصيف در استفاده مورد خطی اندازه‌گيری استاندارد واحدهای يا رود، 320ياردِ، 1,760فوت، 5,280 =مايل يک رود؛ 6.6 =فوت 100رود؛ 40 =فرلنگ يک ياردِ؛ 5 1/2يا فوت 16 1/2 =رود 80 چين·

- ✓ مايل يک =5,280 فوت =1,760 ياردِ =320 رود =80 چين
- ✓ رود يک =16 1/2 فوت =5 1/2 ياردِ
- ✓ ياردِ يک =3 فوت =36 اينچ

53.8 حجم‌و مساحت فرمول‌های

اندازه‌گيری ·ارتفاع 1/2 ×قاعده =مثلث مساحت ·(استفاده‌شده‌خطی واحد در)عرض ×طول =مستطيل يا مربع مساحت (حجم)مكعبی = طول × عرض × ارتفاع :1 مكعب فوت =1,728 اينچ؛ مكعب1 ياردِ =27 مكعب‌فوت·

- ✓ مربع /مستطيل‌مساحت = طول × عرض
- ✓ مثلث مساحت =1/2 × قاعده × ارتفاع
- ✓ حجم = طول × عرض × ارتفاع
- ✓ مكعب‌اينچ =1,728 مكعب فوت =1 مكعب؛ فوت =27 مكعب ياردِ 1

53.9 نقشه‌بردارحلقه و زنجیر اندازه‌گیری

از مدرن نقشه‌برداران ۶۶فوت یا میل ۴ =زنجیر 1حلقه؛ ۲۵ =میل 1اینچ؛ 7.92 =حلقه 1 :نقشه‌بردارقدیمی اندازه‌گیری‌های که مایل یک بنابراین است، فوتی یک حلقه‌های دارای و دارد طول فوت 100که می‌کنند استفاده (مهندسی‌زنجیر)فولادی نوار 52.8شود اندازه‌گیری مدرن فولادی نوار زنجیر توسط.استزنجیر

- ✓ فوت 66 =میل ۴ =زنجیر 1
- ✓ اینچ 7.92 =حلقه 1حلقه؛ ۲۵ =میل 1
- ✓ مدرنمهندسی زنجیر 52.8اما ،(نقشه‌بردار)زنجیر ۸۰ =مایل یک

53.10 ساکن-خریداراستثنائیات و FIRPTAمحفوظ نرخ

است کننده محفوظ عامل (فروشنده‌نه)خریدار ،(IRC § 1445)واقع ملک در خارجی گذاری سرمایه مالیات قانون اساس بر سال در PATHقانون .بفرستد IRSبه و کند محفوظ شده واقع مبلغ از باید و خارجی، فرد یک از یالایتی واقع ملک خرید هنگام بر استثنا دو .دادافزایش 2016فوریه 16از پس اختیارات برای شده واقع مبلغ از درصد 15به درصد 10از را عمومی نرخ 2015 کمتر یا دلار 300,000شده واقع مبلغ که جایی در :استمتکی آن اشغال قصد و سکونتگاه یک عنوان به ملک از خریدار خرید کاهش نرخ نباشد، دلار 1,000,000از بیش اما دلار 300,000از بیش که جایی در و نیست، نیاز مورد کاری محفوظ هیچ باشد، تمام کرد، نخواهد استفاده سکونتگاه عنوان به را ملک خریدار که جایی یا دلار، 1,000,000بالای .شودمی اعمال درصد 10یافته مالیات و درآمد قانون تحت کالیفرنیا کاری محفوظ از جدا کاملا و است فدرالی تعهد یک FIRPTA .شودمی اعمال درصد 15 درصد 3 1/3فرض پیش نرخ در کالیفرنیا ساکنان جمله از فروشنده هر برای که است، FTB 593فرم در شده گزارش ،18662 § باشددو هر تحت تواند می خارجی فروشنده با معاملات یک .شودمی اعمال فروش قیمت کل از.

- ✓ PATHقانون توسط)است 2016فوریه 16از پس اختیارات برای شده واقع مبلغ از درصد FIRPTA 15عمومی کاری محفوظ (یافته‌افزایش درصد 10از 2015
- ✓ نیستنیاز مورد کاری محفوظ هیچ :استکمتر یا دلار 300,000شده واقع مبلغ و کند می خریداری سکونتگاه عنوان به خریدار
- ✓ نرخ :نیستدلار 1,000,000از بیش اما دلار 300,000از بیش شده واقع مبلغ و کند می خریداری سکونتگاه عنوان به خریدار درصد 10یافته کاهش
- ✓ درصد 15تمام :کردنخواهد استفاده سکونتگاه عنوان به را آن خریدار یا دلار، 1,000,000از بیش
- ✓ فروشنده‌نه است، کننده محفوظ عامل خریدار
- ✓ تمام برای فروش، قیمت از درصد 3 1/3فرض پیش نرخ)کالیفرنیا FTB 593فرم کاری محفوظ از جدا و است فدرالی FIRPTA (شودمی اعمال فروشندگان

CHAPTER 54

Supplement: Foreclosure and Redemption

54.1 مالک حقوق منشور و بازپس‌گیری، تسویه، عدم اطلاعیه: قضایی‌غیر توقیف زمانی جدول خانه

حق موکل کند؛ ثبت را (NOD)تسویه عدم اطلاعیه ناظر که می‌شود آغاز زمانی اعتماد سند تحت ناظر توسط فروش یابد ادامه فروش تاریخ از قبل کاری روز 5تا که دارد بازپس‌گیری (Civ. Code § 2924c). حداقل 3 تا نمی‌تواند فروش اطلاعیه حداقل 14 و شود منتشر و نصب فروش از قبل روز 20 حداقل باید فروش اطلاعیه سپس شود؛ صادر NOD ثبت از پس ماه شود ثبت قبل روز (Civ. Code § § 2924, 2924f). ندارد وجود قانونی استرجاع حق هیچ ناظر، توسط فروش تکمیل از پس · سعی یا)بگیرد تماس وام‌گیرنده با NOD ثبت از قبل روز 30 حداقل باید خدمات ارائه‌دهنده خانه، مالک حقوق منشور براساس بررسی حال در کامل وام تعدیل درخواست که درحالی دهد ادامه دوگانه پیگیری با نمی‌تواند کند، بررسی را دیگر گزینه‌های تا (کند تا NOD از زمان حداقل بنابراین (Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2923.7). کند فراهم واحد تماس نقطه یک باید و است، تقریباً فروش 4 ماه است. · منبع: Cal. Civ. Code § § 2923.55, 2923.6, 2924, 2924c, 2924f

- ✓ یابد ادامه ناظر توسط فروش از قبل کاری روز 5 تا بازپس‌گیری حق (Civ. Code § 2924c).
- ✓ شود صادر تسویه عدم اطلاعیه ثبت از پس ماه 3 تا نمی‌تواند فروش اطلاعیه (Civ. Code § 2924).
- ✓ شود ثبت قبل روز 14 حداقل و شود منتشر و نصب فروش از قبل روز 20 حداقل باید فروش اطلاعیه (Civ. Code § 2924f).
- ✓ کند سعی یا بگیرد تماس وام‌گیرنده با NOD ثبت از قبل روز 30 حداقل باید خدمات ارائه‌دهنده (Civ. Code § 2923.55).
- ✓ است ممنوع دوگانه پیگیری ندارد؛ وجود استرجاع حق هیچ ناظر توسط فروش تکمیل از پس (Civ. Code § 2923.6).

54.2 خلاص‌قانونی حق و اقدام، یک قانون قضای□□، ورود

ابتدا وام‌دهنده که است آن مستلزم کالیفرنیا اقدام یک قانون کرد؛ ورود قضایی اقدام طریق از می‌توان را اعتماد سند یا رهن اگر قضایی، ورود فروش از پس (Code Civ. Proc. § 726). می‌دهد اجازه بدهی برای اقدام یک تنها و کند فروش را تأمین مانده باقی کمبود اگر یا دارد، ماهه 3 قانونی خلاص حق بدهکار دهد، پوشش هزینه‌ها و سود با همراه را بدهی فروش درآمد حکم · بماندباقی دارایی در خلاص دوره در می‌تواند بدهکار ؛(Code Civ. Proc. § 729.030) دارد ساله 1 خلاص حق باشد، است ممنوع غیرقضایی فروش از پس است، دسترس در قضایی ورود طریق از تنها کمبود و با ، (Code Civ. Proc. § 580d) وام‌دهندگان بنابراین است، پرهزینه و کند قضایی ورود (Code Civ. Proc. § 580a). می‌شود محدود منصفانه ارزش قانون می‌کنندا استفاده اعتماد سند در فروش قدرت از معمولاً · منبع: Cal. Code Civ. Proc. § § 725a, 726, 729.030, 580a, 580d

