

ماهیت، اوصاف و آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان

تألیف:

نیما سکوتی

www.ketab.ir



سرشناسه : عنوان قراردادی
عنوان و نام و ناشر : ماهیت، اوصاف و آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان/تالیف نیما سکوتی.
مشخصات نشر : اردبیل: سایه پرداز، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری : ۱۲۵ ص.
شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۹۶۰۷۷-۹-۲-۱۵۰۰۰۰ ریال
وضعیت فهرست نویسی : فیبا
پادداشت : کتابنامه.
موضوع : ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها
موضوع : Construction contract -- Iran
موضوع : ساختمان سازی -- صنعت و تجارت -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع : Construction Industry -- Law and legislation -- Iran
رده بندی کنگره : ۳۴۶-۵۵۰/س۸
رده بندی دیویی : ۳۴۶-۵۵۰
شماره کتابشناسی ملی : ۲۰۲۷۵

عنوان کتاب: ماهیت، اوصاف و آثار قراردادهای پیش فروش ساختمان

نویسنده: نیما سکوتی

انتشارات : سایه پرداز

آبان ماه ۹۶

فهرست مطالب

صفحه	عنوان
۹	مقدمه
۱۱	بخش اول - ماهیت و اوصاف قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۲	فصل اول - تعریف و ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۲	مبحث اول - تعریف قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۲	گفتار اول - در فقه
۱۴	گفتار دوم - در حقوق موضوعه
۱۵	مبحث دوم - ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان
۱۶	گفتار اول - تبیین موضوع و مورد قرارداد
۱۶	گفتار دوم - قالب و نهادهای حقوقی
۱۶	بند اول - بیع
۱۷	الف - عین معین
۱۹	ب - کلی در معین
۲۰	ج - کلی در ذمه
۲۱	بند دوم - بیع سلف (سلم)
۲۲	بند سوم - پیمانکاری (قرارداد مقاطعه)
۲۴	بند چهارم - قرارداد خصوصی
۲۴	الف - تعهد به بیع
۲۸	ب - قرارداد خاص
۳۳	فصل دوم - اوصاف قرارداد پیش فروش ساختمان
۳۳	مبحث اول - عقدی است لازم
۳۵	مبحث دوم - عقدی است معین
۳۶	گفتار اول - بررسی ضمانت اجرای ماده ۲ ق. پ. ف. س

- بند اول - بندهای ناظر به شروط لازم برای صحت قرارداد ۳۶
- الف - اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی ۳۶
- ب - پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک ۳۶
- ج - اوصاف و امکانات واحد ساختمانی و مشخصات فنی و معماری ۳۷
- د - بهاء یا عوض قراردادی ۳۷
- ه - زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال .. ۳۸
- بند دوم - بندهای ناظر به آثار قرارداد ۳۹
- الف - تعیین تکلیف راجع به خسارات، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله و تعهدات پیش فروشنده به مراجع قانونی ۳۹
- ب - احکام پیش بینی شده در مواد مذکور در بند ۱۱ ۳۹
- مبحث سوم - عقدی است که در صورت وقوع ۴۰
- مبحث چهارم - عقدی است که در صورت وقوع ۴۲
- مبحث پنجم - عقدی است رضایی ۴۴
- مبحث ششم - عقدی است دو یا چند تعهدی ۵۶
- مبحث هفتم - عقدی است آنی ۵۸
- مبحث هشتم - عقدی است تحمیلی ۶۰
- بخش دوم - آثار قرارداد پیش فروش ساختمان ۶۰**
- فصل اول - اثر قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به طرفین ۶۲
- مبحث اول - حقوق و تعهدات پیش فروشنده ۶۲
- گفتار اول - حقوق پیش فروشنده ۶۲
- بند اول - تعلیق اجرای قرارداد به علت قوه قاهره ۶۲
- بند دوم - تعدیل قرارداد ۶۵
- بند سوم - حق دریافت و مطالبه عوض قراردادی ۷۰
- گفتار دوم - تعهدات پیش فروشنده ۷۱

