

زمان انتقال مالکیت در قراردادهای پیش فروش ساختمان

مؤلف

محمد صحرائی

۱۳۹۷

سرشناسه	صحرانی، محمد، ۱۳۶۳ -
عنوان قراردادی	ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	زمان انتقال مالکیت در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان/ مولف محمد صحرایی.
مشخصات نشر	تهران: انتشارات بهنامی، ۱۳۹۷.
مشخصات ظاهری	ص. ۱۲۰
شابک	978-600-323-083-5
وضعیت فهرست نویسی	فیا
موضوع	انتقال مالکیت -- ایران
موضوع	Transfer (Law) -- Iran
موضوع	ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادها
موضوع	Construction contracts -- Iran
موضوع	ساختمان‌سازی -- صنعت و تجارت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Construction industry -- Law and legislation -- Iran
موضوع	معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran
رده بندی کنگره	۱۳۹۷ ۸:۳/۶۴۶KMF.
رده بندی دیویی	۳۲/۵۶۴
شماره کتابشناسی ملی	۵۱۸۲۶۴

انتشارات بهنامی

تهران، خیابان انقلاب، خیابان اردیبهشت (منبری جاوید)، پلاک ۸۶

تلفن: ۶۶۴۰۹۹۲۳ همراهِ ۱۵۲۵ ۳۱۷-۰۹۱۲

زمان انتقال مالکیت در قراردادهای پیش‌فروش ساختمان

مؤلف: محمد صحرایی

تیراژ: ۵۰۰ نسخه

چاپ: اول ۱۳۹۷

چاپ و صحافی: مارال

قیمت: ۱۴۰۰۰ تومان

شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۳۲۳-۰۸۳-۵

فهرست تفصیلی

۱۱	.....	مقدمه
۱۳	.....	فصل نخست. کلیات
۱۳	.....	بخش اول - مفهوم شناسی قرارداد پیش فروش
۱۴	.....	گفتار اول: در لغت
۱۵	.....	گفتار دوم - در اصطلاح فقه و حقوق
۱۷	.....	بخش دوم - ماهیت شناسی قرارداد پیش فروش
۱۹	.....	گفتار اول - پیش فروش - بیع سلم (سلف)
۲۰	.....	گفتار دوم - پیش فروش - استصناع
۲۳	.....	گفتار سوم - پیش فروش - شرکت
۲۵	.....	گفتار چهارم - پیش فروش - مقاطعه
۲۶	.....	گفتار پنجم - پیش فروش - قرارداد خصوصی
۲۷	.....	گفتار ششم - پیش فروش - تعهد به بیع (قولنامه)
۳۰	.....	گفتار هفتم - پیش فروش - بیع
۳۰	.....	مبحث اول - کلی در ذمه
۳۱	.....	مبحث دوم - کلی در معین

- مبحث سوم - عین معین (نظر مختار) ۳۲
- بخش سوم - مختصات قرارداد پیش‌فروش ۳۶
- گفتار اول - عقد تملیکی ۳۶
- گفتار دوم - عقد تشریفاتی ۳۷
- گفتار سوم - معوض و رایگان ۳۹
- گفتار چهارم - لازم ۴۰
- بخش چهارم - شرایط انعقاد قرارداد پیش‌فروش ۴۰
- فصل دوم. انان مال مالیت در بیع مال آینده /** ۴۵
- بخش اول - تعریف بیع مال آینده ۴۶
- بخش دوم - بیع مال آینده به صورت عین سفارشی (خاص مشتری) و عین از محل خاص ۴۸
- گفتار اول - بررسی صحت بیع مال آینده به صورت عین سفارشی (خاص مشتری) و عین از محل خاص ۴۹
- مبحث اول - بررسی صحت بیع محصولات کشاورزی (بیع اثمار) از محل خاص ۴۹
- مبحث دوم - بررسی صحت بیع مصنوعات بشری (سورن) عین سفارشی (خاص مشتری) ۵۱
- بند اول - صحت یا عدم صحت بیع استصناع ۵۱
- بند دوم - مشروعیت بیع آپارتمان ساخته نشده ۵۴
- فصل سوم. زمان و تحلیل نحوه‌ی انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت عین سفارشی (خاص مشتری) و عین از محل معین** ۶۱
- بخش اول - انتقال مالکیت در بیع اثمار ۶۱
- بخش دوم - انتقال مالکیت در بیع مصنوعات بشری ۶۲
- گفتار اول - انتقال مالکیت در بیع مال آینده منقول ۶۳
- گفتار دوم - انتقال مالکیت در بیع مال آینده غیر منقول ۶۵

