

قانون پیش فروش ساختمان

شماره ۱۱۳/۷۴۸۹۳ ۱۱۳/۱۳۸۹ ۹/۱۱/۱۱

قانون پیش فروش ساختمان

جناب آقای دکتر محمود احمدی نژاد

ریاست محترم جمهوری اسلامی ایران

عطف به نامه شماره ۹۹۷۷۲/۳۵۳۵۹ مورخ ۱۳۸۶/۶/۲۴ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران
قانون پیش فروش ساختمان که با عنوان لایحه به مجلس شورای اسلامی تقدیم گردیده بود، با تصویب در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ و تأیید شورای محترم نگهبان به پیوست ابلاغ می گردد.

رییس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

شماره ۱۳۸۹/۱۱/۱۶ ۲۵۳۳۵۹

وزارت دادگستری - وزارت مسکن و شهرسازی

قانون پیش فروش ساختمان که در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوازدهم دی ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و نه مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده و طی نامه شماره ۱۱۳/۷۴۸۹۳ مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۹ مجلس شورای اسلامی واصل گردیده است، به پیوست جهت اجراء ابلاغ می گردد.

رییس جمهور - محمود احمدی نژاد

قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱- هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) 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 (پیش خریدار) درآید از نظر مقررات این قانون «قرارداد پیش فروش ساختمان» محسوب می شود.

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 گذارانی که در ازاء سرمایه گذاری از طریق احداث بناء بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بناء احداثی بر روی آن زمین، ضمن عقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می یابد.

۲- مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه که به موجب سند رسمی حق احداث بنا بر روی عین مستأجره 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 و قوع ملک

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

۴- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدهای، 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 عرفانی در قیمت مؤثر است.

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

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

۷- زمان تحويل واحد ساختمانی پیش فروش شده 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 پیش فروشنده به مرجع صادر کننده پروانه و سایر مراجع قانونی

۱۰- معرفی داوران

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

ماده ۳- قرارداد پیش فروش 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 پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که 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

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

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

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

تبصره - در مجموعه‌های احداشی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده 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 صادر کننده پروانه می‌باشد.

ماده ۵- تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الشبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعریفه خاص قوه قضائیه صورت می‌گیرد.

ماده ۶- چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش‌فروش شده را تحويل پیش‌خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند(۹) ماده (۲) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش‌خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال خیارات برای پیش‌خریدار نیست.

۱- درصورتی که واحد پیش‌فروش شده و بخش‌های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره‌برداری نباشد، تا زمان تحويل واحد به پیش‌خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحويل نشده

۲- درصورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۰/۰۵) بهای روز تعهدات انجام‌نشده به میزان قدر السهم پیش‌خریدار

۳- درصورت عدم انجام تعهدات در 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 قدر السهم پیش‌خریدار

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

ماده ۷- درصورتی که مساحت بناء 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 (۰/۵٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچ‌کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (۰/۵٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

چنانچه مساحت واحد تحويل شده کمتر از نود و پنج درصد (۰/۹۵٪) مقدار توافق شده باشد پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارد را بر پایه قیمت روز بناء و براساس نظر کارشناسی از پیش‌فروشنده 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 واردہ را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی طرفین به پیش خریدار پردازد.

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

ماده ۹- پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید. چنانچه میزان خسارت واردہ بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت واردہ خواهد بود.

ماده ۱۰ - در مواردی که بانکها 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 تضمینأخذ 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 تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه 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 تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحويل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر استناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می نماید. اداره ثبت استناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افزای ملک پیش فروش شده اقدام نماید.

ماده ۱۴ - در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار چنانچه پیش فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است (کمتر از ده درصد ۱۰٪) پیشرفت فیزیکی مانده باشد، پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر استناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدر السهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط پیش خریدار پرداخت می گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داوری مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۵ - عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوده وصول و یا تعهدشده بابت آن، قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعید مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتاباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف یک ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده ۱۷- واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به واحد پیش فروش شده و عرصه آن پس از اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸- در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به واحد پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود.

ماده ۱۹- پس از انتقال قطعی واحد پیش فروش شده و انجام کلیه تعهدات، قرارداد پیش فروش از درجه اعتبار ساقط و طرفین ملزم به اعاده آن به دفترخانه می باشند.

ماده ۲۰- کلیه اختلافات ناشی از تعبیر، تفسیر و اجراء مفاد قرارداد پیش فروش توسط هیأت داوران متشکل از یک داور از سوی خریدار و یک داور از سوی فروشنده و یک داور مرضی الطرفین و در صورت عدم توافق بر داور مرضی الطرفین یک داور با معرفی رئیس دادگستری شهرستان مربوطه انجام می پذیرد. در صورت نیاز داوران می توانند از نظر کارشناسان رسمی محل استفاده نماید. آئین نامه 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.

ماده ۲۱- پیش فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماكن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی صلاح که در آئین نامه اجرائی این قانون مشخص می شود أخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش فروش را ندارند. در غیر این صورت به توقیف به مدت حداقل دو ماه و جزاء نقدی از ده میلیون (۱۰۰۰۰۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰۰۰۰۰۰۰) ریال و در صورت تکرار به حداقل مجازات محکوم خواهد شد.

ماده ۲۲- شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پرونده ساختمن 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 پیش فروش ساختمان یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج یا انتشار آگهی نمایند، به حبس از نود و یک روز تا یک سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوده و اموال دریافتی محکوم می شوند.

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

ماده ۲۴- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر استان رسمی دلالت نمایند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش نمایند. در غیراین صورت برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا دو سال تعليق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

ماده ۲۵- آئین نامه 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 دی ماه 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 - علی لاریجانی

در صورت نیاز به وکیل متخصص در رابطه با پرونده خود می توانید با بهترین وکیل دادگستری تماس بگیرید.

موسسه حقوقی صلح آفرین پارس متشکل از مدرس ترین و کلا حال حاضر کشور و استادی مطرح دانشگاه های کشور در کنار شما می باشد.

تلفن تماس: ۰۲۱۶۶۴۰۸۵۱۷ ۰۹۱۲۹۳۶۶۷۳۹