

۲۰۷۹۷۴۶

بررسی
قانون پیش فروش ساختمان

تالیف: سمانه جوالحسنی

نشر

سرشناسه	ابوالحسنی، سمانه، ۱۳۶۲ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	بررسی قانون پیش فروش ساختمان/ تالیف سمانه ابوالحسنی.
مشخصات نشر	تهران: آلاقلم، ۱۳۹۸.
مشخصات ظاهری	۸۰ ص: ۱۴/۵ × ۲۱/۵ س. م.
شابک	۹۷۸-۶۲۲-۶۱۳۲-۵۸-۹:
وضعیت فهرست نویسی	فیا:
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- ایران
صنوع	Vendors and purchasers -- Iran:
موضوع	ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها
صنوع	Construction contracts -- Iran:
موضوع	قراردادها -- ایران
موضوع	Contracts -- Iran:
رده بندی کنگره	KMH ۰۸۹۰
رده بندی دیویی	۳۱۰.۵۰۴۳۴
شماره کتابشناسی ملی	۵۰۱۸۴۳:



نام کتاب : بررسی قانون پیش فروش ساختمان

تألیف : سمانه ابوالحسنی

نوبت چاپ : اول، ۱۳۹۸

تیراژ : ۱۰۰۰

شابک : ۹۷۸ - ۶۲۲ - ۶۱۳۲ - ۵۸ - ۹

قیمت : ۱۰۰۰ تومان

نشر آلاقلم : ۷۷۵۱۰۳۴۲ - ۰۹۳۸۴۵۹۰۳۲۲

فهرست

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

- ۳۵.....مبحث پانزدهم : واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده.....
- ۳۶.....مبحث شانزدهم : واگذاری حقوق و تعهدات پیش خریدار.....
- ۳۶.....مبحث هفدهم : انقضای اعتبار قرارداد پیش فروش.....
- ۳۸.....مبحث هجدهم : حل اختلاف ناشی از قرارداد پیش فروش.....
- ۴۰.....مبحث نوزدهم : تبلیغات برای پیش فروش.....
- ۴۲.....مبحث بیستم : صدور شناسنامه فنی ساختمان.....
- ۴۳.....مبحث بیست و یکم : مجازات پیش فروش به طور عادی و آگهی بدون مجوز.....
- ۴۵.....مبحث بیست و دوم : وظایف و مسئولیت‌های بنگاه‌های معاملات ملکی.....
- ۴۶.....مبحث بیست و سوم : سویه اجرایی قانون.....
- ۴۷.....* نمونه قرارداد پیش فروش ساختمان.....
- ۶۱.....* فصل دوم : آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان.....
- ۶۸.....* آرای وحدت رویه دیوان عالی کشور.....

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 سرمنشأ 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.ا.م.ا 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 موجد 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 دعوی الزام به تحویل و تسلیم و یا الزام به تنظیم سند علیه فروشنده، دادگاه همین 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 تسلیم واحدهای در دست احداث و یا پیش از رسیدن به اتمام عملیات ساخت 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. 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 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 در خصوص این کتاب با نشریده در جریان گذاشته تا مورد ارزیابی قرار گیرد.