- ✓ بماند باقی کمبود اگر سال 1 دهد، پوشش را بدهی درآمد اگر ماه 3: قضایی‌ورود از پس خلاص (CCP § 729.030).
- ✓ می‌کند دریافت بدهی برای اقدام یک و کند ورود را تأمین ابتدا باید وام‌دهنده: اقدام‌یک قانون (CCP § 726).
- ✓ ممنوع‌الثقه توسط غیرقضایی فروش از پس کمبود حکم بدون (CCP § 580d).
- ✓ می‌شود محدود منصفانه ارزش و بدهی بین تفاوت به قضایی ورود در کمبود (CCP § 580a).
- ✓ می‌کندحفظ را دارایی مالکیت قضایی فروش از پس خلاص دوره در بدهکار ·

CHAPTER 55

Supplement: Liens and Title

55.1 مکانیک‌حق‌الامتیاز: اطلاع اولیه، اطلاع تکمیل، مهلت‌های عدم‌مسئولیت‌اطلاع حق‌الامتیاز

دارند قانونی حق‌الامتیاز حق می‌بخشند بهبود را املاک که کارگران و تامین‌کنندگان زیرپیمانکاران، پیمانکاران، مواد، یا کار تأمین اولین زمان از روزی 20 موارد در باید تامین‌کنندگان و زیرپیمانکاران (Cal. Const. art. XIV § 3; Civ. Code § 8000 et seq.). اولیه اطلاع 20 موارد در باید حق‌الامتیاز تا دهند ارائه ساختمان وام‌دهنده و مستقیم پیمانکار مالک، به را روزه (Civ. Code § 8200). مالک می‌تواند در 15 موارد تکمیل از پس روزه ثبت را تکمیل اطلاع کند (Civ. Code § 8182); پیمانکار مستقیم باشد نشده ثبت تکمیل اطلاع اگر و دارند، حق‌الامتیاز ادعای ثبت برای ثبت آن از پس روز 30 تقاضاگران سایر و روز 60 سپس روزی 90 موارد در باید حق‌الامتیاز اقدام (Civ. Code § § 8412, 8414). دارند واقعی تکمیل از پس روز 90 تقاضاگران تمام کار شروع به حق‌الامتیاز اولویت و ، (Civ. Code § 8460) می‌شود منقضی حق‌الامتیاز یا شود دایر حق‌الامتیاز ثبت از پس 10 موارد در می‌تواند است نکرده تعیین را کار دیگری فرد یا مستأجر توسط که مالکی (Civ. Code § 8450). برمی‌گردد بهبود (Civ. Code § 8444). منبع: Cal. Civ. Code § § 8182, 8200, 8412, 8414, 8444, 8450, 8460 کند ثبت و نصب را عدم‌مسئولیت اطلاع کار دانستن از روزی

- ✓ شود ارائه مواد یا کار اولی تأمین از روزی 20 موارد در باید اولیه اطلاع (Civ. Code § 8200)
- ✓ شود ثبت تکمیل از پس روزی 15 موارد در می‌تواند تکمیل اطلاع (Civ. Code § 8182)
- ✓ تکمیل‌اطلاع از پس: تکمیل‌از پس روز 90 اطلاع، بدون ؛دارندحق‌الامتیاز ثبت برای روز 30 دیگران و روز 60 مستقیم پیمانکار
- ✓ شود دایر ثبت از پس روزی 90 موارد در باید مکانیک حق‌الامتیاز اقدام (Civ. Code § 8460)
- ✓ شود ثبت و نصب غیرمجاز کار دانستن از روزی 10 موارد در باید عدم‌مسئولیت اطلاع (Civ. Code § 8444)

CHAPTER 56

Supplement: Title and Ownership

56.1 الزامات ضد تملک باید پنج سال)مالیاتپ□□داخت)

