

بررسی
قانون پیش فروش ساختمان

تالیف: سمانه ابوالحسنی



سرشناسه	: ابوالحسنی، سمانه، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: بررسی قانون پیش فروش ساختمان/ تألیف سمانه ابوالحسنی.
وضعیت ویراست	: [ویراست ۲].
مشخصات نشر	: تهران: آلا قلم، ۱۴۰۳
مشخصات ظاهری	: ۱۱۵ ص: ۵/۱۴ × ۵/۲۱ س.م.
شابک	: ۹۷۸-۶۲۲-۵۶۶۰-۶۳-۲
وضعیت فهرست نویسی	: فیبا
موضوع	: معاملات اموال غیرمنقول - ایران Vendors and purchasers - Iran ساختمان سازی - قراردادها - قوانین و مقررات - ایران Construction contracts -- Law and legislation - Iran قراردادها - ایران Contracts -- Iran
رده بندی کنگره	: KMH ۶۸۹
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵-۴۳۶۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۹۵-۱۳۴۶
اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا	

نام کتاب : بررسی قانون پیش فروش ساختمان

تألیف : سمانه ابوالحسنی

نوبت چاپ : اول، ۱۴۰۳

تیراژ : ۱۰۰۰

شابک : ۹۷۸-۶۲۲-۵۶۶۰-۶۳-۲

قیمت : ۱۶۰,۰۰۰ تومان

نشر آلا قلم

۷۷۵۱۰۳۴۲ --۹۱۹۴۲۶۸۹۰۳ - ۰۹۱۹۳۵۷۵۰۲۷

www.alaghalam.ir

فهرست

- ۵.....مقدمه
- ۷.....فصل اول : شرایط و نحوه تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان
- ۸.....مبحث اول : قرارداد پیش فروش ساختمان و شرایط آن
- ۱۰.....مبحث دوم : مواردیکه باید در قرارداد پیش فروش به آنها تصریح شود
- ۱۲.....مبحث سوم : قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات
- ۱۵.....مبحث چهارم : اسناد و مدارک لازم برای انعقاد قرارداد پیش فروش
- ۱۷.....مبحث پنجم : هزینه های قانونی سند پیش فروش ساختمان
- ۱۸.....مبحث ششم : ضمانت اجرا در قرارداد پیش فروش ساختمان
- ۱۸.....گفتار اول : ضمانت اجرای عدم اجرای تعهدات
- ۲۰.....گفتار دوم : ضمانت اجرای کاهش یا افزایش مساحت مورد معامله
- ۲۲.....مبحث هفتم : بیمه مسئولیت پیش فروشنده
- ۲۴.....مبحث هشتم : تسهیلات بانکی و آثار حقوقی آن
- ۲۵.....مبحث نهم : نحوه پرداخت بهای پیش فروش و احکام و آثار آن
- ۲۵.....مبحث دهم : عدم پرداخت اقساط بها
- ۲۶.....مبحث یازدهم : آثار حقوقی پرداخت اقساط در صورت تکمیل ساختمان
- ۲۸.....مبحث دوازدهم : آثار حقوقی پرداخت اقساط در صورت عدم تکمیل ساختمان
- ۲۹.....مبحث سیزدهم : حمایت از قرارداد پیش فروش ساختمان
- ۳۱.....مبحث چهاردهم : ضمانت اجرای عدم پرداخت اقساط

مبحث پانزدهم : واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده.....	۳۲
مبحث شانزدهم : واگذاری حقوق و تعهدات پیش خریدار.....	۳۲
مبحث هفدهم : انقضای اعتبار قرارداد پیش فروش.....	۳۴
مبحث هجدهم : صدور شناسنامه فنی ساختمان.....	۳۵
مبحث نوزدهم : مجازات پیش فروش به طور عادی و آگهی بدون مجوز.....	۳۶
مبحث بیستم : وظایف و مسئولیت‌های بنگاه‌های معاملات ملکی.....	۳۸
مبحث بیست و یکم : تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون.....	۴۱
• نمونه قرارداد پیش فروش ساختمان.....	۴۵
فصل دوم : قوانین مربوطه.....	۵۹
• قانون پیش فروش ساختمان.....	۶۰
• آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان.....	۶۶
• قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیر منقول.....	۷۱
• آیین‌نامه ماده ۳ قانون فوق.....	۸۸
• آیین‌نامه ماده (۷) قانون فوق.....	۱۰۰
• آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور.....	۱۰۳