- بند اول- ساخت یا تکمیل ساختمان یا واحد پیش فروش شده مطابق با اوصاف
- ۷۲..... مذکور در قرارداد و نقشه ساختمانی
- ۷۲..... بند دوم- تحویل ساختمان
- ۷۳..... بند سوم- تأدیه خسارت تأخیر در انجام تعهد
- ۷۵..... بند چهارم- تنظیم سند رسمی
- ۷۵..... الف- اخذ گواهی پایان کار از شهرداری
- ۷۶..... ب- اخذ مفاصا حساب نوسازی
- ۷۶..... ج- اخذ مفاصا حساب مالیاتی
- ۷۷..... مبحث دوم- حقوق و تعهدات پیش خریدار
- ۷۷..... گفتار اول حقوق پیش خریدار
- ۷۷..... بند اول- در بدست ساختار کامل شده و عندالزوم الزام به تحویل آن
- ۷۷..... بند دوم- حق برخورداری از سند رسمی و عندالزوم الزام به آن
- ۷۷..... بند سوم- مطالبه خسارت تأخیر در انجام تعهد
- ۷۸..... بند چهارم- داشتن حق عینی (تمام تدریجی ساختمان)
- ۷۹..... بند پنجم- داشتن حق حبس
- ۷۹..... گفتار دوم- تعهدات پیش خریدار
- ۷۹..... بند اول- پرداخت عوض قراردادی در موعد مقرر
- ۸۰..... بند دوم- تحویل گرفتن ساختمان
- ۸۱..... فصل دوم- ضمانت اجرا نقض قرارداد
- ۸۱..... مبحث اول- مفهوم ضمانت اجرای نقض قرارداد و انواع آن
- ۸۱..... گفتار اول- مفهوم ضمانت اجرای نقض قرارداد
- ۸۱..... گفتار دوم- انواع ضمانت اجراها
- ۸۲..... بند اول- ضمانت اجرایی که ریشه قانونی دارند
- ۸۲..... بند دوم- ضمانت اجرایی که ریشه قراردادی دارند

- مبحث دوم- ضمانت اجراهای نقض قرارداد پیش فروش ساختمان ۸۳
- گفتار اول- ضمانت اجراهای نقض تعهد از سوی پیش فروشنده ۸۳
- بند اول- تخلف کلی از اجرای تعهد ۸۴
- الف- حق اجبار به اجرای عین تعهد ۸۶
- ۱- اجبار مستقیم متعهد ۸۷
- ۲- اجبار غیرمستقیم متعهد ۸۷
- اول- بررسی طرق اجبار غیرمستقیم اجرای تعهد ۹۰
- دوم- بررسی طرق اجبار مستقیم اجرای تعهد ۹۱
- ب- حقه حبس ۹۱
- ج- حق فسخ قرارداد به دلیل امتناع متعهد از انجام تعهد ۹۲
- د- حق ابطال خسارت یا مسئولیت قراردادی ۹۳
- ه- شرط وجه التزام ۹۴
- و- وثیقه‌های اجرای مهاد ۱۰۰
- بند دوم- تخلف جزئی از اجرای تعهد ۱۰۱
- بند سوم- تأخیر در اجرای تعهد ۱۰۳
- بند چهارم- معامله معارض ۱۰۷
- الف- مفهوم معامله معارض ۱۰۸
- ب- وضعیت وضعی قرارداد معارض ۱۱۱
- گفتار دوم- ضمانت اجرای نقض تعهد از سوی پیش خریدار ۱۱۶
- بند اول- الزام پیش خریدار به تسلیم عوض قراردادی ۱۱۸
- الف- الزام پیش خریدار به تسلیم عین عوض قراردادی ۱۱۸
- ب- الزام پیش خریدار به تسلیم منافع عوض قراردادی ۱۲۰
- بند دوم- حبس ساختمان و خودداری از تسلیم آن ۱۲۰
- بند سوم- فسخ قرارداد ۱۲۰
- الف- فسخ بر مبنای تراخی ۱۲۰