برای مداوم واقعی، مالک به نسبت خصمانه معروف، و آشکار واقعی، که دارد تحصیل به نیاز ضدبای تحصیل طریق از تملک 5 کالیفرنیا ایالات، اکثر برخلاف .((§ 318, 321, 322, 325 § کالیفرنیا تجاری کد)باشد سند رنگ یا حق ادعای تحت و سال، کرده پرداخت ساله 5 دوره کل طول در را ملک روی بر ارزیابیشده و شده محدود مالیات تمام متقاضی که میکند الزام همچنین فروش قابل سند متقاضی و شود، اجرا دولتی زمینهای علیه نمیتواند ضدبای تحصیل .((§ 325(b) کالیفرنیا تجاری کد)باشد حق تنها اما میشود اخذ ساله 5 استفاده همان طریق از تجویزی ارتفاق حق .میکندکامل تملک حق نوسان دعوای طریق از را کد :منبع .نیستمالیات پرداخت به نیازی باشد، ارزیابی مشمول جداگانه طور به ارتفاق حق اینکه مگر و میکند اعطا را استفاده § § 318, 321-325 کالیفرنیا تجاری

- ✓ دارد مداوم و خصمانه معروف، آشکار، تحصیل سال 5 به نیاز ضدبای تحصیل(CCP § 325).
- ✓ باشد کرده پرداخت را سال 5 طول در ارزیابیشده ملک مالیات تمام باید متقاضی(CCP § 325(b)).
- ✓ ندارد وجود ضدبایی تحصیل هیچ دولتی یا عمومی زمین علیه.
- ✓ میشود بیمهپذیر و کامل تملک حق نوسان قضاوت طریق از تملک حق.
- ✓ میآیددست به استفاده حق تنها و نیست نیاز مورد مالیاتی پرداخت هیچ اما یکسان، ساله 5 استفاده :تجویزیارتفاق حق.

CHAPTER 57

Supplement: Landlord-Tenant

57.1 اطلاع های دوره و هاکینز، -کوستا ،(مستاجران‌حمایت قانون)ایالت درسطح اجاره سقف اجاره‌افزایش رسانی

به درصد 5به را شده داده پوشش مسکونی واحدهای بر سالانه اجاره افزایش (AB 1482) 2019سال مستاجران حمایت قانون (Civ. Code ماهه 12دوره هر در افزایش دو از بیش بدون درصد، 10حداکثر با کند، می محدود ای منطقه CPIتغییر علاوه خانه اخیر، سال 15در اشغال گواهی دارای شده صادر مسکن شامل معاف واحدهای .(2030ژانویه 1تا اجرا تاریخ ، 1947.12 § معافیت رسانی اطلاع وجود هنگام نیستند مالک REITیا شرکت توسط که فردی مالکیت های آپارتمان و خانواری تک های از را محلی اجاره کنترل هاکینز -کوستاای اجاره مسکن قانون .استشده اشغال مالک های دوپلکس و قرارداد، در نیاز مورد و دارد، می باز اند شده اشغال 1995فوریه 1از بعد بار اولین برای که واحدهایی و ها، آپارتمان خانواری، تک های خانه پوشش تعیین را جدید بازار اجاره کند ترک داوطلبانه مستاجر که هنگامی مالک که دهد می اجازه کند، می تضمین را کنترل کردن خالی اگر دارد کتبی رسانی اطلاع روز 30به نیاز ای دوره مالکیت یک بر اجاره افزایش .(Civ. Code § § 1954.50-1954.535)کند (Civ. Code § 827).باشد درصد 10از بیش اگر رسانی اطلاع روز 90و باشد، کمتر یا درصد 10قبل ماه 12در ها افزایش تمام منبع: Cal. Civ. Code § § 827, 1947.12, 1954.50-1954.535

- ✓ سقف AB 1482: 5علاوه به درصد CPIاز بیش هرگز سال، در 10در افزایش دو حداکثر درصد، 12ماه (Civ. Code § 1947.12)
- ✓ در کند می معاف را فردی مالکیت های آپارتمان و خانواری تک های خانه اکثر و اخیر سال 15در شده ساخته مسکن اجاره سقف نیازمورد قرارداد رسانی اطلاع وجود صورت
- ✓ کنترل از را 1995فوریه 1از پس واحدهای و ها آپارتمان خانواری، تک های خانه و کند می مجاز را کنترل کردن خالی هاکینز -کوستا کندمی معاف محلی اجاره
- ✓ اجاره‌افزایش رسانی اطلاع: 30 اگر روز 10در کمتر یا درصد 12ماه؛ باشد 90از بیش اگر روز 10باشد درصد (Civ. Code § 827)
- ✓ شودتمدید اینکه مگر شود می منقضی 2030ژانویه 1در مستاجران حمایت قانون اجاره سقف

