

# دوره پیشرفته تنظیم قرارداد مشارکت در ساخت و پیش فروش آپارتمان

➤ مدرس دوره : نیما مکت خواه

## تعریف قرارداد پیش فروش ماده یک قانون بیان می دارد :

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.

# قرارداد پیش فروش آپارتمان

➡ به موجب ماده ۵ قانون :

▪ تنظیم قرارداد پیش فروش و

▪ واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن

نزد دفاتر اسناد رسمی با پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می گیرد.

ماده سه قانون مقرر می دارد :

قرارداد پیش فروش و

نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی

از آن باید با رعایت ماده ۲ (مندرجات ضروری) 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.

## طرفین قرارداد پیش فروش آپارتمان

- ▶ تبصره ماده یک قانون پیش فروش آپارتمان ها :  
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.

اسامی طرفین قرارداد پیش فروش آپارتمان ها :

➡ پیش خریدار :

متعهد به احداث یا تکمیل  
واحد ساختمانی

➡ پیش فروشنده :

مالک رسمی زمین

## مندرجات ضروری قرارداد پیش فروش :

➤ ماده ۲ قانون مقرر می دارد در قرارداد پیش فروش آپارتمان درج موارد ذیل الزامی .

➤ 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 می شود 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 مؤثر 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 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 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



## مدارک ضروری برای انعقاد قرارداد پیش فروش

➤ ماده ۴ قانون برای تنظیم قرارداد پیش فروش 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 سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

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

➤ ۳- بیمه نامه مربوط به مسئولیت 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 ماده ۴ مقرر می دارد :

در مجموعه‌های احداثی که پیش‌فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادرکننده پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاها و 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.

## جرایم مندرج در قانون

- ماده ۶ قانون در صورت عدم ایفای تعهدات قراردادی مقرر می دارد :
- چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجراء بند (۹) ماده دو (مندرجات ضروری) این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار بپردازد مگر این که به مبالغ بیشتری به نفع پیش خریدار توافق نمایند. اجراء مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست.

➤ در صورتی که واحد پیش فروش شده و بخش های اختصاصی نظیر توقفگاه (پارکینگ) و انباری در زمان مقرر قابل بهره برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده

➤ در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (۰/۵٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار

➤ 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 پیش خریدار

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

## عدم تطابق متراژ واحدهای تحویل شده

➤ ماده هفت قانون در صورت عدم تطابق متراژ واحد تحویل شده با قرارداد مقرر می دارد :

➤ در صورتی که مساحت بناء براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت 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 تحویل شده کمتر از نود و پنج درصد (۰.۹۵٪) مقدار توافق شده باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بناء و براساس نظر کارشناسی از پیش فروشنده مطالبه کند.

## عدم پیشرفت کار مطابق قرارداد

➤ ماده ۱۲ قانون مقرر می دارد : 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.

➤ مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.



## تحويل ناقص پروژه

- ماده ۱۴ قانون مقرر می دارد : 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 پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد.
- منظور از اقدامات جزئی باقیماندن کمتر از ده درصد امور و پیشرفت فیزیکی ۹۰ درصدی پروژه می باشد .
- 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 داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.



# فسخ معامله توسط پیش خریدار

➤ ماده ۸ قانون مقرر می دارد :

➤ 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.

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

## نقل و انتقال ملک پس خرید شده

➤ ماده ۱۷ قانون مقرر می دارد : 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 قانون مقرر می دارد : 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 قانون مقرر می دارد : 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.

## انتقال قهری مالکیت به صورت تدریجی

➤ ماده ۱۳ مقرر می دارد : 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 تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد 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 اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید.

## عدم ایفای تعهدات پیش خریدار

- ماده ۱۶ مقرر می دارد ؛ در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً 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.

## انتشار آگهی و تبلیغات برای پیش فروش

➤ ماده ۲۱ قانون در خصوص تبلیغات مقرر می دارد: 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 اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذیصلاح که در آئین نامه اجرائی این قانون مشخص می شود اخذ 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.



## ضمانت اجرای کیفری تخلف در قرارداد پیش فروش

- ماده ۲۳ قانون مقرر می دارد : 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 جزای نقدی به میزان دو تا چهار برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می شوند. 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.
- مطبوعات و رسانه های در صورت انتشار بدون مجوز آگهی تبلیغات به مدت حداکثر دو ماه توقیف و جزای 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.
- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش به یکی از دفاتر اسناد 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 تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند