

قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده ۱- 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 - اشخاص ذیل نیز می‌توانند در چهارچوب این قانون و قراردادی که به موجب آن زمینی در اختیارشان قرار می‌گیرد اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

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

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

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 و شناسنامه فنی هر واحد 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

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

ماده ۲- 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 حاکمی 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

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

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

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 تایید آن توسط مرجع صادرکننده پروانه می‌باشد.

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 قضائیه 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 اجراء 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. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال خیارات 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 تحویل‌نشده

۲- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم‌درصد (۵٪) 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 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 (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 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.

ماده ۸ - در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، پیش‌خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد.

تبصره - در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید. ماده ۹- 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 مسوول است و باید مسوولیت 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.

ماده ۱۰- در مواردی 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.

ماده ۱۱- 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.

ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیش‌رفت نداشته باشد، پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیش‌رفت از سوی پیش‌فروشنده نماید و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیش‌رفت کار را ارائه نماید.

ماده ۱۲- پیش‌خبردار به نسبت اقساط پرداختي يا عوض قراردادي، مالك ملك پيش‌فروش شده مي‌گردد و در پايان مدت قرارداد پيش‌فروش و اتمام ساختمان، با تاييد مهندس ناظر در صورتي كه تمام اقساط را پرداخت يا عوض قراردادي را تحويل داده باشد، با ارائه مدارك مبني بر ايفاء تعهدات، مي‌تواند با مراجعه به يكي از دفاتر اسناد رسمي، تنظيم سند رسمي انتقال به نام خود را درخواست نمايد چنانچه پيش‌فروشنده حداكثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمي مال پيش‌فروش شده خودداري نمايد، دفترخانه با تصريح مراتب مبادرت به تنظيم سند رسمي به نام پيش‌خبردار يا قائم مقام وي مي‌نمايد. اداره ثبت اسناد و املاك محل وقوع ملك مكلف است به تقاضي ذي‌نفع نسبت به تفكيك و يا افزا ملك پيش‌فروش شده اقدام نمايد.

ماده ۱۳- در صورت انجام كامل تعهدات از سوي پيش‌خبردار چنانچه پيش‌فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تكميل پروژه نگردد، با تاييد مهندس ناظر ساختمان مبني بر اين كه صرفاً اقدامات جزئي تا تكميل پروژه باقيمانده است (كمتر از ده درصد «%۱۰» پيشرفت فزيكي مانده باشد)، پيش‌خبردار مي‌تواند با قبول تكميل باقي قرارداد به دفتر اسناد رسمي مراجعه نمايد و خواستار تنظيم سند رسمي به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتي و هزينه‌هايي كه طبق مقررات بر عهده پيش‌فروشنده بوده و توسط پيش‌خبردار پرداخت مي‌گردد مانع از استيفاء مبلغ هزينه شده از محل ماده (۱۱) و غيره با كسب نظر هيأت داوري مندرج در ماده (۲۰) اين قانون نخواهد بود.

ماده ۱۵- عرصه و اعيان واحد پيش‌فروش شده و نيز اقساط و وجوه وصول و يا تعهد شده بابت آن، قبل از انتقال رسمي واحد پيش‌فروش شده به پيش‌خبردار قابل توقيف و تامين به نفع پيش‌فروشنده يا طلبكار او نيست.

ماده ۱۶- در صورت عدم پرداخت اقساط بها يا عوض قراردادي در مواعد مقرر، پيش‌فروشنده بايد مراتب را كتباً به دفترخانه تنظيم‌كننده سند اعلام كند. دفترخانه مكلف است ظرف مهلت يك هفته به پيش‌خبردار اخطار نمايد تا ظرف يك ماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نمايد در غير اين صورت پيش‌فروشنده 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 پیش‌خريداران یا قائم‌مقام قانونی آنها بلامانع است.

ماده ۱۸- در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش‌خريدار نسبت به واحد پیش‌فروش شده بدون رضایت پیش‌فروشنده، پیش‌خريدار 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 هیات داوران متشکل از يك داور از سوي خريدار و يك داور از سوي فروشنده و يك داور مرضي‌الطرفين و در صورت عدم توافق بر داور مرضي‌الطرفين يك داور با معرفي رئيس دادگستري شهرستان مربوطه انجام می‌پذیرد. در صورت 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 تایید هیات وزیران خواهد رسید. داورى موضوع این قانون تابع مقررات آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب خواهد بود.

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.

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 نقدي 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 یک سال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه 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 راساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش نمایند. در غیراین صورت برای بار اول تا یک سال 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 تایید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیات 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 تایید شورای نگهبان رسید.