CHAPTER 58

Supplement: Trust Funds

58.1 سه سپرده قانون و دلال، وجوه برای $200محدودیت اعتماد، حساب اسناد ثبت (2831-2835مقررات)

در خنثی، عدل‌المصالح یک در دریافت، از کاری روز 3ظرف در را اعتماد وجوه که می‌خواهد دلال از 2832کمیسیونر مقررات اگر تنها شود نگهداری نقد وصول بدون قبول تا می‌تواند خریدار چک دهد؛ قرار دلال اعتماد حساب در یا نسب، و اصل دست وجوه از $200از بیش نمی‌تواند دلال .(10 CCR § 2832)شود مطلع قبول از قبل فروشنده و بدهد دستوری چنین خریدار (10 CCR است وجوه اختلاط مبلغ، این از بیش دهد؛ پوشش را بانکی هزینه‌های تا دارد نگه اعتماد حساب در را خود شخصی باید و معامله، یا ذینفع هر برای جداگانه سند یک پرداختی، و دریافتی اعتماد وجوه تمام از ستونی سند یک باید دلال .(§ 2835 دهد تطابق ماهانه حداقل بانکی موجودی و کنترل سند با را جداگانه سندهای(10 CCR § § 2831, 2831.1, 2831.2). تمام کتبی رضایت با تنها می‌تواند وجود کسری و شود، انجام مجاز امضاکننده یک یا دلال توسط می‌تواند تنها برداشت‌ها شود ایجاد وجوه مالکان(10 CCR § § 2832.1, 2834). منبع: 10 کالیفرنیا. مقررات قانون § § 2831, 2831.1, 2831.2, 2832, 2832.1, 2834, 2835

- ✓ دهند قرار نسب و اصل به تسلیم یا اعتماد، حساب عدل‌المصالح، یک در دریافت، از کاری روز 3ظرف در باید اعتماد وجوه (2832مقررات).
- ✓ حداکثر می‌تواند دلال $200از وجوه دارد نگه اعتماد حساب در را خود شخصی (2835مقررات).
- ✓ شوند داده تطابق ماه در بار یک حداقل بانکی موجودی با باید اعتماد سندهای (2831.2مقررات).
- ✓ شود نگهداری جداگانه ذینفع سند یک باید معامله یا نسب و اصل هر برای (2831.1مقررات).
- ✓ است وجوه مالکان تمام از قبلی کتبی رضایت نیازمند اعتماد وجوه کسری (2832.1مقررات).

CHAPTER 59

Supplement: State Property Law

59.1 آب حقوق کالیفرنیا: حاشیه حقوق ای، تخصیصی و همبستگی

بند X ماده کالیفرنیا اساسی قانون)باشد سودمند و معقول باید استفاده هر و است ایالت مردم به متعلق کالیفرنیا در آب تمام هستند؛ طبیعی آبی مسیل یک مجاور که است زمینی مالکان به متعلق ای حاشیه حقوق (102-100 بخش‌های آب قانون ؛2 با همبستگی طور به که را معقول استفاده و شوند، فروخته آن از جداگانه طور به نمی‌توانند هستند، زمین به وابسته حقوق این زمین در استفاده برای را سطحی آب انحراف اجازه تخصیصی حقوق .می‌کنندمجاز است، مشترک ای حاشیه مالکان سایر بخش آب قانون)حق صاحب اولین برای اولویت با می‌دهند، ایالت آب منابع کنترل هیئت از اجازه‌نامه تحت ای غیرحاشیه تحت آبی مخازن و هستند، نفوذپذیر زیرزمینی آب در همبستگی حقوق دارای مخزن روی بر واقع زمین مالکان .(زیرموادو 1200 قانون :منبع .(زیرموادو 10720 بخش آب قانون)می‌شوند مدیریت 2014 سال زیرزمینی آب پایدار مدیریت قانون مدیریت زیرموادو 10720 زیرمواد، و 1200 ،100-102 بخش‌های کالیفرنیا آب قانون ؛2 بند X ماده کالیفرنیا اساسی .

- ✓ جداگانه طور به نمی‌توانند می‌شوند؛ منتقل زمین با و می‌شوند متصل است آبی مسیل مجاور که زمینی با ای حاشیه حقوق .شوندمنتقل
- ✓ می‌کنندپیروی حق اول درخواست، اول اصل از و دارند ایالت آب منابع کنترل هیئت از اجازه‌نامه به نیاز تخصیصی حقوق.
- ✓ می‌کنندمشترک همبستگی نظریه تحت را زیرزمینی آب حقوق مخزن روی بر واقع مالکان.
- ✓ بند 2) ماده کالیفرنیا اساسی قانون)باشد سودمند و معقول باید آب از استفاده تمام X.
- ✓ بخش آب قانون)زمین مالک به نه است، ایالت به متعلق طبیعی آبی مسیل یک در آب (102.

CHAPTER 60

Supplement: Closing Practice and Special Sales

60.1 دلال‌کمیسیون و پیشنهاد بیشتر فرمول دادگاه، تأیید :ترکه‌فروش

قانون تحت کامل اختیارات دارای نماینده که این مگر و می‌شود فروخته شخصی نماینده توسط متوفی یک انتقال و نقل اموال تأیید، جلسه در ؛(Prob. Code § 10300 et seq.)شود تأیید ترکه دادگاه توسط باید فروش باشد، ترکه‌ها مستقل مدیریت از درصد 5بعلاوه دلار 10000اولین از درصد 10حداقل باید بیشتر پیشنهاد اولین می‌کند؛ دعوت را بیشتر پیشنهادهای دادگاه ارزش از درصد 90حداقل باید فروش قیمت ؛(Prob. Code § 10311)رود فراتر را پذیرفته‌شده پیشنهاد باقی‌مانده دلال بین و می‌شوند تعیین دادگاه توسط دلال کمیسیون‌های ؛(Prob. Code § 10309)باشد دادگاه توسط ارزیابی‌شده و ،(Prob. Code § § 10160-10167)می‌شوند تقسیم قانون هدایت اساس بر پیشنهاددهنده‌ای دلال و فهرست‌کننده (Prob. Code است دادگاه تأیید مستلزم روز 90هر تمدید و است، روز 90به محدود نماینده اعطایی انحصاری فهرست § 10150)؛ منبع: Cal. Prob. Code § § 10150, 10160-10167, 10300-10316

- ✓ پذیرفته‌شده پیشنهاد بقیه از درصد 5بعلاوه دلار 10000اولین از درصد 10 :ترکه‌دادگاه در بیشتر پیشنهاد حداقل (Prob. Code § 10311).
- ✓ باشد ارزیابی‌شده ارزش از درصد 90حداقل باید ترکه فروش قیمت (Prob. Code § 10309).
- ✓ فهرست‌کننده توسط نه می‌شوند، تعیین دادگاه توسط دادگاه توسط تأییدشده ترکه فروش در کمیسیون‌ها (Prob. Code § 10161).
- ✓ هستند روز 90به محدود شخصی نماینده توسط انحصاری فهرست‌های (Prob. Code § 10150).
- ✓ باشدترکه‌ها مستقل مدیریت قانون تحت کامل اختیارات دارای نماینده که نیست لازم زمانی دادگاه تأیید.

60.2 مجوز انتقال و فروش، مالیات مجوز انبوه، فروش قانون: تجاری‌های فرصت فروش ABC

تجاری فرصت فروش)ثابت‌تجهیزات موجودی، نیت، حسن(است لازم مستغلات ملک مجوز دریافت برای (Bus. & Prof. Code § § 10030, 10131). انبوه فروش تجارت، معمول روند از خارج تجهیزات و موجودی کلیه اساس و پایه انتقال است؛

مالیات کننده آوری جمع به فروش از قبل کاری روز 12 حداقل را آن و کند منتشر و ثبت را انبوه فروش اطلاعیه باید خریدار شود انجام اسکرو طریق از باید باشد نقد برای عمدتاً که کمتر یا دلار 2,000,000 های فروش و کند، تسلیم شهرستان (Com. Code § § 6101-6111). مبلغی یا کند دریافت کالیفرنیا حق و مالیاتی بخش از را فروش مالیات معافیت گواهی باید خریدار

