

قانون پیش فروش ساختمان

برای دریافت قانون های بیشتر به پایگاه خبری تحلیف مراجعه کنید

www.tahleif.ir

قانون پیش فروش ساختمان

مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲

فایل پی دی اف قانون پیش فروش ساختمان را از اینجا دانلود کنید

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان را اینجا بخوانید

ماده ۱- هر قرارداد با هر عنوانی که به موجب آن مالک رسمی زمین با شخص دیگری مبادرت به مشارکت در ساخت نماید یا هر قراردادی که به موجب آن شخصی در برابر دیگری متعهد به ساخت و تحویل واحد ساختمانی مشخص گردد و نیز هر نوع انتقال حقوق و تعهدات ناشی از قراردادهای مذکور پیش فروش ساختمان محسوب می شود.

اصلاحی ۱۴۰۳

(

تبصره - اشخاص ذیل نیز می توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می گیرد، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند:

۱- سرمایه گذاری که در ازای سرمایه گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستاجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستاجره را دارند.

ماده ۲-

در قرارداد پیش فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱- اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی

۲- پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک

۳- متن پروانه ساختمانی صادر شده از مراجع ذی صلاح در صورت صدور، راجع به موضوع معامله به عنوان پیوست قرارداد. (

اصلاحی ۱۴۰۳

(

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود؛ مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت قید شده یا عرفاً در قیمت موثر است.

۵- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت

۶- شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی

۷- زمان تحویل واحد ساختمانی پیش‌فروش‌شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی

۸- تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله

۹- تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰- معرفی داوران

)

این بند به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است

(

۱۱ - احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) این قانون ماده ۳-

قرارداد پیش‌فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده (۲) این قانون از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

ماده ۴-

تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این‌که مورد معامله در ازاء سرمایه‌گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش‌فروشنده اختصاص یافته است.

۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد)

این بند به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است

(

۳- بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون

۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان)

این بند به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است

(

۵ - پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره - در مجموعه‌های احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پیش‌فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد. (

این تبصره به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است

(

ماده ۵-

تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضاییه صورت می‌گیرد.

ماده ۶-

چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش‌شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرای بند (۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تاخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجرای مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱- در صورتی که واحد پیش‌فروش‌شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت‌المثل بخش تحویل نشده.

۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد (۵/۰٪) بهای روز تعهدات انجام‌نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۳- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت‌های خدمات عمومی موضوع بند (۹) ماده (۲) این قانون از قبیل خیابان، فضای سبز، مساجد، مدارس و امثال آن روزانه به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام شده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار

۴- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد

ماده ۷-

در صورتی که مساحت بنا براساس صورت‌مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی‌که بیش از پنج درصد (۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ

قرارداد را دارد. چنانچه مساحت واحد تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵٪) مقدار توافق شده باشد، پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

ماده ۸-

در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده، پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می نماید، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد.

تبصره - در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

ماده ۹-

پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسئول است و باید مسئولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

ماده ۱۰-

در مواردی که بانک ها به پیش خریداران براساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می گردد.

ماده ۱۱-

در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد، توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی توانند برخلاف آن توافق کنند.

ماده ۱۲-

در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یکماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

ماده ۱۳-

پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پیش فروش و اتمام ساختمان، با تایید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفای تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید. چنانچه

پیش‌فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش‌فروش‌شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش‌خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش‌فروش‌شده اقدام نماید.

ماده ۱۴-

در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تایید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد «۱۰٪» پیشرفت فیزیکی مانده باشد)، پیش‌خریدار می‌تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه‌هایی که طبق مقررات بر عهده پیش‌فروشنده بوده و توسط پیش‌خریدار پرداخت می‌گردد، مانع از استیفای مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره نخواهد بود.

ماده ۱۵-

عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش‌فروش‌شده به پیش‌خریدار قابل توقیف و تامین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده ۱۶-

در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتبا به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید. در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۷-

واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به واحد پیش‌فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸-

در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش‌شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

ماده ۱۹-

پس از انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش‌فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می‌باشند.

ماده ۲۰-

کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش‌فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی‌الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی‌الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد.

در صورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نمایند. آئین‌نامه اجرائی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیأت وزیران خواهد رسید. داورى موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود. (این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است)

ماده ۲۱-

پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آئین‌نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود. (این ماده به موجب ماده ۱۵ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول حذف شده است)

مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداکثر دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون (۱۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداکثر مجازات محکوم خواهند شد. ماده ۲۲-

شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند. ماده ۲۳-

اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یکسال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر جوجه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

تبصره - جرائم مذکور در این ماده تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجراء آن موقوف می‌شود. ماده ۲۴-

مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و نمی‌توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیر این صورت برای بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند. ماده ۲۵-

آئین‌نامه اجرائی این قانون

ظرف سه ماه از تاریخ تصویب توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست و پنج ماده و چهار تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی‌ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۲۹/۱۰/۱۳۸۹ به تأیید شورای نگهبان رسید.

برچسب ها

ثبت اسناد

حقوق ثبت اسناد و املاک

قانون

قانون پیش فروش ساختمان

متن قانون