- ب- فسخ به حکم قانون ۱۲۱
- بند چهارم- پرداخت وجه التزام ۱۲۲
- بند پنجم- جبران خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت عوض قراردادی ۱۲۳
- الف- جبران خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت عوض قراردادی عین معین ۱۲۳
- ب- جبران خسارت ناشی از تأخیر در پرداخت عوض قراردادی وجه نقد ۱۲۴
- نتیجه گیری ۱۲۵
- منابع ۱۲۸

www.ketab.ir

مقدمه:

تلاش انسان برای تأمین و تهیه سرپناه از دیرباز از مهم‌ترین دغدغه‌های او بوده است که به اشکال مختلف، در قالب پناه جستن انسان‌های اولیه به غارها و تمایل انسان‌های امروزی به خرید واحدها و آپارتمان‌های کوچک و بزرگ برای تأمین این نیاز خودنمایی کرده است. لذا جامعه و عرف معاملات نیز از این نیازها و تمایلات بی‌تأثیر نمانده، به تدریج در عرف معاملات، قراردادهایی به شکل پیش‌فروش ظاهر شده است. اما در این میان آنچه بیش از همه نظر اهل فن و حقوقدانان را به خود جلب کرده، ماهیت اینگونه قراردادهاست. و حقوقدانان با این سؤال اساسی روبرو شده‌اند که ماهیت اینگونه قراردادها چیست؟

و از سوی دیگر قراردادها شامل سرچشمه حقوق و تعهداتی برای طرفین آنها می‌باشند و طرفین به حکم قانون و اخلاق محرز به باطنی به پیمان خود هستند. با وجود این در عمل بسیاری از قراردادها و پیمان‌ها به مرحله اجرا نمی‌رسند و در نتیجه طرفین نمی‌توانند به آنچه که از انعقاد قرارداد مدنظر داشته‌اند، دست یابند. از جمله قاعداتی که راجع در جامعه نیز، قراردادهای پیش‌فروش ساختمان می‌باشد که به موجب آن یکی از طرفین قرارداد متعهد و ملتزم می‌شود، ساختمانی را مطابق با مشخصاتی که به توافق طرفین رسیده، در زمان تعیین شده در آینده ساخته و به تحویل طرف دیگر قرارداد بدهد. این قراردادها نیز مانند برخی دیگر قراردادهای ممکن است به نتیجه موردنظر طرفین منتهی نشود. لذا گسترش روزافزون و چشم‌گیر این گونه تلفات و عهدشکنی‌ها در این حوزه (پیش‌فروش ساختمان)، قانونگذار را برآن داشت تا به تدوین مقرراتی در این زمینه اقدام کند که حاصل این اقدام، تدوین و تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان می‌باشد که این تحقیق به دنبال تبیین جنبه‌های مختلف قانون مزبور و قراردادهای پیش‌فروش ساختمان از جمله ماهیت این قراردادها، امری یا تخییری بودن مواد قانون مزبور، ضمانت اجرای نقض تعهد و قرارداد از سوی هر یک از طرفین و سئوالاتی از این قبیل که در خصوص قانون و قراردادهای پیش‌فروش ساختمان مطرح می‌شود، می‌باشد.

اهداف و ضرورت های انجام تحقیق

هدف از تحقیق مورد نظر ارائه تحقیقی جامع در خصوص مورد یعنی قراردادهای پیش فروش ساختمان البته با رویکردی به قانون جدید می باشد و علت این امر اولاً نبودن تحقیقی کامل و جامع در این زمینه که بتواند راهنمای اشخاصی باشد که به نوعی در این زمینه فعالیت دارند. ثانیاً مبتلا به بودن موضوع یعنی قراردادهای ساخت و ساز در جامعه. ثالثاً ناآشنا بودن برخی از طرفین قراردادها به حقوق و تعهدات خود و رابعاً جدید التصویب بودند قانون پیش فروش ساختمان و وجود ابهامات و اشکالاتی در آن ضرورت انجام تحقیقی را در این خصوص ایجاب می نماید. بنابراین هدف از انجام این تحقیق ارائه ی مجرعه مساعی در خصوص قراردادهای پیش فروش بالحاظ مراتب فوق می باشد.