می مسئول جانشین عنوان به خریدار صورت این غیر در دارد؛ نگاه نشده پرداخت فروش مالیات پوشش برای قیمت از کافی بخش با شده گرفته نظر در انتقال نام ثبت به نیاز الکلی نوشیدنی مجوز انتقال (Rev. & Tax. Code § § 6811-6812). شود

تصویب تا اسکرو در قیمت داشتن نگاه با شهرستان، با آن ثبت و الکلی های نوشیدنی کنترل دارد ABC (Bus. & Prof. Code § § 24073-24074)؛ خود ملک مجوز شخصی است.منبع: Cal. Com. Code § § 6101-6111; Rev. & Tax. Code § § 6811-6812; Bus. & Prof. Code § § 10030, 24073-24074

- ✓ شود تسلیم مالیات جمع‌آوری‌کننده به و منتشر ثبت، فروش از قبل کاری روز 12 حداقل باید انبوه فروش اطلاعیه (Com. Code § 6105)
- ✓ دارد نگاه را کافی وجه یا دریافت را فروش مالیات معافیت جانشین، مسئولیت از جلوگیری برای باید کار و کسب خریدار (R&T Code § 6811-6812)
- ✓ است لازم مستغلات ملک مجوز تجاری، های فرصت فروش برای (B&P Code § 10131)
- ✓ دارد اسکرو در خرید قیمت داشتن نگاه و شهرستان ثبت، ABC به اطلاع به نیاز ABC الکلی نوشیدنی مجوز انتقال (B&P Code § 24074)
- ✓ قبض‌برگ توسط شده منتقل هستند، شخصی ملک الکلی نوشیدنی مجوز و ثابت تجهیزات تجاری، نیت حسن

CHAPTER 61

Supplement: Mortgage Law

61.1 سود محدودیت‌های □□ کالیفرنیا معافیت‌های (اساسی‌قانون XV ماده)

درصد 10 حداکثر به را خانگی استفاده یا خانوادگی شخصی، اهداف برای عمدتاً صادرشده وام‌های سود کالیفرنیا اساسی قانون از بیشتر درصد 5 یا درصد 10 از بیشتر را (مستغلات‌و املاک وام‌های اکثر جمله از) وام‌ها سایر سود و می‌کند، محدود سال در شامل معاف وام‌دهندگان .(1 بند XV ماده کالیفرنیا اساسی قانون) می‌کند تعیین فرانسیسکو سان رزرو فدرال بانک تخفیف نرخ و املاک کارگزار توسط که هستند وام‌هایی و مجوز، دارای مالی وام‌دهندگان اعتباری، اتحادیه‌های پس‌انداز، مؤسسات بانک‌ها، دورانی مالی تامین .(1916.1 بند مدنی قانون) شده‌اند تضمین واقعی ملک با و شده تنظیم یا صادر مجوز دارای مستغلات دست از را سود می‌گیرد ربوی سود که وام‌دهندگی .نیست‌سود قوانین تحت و نیست وام یک (اعتباری‌فروش) فروشنده کالیفرنیا اساسی قانون :منبع .(1916-3 بند مدنی قانون) باشد پرداخت‌شده سود برابر سه پرداخت مسئول می‌تواند و می‌دهد 1916.1 و 1916-3 بندهای کالیفرنیا مدنی قانون ؛1 بند XV ماده

- ✓ مصرفی‌وام‌های: حداکثر 10 درصد سال در (1 بند XV ماده کالیفرنیا اساسی قانون)
- ✓ وام‌هاسایر: از بیشتر 10 درصد یا 5 درصد بیشتر نرخ از فدرال‌تخفیف
- ✓ هستند معاف شده‌اند تضمین واقعی ملک با و شده تنظیم یا صادر مجوز دارای مستغلات و املاک کارگزار توسط که وام‌هایی (1916.1 بند مدنی قانون)
- ✓ نیست‌سود قوانین تحت و است اعتباری فروش فروشنده دورانی مالی تامین
- ✓ باشند برابر سه خسارات مسئول می‌توانند و می‌دهند دست از را سود ربوی وام‌دهندگان (1916-3 بند مدنی قانون)

