موسسه حقوقی آوای عدالت سروش

قانون پیش‌فروش ساختمان

قانون پیش‌فروش ساختمان/

/

ماده۱ـ هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش‌فروش ساختمان محسوب می‌شود./

تبصره ـ اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به‌موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:/

۱ـ سرمایه‌گذارانی که در ازا سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنا احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به‌موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد./

۲ـ مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به‌موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند./

ماده۲ـ در قرارداد پیش‌فروش باید حداقل به موارد زیر تصریح شود:/

۱ـ اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی/

۲ـ پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک/

۳ـ اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند مساحت اعیانی، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، توقفگاه (پارکینگ) و انباری/

۴ـ 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 و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفا در قیمت مؤثر است./

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

۶ ـ شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی/

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

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

۹ـ تعهدات پیش‌فروشنده به مرجع صادرکننده پروانه و سایر مراجع قانونی/

۱۰ـ معرفی داوران/

۱۱ـ احکام مذکور در مواد (۶)، (۷) و (۸) و تبصره آن، (۹)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۴)، (۱۶) و (۲۰) این قانون/

ماده۳ـ 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 خلاصهٔ آن به اداره ثبت محل صورت گیرد./

ماده۴ـ تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:/

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

۲ـ پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد/

۳ـ بیمه‌نامه مربوط به مسؤولیت موضوع ماده (۹) این قانون/

۴ـ تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان/

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

تبصره ـ 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 سی‌درصد (۳۰%) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد./

ماده۵ ـ تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق‌الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفا در قبال پرداخت حق‌التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می‌گیرد./

ماده۶ ـ چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش‌شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرا بند(۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این‌که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجرا مقررات این ماده مانع از اعمال خیارات برای پیش‌خریدار نیست./

۱ـ درصورتی 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 تحویل‌نشده/

۲ـ درصورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد (۰/۵%) بهای روز تعهدات انجام‌نشده به میزان قدرالسهم پیش‌خریدار/

۳ـ درصورت 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/

۴ـ درصورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد/

ماده۷ـ درصورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس 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 صرفا خریدار حق فسخ قرارداد را دارد./

چنانچه مساحت واحد تحویل‌شده کمتر از نود و پنج درصد (۹۵%) مقدار توافق‌شده باشد پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده مطالبه کند./

ماده۸ ـ در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنا مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد./

تبصره ـ درصورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضائی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید./

ماده۹ـ پیش‌فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده خواهد بود./

ماده۱۰ـ درمواردی که بانکها به پیش‌خریداران براساس قرارداد پیش‌فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری‌شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد./

ماده۱۱ـ در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰%) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل‌وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند./

ماده۱۲ـ درصورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت‌نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید./

ماده۱۳ـ پیش‌خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش‌فروش‌شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش‌فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر درصورتی‌که تمام اقساط را پرداخت یا عوض‌قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفا تعهدات، می‌تواند 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 پیش‌فروش شده اقدام نماید./

ماده۱۴ـ درصورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار چنانچه پیش‌فروشنده تا زمان انقضا مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این‌که صرفا 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 استیفا مبلغ هزینه‌شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود./

ماده۱۵ـ 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 تأمین به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او نیست./

ماده۱۶ـ درصورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً 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 این‌صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت./

ماده۱۷ـ واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده نسبت به واحد پیش‌فروش شده و عرصهٔ آن پس از اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است./

ماده۱۸ـ درصورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خریدار نسبت به واحد پیش‌فروش‌شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار عهده‌دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود./

ماده۱۹ـ 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./

ماده۲۰ـ کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجرا 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. درصورت نیاز داوران می‌توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آئین‌نامه اجرائی این ماده توسط وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت دادگستری تهیه و به تأیید هیأت وزیران خواهد رسید. داوری موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود./

ماده۲۱ـ 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./

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 جزا 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./

ماده۲۲ـ 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./

ماده۲۳ـ 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 جزا نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند./

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

ماده۲۴ـ 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 غیراین‌صورت برای بار اول تا یک‌سال و برای بار دوم تا دو سال تعلیق پروانهٔ کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند./

ماده۲۵ـ 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 ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسید./

رییس مجلس شورای اسلامی ـ علی لاریجانی/

/