- گفتار سوم - انتقال مالکیت در بیع پیش فروش ساختمان ۶۶
- بند اول - قبل از تصویب قانون پیش فروش ۶۸
- بند دوم - بعد از تصویب قانون پیش فروش ۶۹
- بخش سوم: بیع مال آینده به صورت مال کلی ۷۲
- گفتار اول - بررسی صحت بیع مال آینده به صورت کلی ۷۲
- گفتار دوم - زمان و تحلیل نحوه‌ی انتقال مالکیت در بیع مال آینده به صورت مال کلی .. ۷۴
- فصل چهارم: زمان انتقال مالکیت در قراردادهای پیش فروش ساختمان ۷۹
- بخش اول - اثر تأدیة ثمن، در انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان ۸۴
- بخش دوم - اثر ثبت در انتقال مالکیت موضوع قرارداد پیش فروش ساختمان ۸۶
- گفتار اول: وضعیت بنای در حال احداث ۸۸
- گفتار دوم: چگونگی تنظیم سند قطعی واحد پیش فروش شده ۹۰
- گفتار سوم: اثر تنظیم سند رسمی انتقال قطعی واحد پیش فروش شده ۹۰
- گفتار چهارم: نحوه تنظیم سند ۹۲
- نتیجه گیری ۹۵
- منابع و مآخذ ۹۷
- پیوست‌ها ۱۰۳

از گذشته نسبتاً دور بین نویسندگان حقوقی در خصوص اعتبار انعقاد عقد بیع نسبت به ساختمان در حال احداث، جدال وجود داشت. کلیه نظامهای حقوقی اتفاق نظر دارند که هدف از قرارداد فروش انتقال مالکیت از فروشنده به خریدار است. با این حال، نویسندگان حقوقی در مورد زمان و چگونگی انتقال مالکیت اختلاف نظر دارند. با وضع قانون پیش فروش ساختمان در سال ۱۳۸۹، این بحث تقریباً پایان یافت و پیش فروش ساختمان‌های در حال ساخت، صحیح تلقی شد. با وجود این همچنان این سؤالات باقی است که انتقال مالکیت در این قبیل معاملات از چه زمانی واقع می‌گردد؟ آیا با تنظیم قرارداد پیش فروش به نحو رسمی و یا با انتقال قطعی سند پس از احداث کامل بنا، انتقال مالکیت واقع می‌شود؟ پاسخ حقوقدانان به این ۲ سؤال یکسان نیست، برخی انتقال مالکیت را اثر مستقیم و فوری قرارداد فروش می‌دانند و برخی دیگر رای تحقق انتقال مالکیت علاوه بر قرارداد فروش اعمال حقوقی دیگری را نیز لازم می‌دانند. قرارداد پیش فروش ساختمان یک قرارداد نوظهوری است که علاوه بر حکومت قواعد عمومی قراردادها بر آن، تابع احکام ویژه مندرج در این قانون است. انتقال مالکیت در این نوع از قرارداد نسبت به عرصه و اعیان موجود، با قرارداد پیش فروش رسمی انجام می‌شود (البته انتقال عرصه منصرف از موردی است که قانوناً انتقال آن ممنوع است. مانند اراضی موقوفه مذکور در بند ۱ ماده ۱ قانون مزبور) اما نسبت به بخش ساخته نشده، یا غیر موجود انتقال مالکیت معلق به احداث ساختمان از طرف پیش فروشنده و پرداخت عوض از طرف پیش خریدار است. همانطور که در فقه عقد بیع به انواع مختلف نقد، نسیه، سلم و سلف ... تقسیم شده است، مانعی نخواهد داشت که این معامله نیز نوع خاصی از عقد بیع محسوب شود. تنظیم سند رسمی از ارکان تحقق آن عقد تلقی می‌گردد و پرداخت ثمن نیز در این نوع از قرارداد از نقش و جایگاه ویژه‌ای برخوردار است. یعنی در واقع زمان انتقال مالکیت صرفاً منوط به تنظیم و ثبت سند مالکیت از نام پیش فروشنده به نام پیش خریدار نمی‌باشد بلکه طبق قانون پیش فروش

آپارتمان مصوب ۱۳۸۹ با تحقق و انجام وظایف پیش فروشنده و پیش خریدار مالکیت انتقال می‌یابد. تنظیم سند نهایی نیز به منظور تثبیت و تسجیل مالکیت موجود در این معامله به عمل می‌آید.

www.ketab.ir