61.2 تخلف‌از اطلاع درخواست و نفع ذی های بیانیه مجدد، واگذاری های مهلت

روز 30 ظرف در را مجدد واگذاری درخواست و اعتماد سند اصلی، سند باید نفع ذی شود، می پرداخت اعتماد سند که هنگامی 500 قانونی جریمه شامل تخلف .کندثبت و اجرا آن دریافت از روز 21 ظرف را کامل مجدد واگذاری سند باید امین و کند تسلیم یا پرداخت اطلاعات) نفع ذی بیانیه تواند می مجاز طرف یا گیرنده وام .(2941 § مدنی قانون) است واقعی خسارت و دلار 30 حدود) است شده محدود قانون توسط هزینه کند؛ فراهم روز 21 ظرف را آن باید دهنده وام و کند درخواست را (موجودی درخواست تواند می دیگر مند علاقه طرف یا تر پایین رهن دارنده یک .(2943 § مدنی قانون) (کنیدتأیید را فعلی مبلغ دلار، و کاری روز 10 ظرف در را شده ثبت تخلف اطلاعیه هرگونه از ای نسخه باید امین آن از پس کند، ثبت را فروش و تخلف از اطلاع 20 حداقل را فروش اطلاعیه کند ارسال فروش از قبل روز) مدنی قانون § 2924b). منبع: کالیفرنیا مدنی قانون § 2924b، 2941، 2943

- ✓ بفرستد امین به تسویه از روز 30 ظرف در را مجدد واگذاری اسناد باید نفع ذی (مدنی قانون § 2941).
- ✓ جریمه کند؛ ثبت روز 21 ظرف را مجدد واگذاری باید امین .است‌خسارت علاوه به دلار 500
- ✓ شود تسلیم درخواست از روز 21 ظرف باید نفع ذی بیانیه (مدنی قانون § 2943).
- ✓ می کاری روز 10 ظرف در تخلف اطلاعیه از ای نسخه دریافت متقاضی را کننده درخواست تخلف، از اطلاع شده ثبت درخواست کند (مدنی قانون § 2924b).

✓

.کنندمحافظت را خود موضع و شوند آگاه ارشد های تخلف از تا کنند می ثبت را تخلف از اطلاع درخواست تر پایین رهن دارندگان

CHAPTER 62

Supplement: License Law Gaps

62.1 نظارت انتقال و فروش نماینده -میانجی‌کتبی نامه توافق (2725-2726 مقررات)

هر توسط که باشد داشته میانجی تحت مجوز دارای میانجی همکار و فروش نماینده هر با کتبی نامه توافق یک باید میانجی هر از پس سال 3 را نامه توافق باید میانجی دهد؛ پوشش را غرامت و وظایف نظارت، و باشد شده امضا و تاریخ‌گذاری طرف دو تدوین شامل 2725 مقررات تحت معقول نظارت (10 CCR § 2726؛ Bus. & Prof. Code § 10148) دارد نگاه رابطه پایان است؛ انطباق بر نظارت و تبلیغات اعتماد، صندوق‌های مدیریت معاملات، اسناد بررسی برای کتبی روش‌های و سیاست‌های منقولات صنعت در رسمی تجربه سال 2 حداقل که فروشی نماینده به یا دیگری میانجی به را نظارتی وظایف می‌تواند میانجی از صرف‌نظر است، ضروری نامه توافق این ·می‌ماندباقی مسئول واگذارکننده میانجی اما کند، واگذار دارد، گذشته سال 5 در شودگرفته نظر در مستقل پیمانکار یا کارمند عنوان به مالیاتی اهداف برای فروش نماینده اینکه ·منبع: 10 Cal. Code Regs. § § 2725, 2726؛ Bus. & Prof. Code § § 10148, 10177(h)

- ✓ باشد داشته تاریخ‌گذاری‌شده و امضاشده کتبی نامه توافق فروش نماینده هر با باید میانجی (2726 مقررات).
- ✓ باید فروش نماینده -میانجی‌نامه توافق 3 شودداشته نگاه رابطه پایان از پس سال ·.
- ✓ مسئول میانجی اما باشد، داشته گذشته سال 5 در تمام‌وقت تجربه سال 2 که شود واگذار فروشی نماینده به می‌تواند نظارت می‌ماند (2725 مقررات).
- ✓ هستندمعقول نظارت بخش‌های تبلیغات و اعتماد صندوق‌های اسناد، بررسی برای کتبی سیاست‌های ·.
- ✓ تحت انضباطی دلایل از نظارت انجام عدم B&P Code § 10177(h) است ·.