یکی از موضوعات حقوقی که همیشه پیچیدگی‌های خودش را دارد پیش فروش آپارتمان است. زیرا مورد معامله هنوز به صورت کامل وجود خارجی ندارد و ممکن است در آینده همین مسئله سرمنشاء بروز مشکلات متعددی باشد.

غالباً افراد تصور می‌کنند می‌توانند آپارتمانی که هنوز ساخته نشده و قرار است در آینده ساخته شود را در قالب عقد بیع خریداری کنند.

ماده ۳۳۸ ق.م. در تعریف بیع بیان می‌دارد: «بیع عبارتست از تملیک عین به عوض معلوم». بنابراین هنگام عقد بیع باید مورد خرید و فروش به صورت فیزیکی آماده و موجود باشد در حالیکه در چنین قراردادهایی، در زمان معامله هنوز آپارتمانی ساخته نشده است.

هنگامی که قرارداد پیش فروش در قالب بیع تنظیم می‌شود و بین فروشنده و خریدار اختلاف حاصل می‌گردد در مقابل دعوای الزام به تحویل و تسلیم و یا الزام به تنظیم سند علیه فروشنده، دادگاه چنین استدلال می‌کند که چون در زمان معامله مبیع وجود خارجی نداشته است پس بیع فاسد بوده و بیع فاسد اثری در تملک ندارد. (م ۳۶۵ ق.م) لذا دعوی رد می‌شود.

بنابراین با توجه به قانون پیش فروش ساختمان عبارات کاربردی در چنین قراردادهایی باید حکایت از تعهد ساخت و تحویل مورد معامله از سوی سازنده را دارا باشد.

اگر تصمیم به پیش‌خرید آپارتمان دارید باید بدانید که طبق قانون پیش فروش آپارتمان، تمام مراحل باید در دفتر اسناد رسمی انجام شود و عقد قرارداد و قولنامه در بنگاه‌ها و مشاوران املاک کافی نیست.

هر چند در قانون پیش فروش ساختمان تصریح شده است که علاوه بر مالک زمین یا مستأجر، اراضی دارای حق احداث اعیانی، سرمایه‌گذاران یا سازندگان تحت شرایطی می‌توانند واحدهایی را به صورت پیش‌فروش به خریداران انتقال دهند اما باید توجه داشته باشیم که سازنده‌ای که قرار است واحدی را به ما بفروشد ممکن است به طور قطعی مالک واحدی که می‌فروشد نباشد در این صورت معامله‌ی ما با او در معرض فسخ و ابطال شدن است.

در غالب قراردادهای مشارکت در ساخت مالک شرط می‌کند که سازنده پیش از تکمیل و تحویل واحدهای در دست احداث و یا پیش از رسیدن به اتمام عملیات سفت کاری ساختمان، حق پیش‌فروش واحدهای سهم خود را ندارد. بنابراین توصیه می‌شود قبل از امضاء قرارداد پیش خرید واحد یا آپارتمان، از سازنده تصویری از قرارداد مشارکت در ساخت که مابین سازنده و مالک منعقد شده را دریافت نمائیم و با مطالعه دقیق آن مطمئن شویم که سازنده اجازه پیش فروش واحدهای سهم خود را دارد یا ندارد.

در این کتاب سعی بر آن شده که با شرح ماده به ماده قانون پیش فروش ساختمان آگاهی و اطلاعات هموطنان عزیز را نسبت به این قانون ارتقا داده و شاهد کاهش اختلافات شایع در خرید واحدهای ناشی از قراردادهای مشارکت در ساخت باشیم.

بی‌شک نگارش این کتاب بی‌عیب نبوده لذا از خوانندگان عزیز و اساتید محترم تقاضا می‌شود نظرات خود را درخصوص این کتاب با نگارنده در میان گذاشته تا مورد ارزیابی قرار گیرد.