

شرایط و آثار قراردادهای

پیش فروش آپارتمان

www.ketab.ir

سرشناسه	: حق شناس، فرهاد، ۱۳۵۲ -
عنوان قراردادی	: ایران. قوانین و احکام Iran. Laws, etc
عنوان و نام پدیدآور	: شرایط و آثار قراردادهای پیش فروش آپارتمان / فرهاد حق شناس.
مشخصات نشر	: سنندج: انتشارات علمی کالج، ۱۳۹۶.
مشخصات ظاهری	: ۱۷۲ ص.
شابک	: ۹۷۸-۶۰۰-۸۰۰۳-۸۸-۵
وضعیت فهرست نویسی	: فیپا
موضوع	: معاملات اموال غیرمنقول -- قوانین و مقررات -- ایران
موضوع	: Vendors and purchasers -- Laws and legislation -- Iran
موضوع	: ساختمان سازی -- ایران -- قراردادها
موضوع	: Construction contracts -- Iran
رده بندی کنگره	: ۱۳۹۵۶۸۹KMH / ۴ش ۶۶ح /
رده بندی دیویی	: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۳
شماره کتابشناسی ملی	: ۴۵۹۲۲



انتشارات علمی کالج
Scientific Publication

شرایط و آثار قراردادهای پیش فروش آپارتمان

مولف: فرهاد حق شناس

ناشر: انتشارات علمی کالج

مدیر مسئول: کیومرث کرباسی

طراحی و صفحه آرایی: شاهو احمدیان

چاپ: اول - ۱۳۹۶

شمارگان: ۱۰۰۰ نسخه

قیمت: ۱۵۰۰۰ تومان

مرکز پخش: سنندج، مجتمع تجاری کردستان، واحد ۲۲۳

تلفن: ۰۹۱۸۸۷۱۰۷۲۱ - ۰۸۷۳۳۲۲۹۹۶۸

۱۱	..... مقدمه
	فصل اول: کلیات، مفاهیم و ویژگی‌های قرارداد پیش‌فروش آپارتمان
۱۷	..... مبحث نخست: مفهوم و پیشینه تاریخی قرارداد پیش‌فروش آپارتمان
۱۸	..... گفتار نخست: مفهوم قرارداد پیش‌فروش در برتو فقه و حقوق
۱۸	..... بند نخست: از منظر فقه اسلامی
۲۰	..... بند دوم: از منظر حقوق ایران
۲۳	..... گفتار دوم: سیر با. بخی قانون پیش‌فروش ساختمان
۲۹	..... مبحث دوم: قرارداد پیش‌فروش آپارتمان: گونه‌ها، جرایم و ویژگی‌ها
۲۹	..... گفتار نخست: اقسام قرارداد پیش‌فروش آپارتمان و ضرورت اهمیت تصویب قانون
۲۹	..... بند نخست: انواع قرارداد پیش‌فروش آپارتمان
۳۰	..... بند دوم: اهمیت و توجیه نصب با. انوز پیش‌فروش ساختمان
۳۳	..... گفتار دوم: ویژگی‌های قرارداد پیش‌فروش آپارتمان
۳۳	..... بند اول: ویژگی‌های کلی و عام
۳۳	..... الف) از حیث جایز یا لازم بودن عقد
۳۵	..... ب) از حیث معوض و معین بودن عقد
۳۷	..... ج) از حیث تشریفاتی یا رضایی بودن عقد
۴۱	..... د) از حیث تملیکی یا عهدی بودن عقد
۴۴	..... ه) حق حبس از حیث وجود و جایگاه آن
۴۷	..... بند دوم: ویژگی‌های خاص
۴۷	..... الف) از جهت نحوه انتقال مالکیت
۵۰	..... ب) از جهت حق نظارت بر کار ساخت و ساز
	فصل دوم: شرایط و اعتبار قرارداد پیش‌فروش آپارتمان
۵۳	..... مبحث نخست: شرایط اساسی (ماهوی) قرارداد پیش‌فروش و ضمانت اجرای آن
۵۳	..... گفتار نخست: تحلیل شرایط اساسی (ماهوی) قرارداد پیش‌فروش بر اساس قانون مدنی
۶۱	..... گفتار دوم: ضمانت اجرای شرایط اساسی (ماهوی) قرارداد پیش‌فروش
۶۲	..... الف) ضمانت اجرای وجود یا عدم وجود قصد و رضای طرفین
۶۳	..... ب) ضمانت اجرای وجود یا عدم وجود اهلیت طرفین
۶۴	..... ج) ضمانت اجرای وجود یا عدم وجود موضوع معین که مورد معامله باشد

- ۶۶..... ضمانت اجرای وجود یا عدم وجود مشروعیت جهت معامله
- ۶۹..... مبحث دوم: شرایط اختصاصی (شکلی) قرارداد پیش فروش آپارتمان و ضمانت اجرای آن
- ۷۰..... گفتار نخست: شرایط خاص شکلی قرارداد پیش فروش آپارتمان
- ۷۰..... بند نخست: الزام پیش فروشنده به ارائه مدارک
- ۷۰..... الف) اخذ پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد
- ۷۱..... ب) اخذ بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان
- ۷۲..... ج) تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
- ۷۴..... د) دریافت اسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک
- ۷۵..... بند دوم: تنظیم سند
- ۷۵..... الف) تنظیم سند رسمی پیش فروش
- ۷۶..... ب) تنظیم سند رسمی انتقال قطعی
- ۸۱..... بند سوم: بیان اوصاف کلی و کیفی ساختمان در قرارداد
- ۸۲..... گفتار دوم: نحوه حل اختلاف و ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط شکلی
- ۸۲..... بند نخست: چگونگی حل اختلاف ناشی از قرارداد
- ۸۲..... الف) معرفی داوران
- ۸۴..... ب) راه حل قضایی
- ۸۹..... بند دوم: ضمانت اجرای عدم رعایت شرایط شکلی
- فصل سوم: آثار قرارداد پیش فروش در گذر حق و تعهدات متعاملین**
- ۹۵..... مبحث نخست: آثار قرارداد نسبت به پیش فروشنده
- ۹۵..... گفتار نخست: تعهدات پیش فروشنده و ضمانت اجرای آن
- ۹۶..... بند اول: انجام تعهد موضوع قرارداد
- ۹۹..... بند دوم: تنظیم سند رسمی
- ۱۰۰..... بند سوم: عدم انتقال قرارداد به ثالث
- ۱۰۲..... بند چهارم: تحویل مطابق زمان پیش بینی شده در قرارداد
- ۱۰۳..... بند پنجم: اثر تحویل موقت و وجود عیوب آشکار و پنهان ساختمان بر تعهدات پیش فروشنده
- ۱۰۶..... بند ششم: تلف مبیع قبل از تحویل و آثار آن بر تعهدات پیش فروشنده
- ۱۰۸..... بند هفتم: اخذ گواهی پایان کار
- ۱۰۹..... بند هشتم: دریافت مقاصد حساب یا پرداخت عوارض ملک و زمین

- بند نهم: اخذ مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ۱۱۰
- بند دهم: پیش‌فروشنده ملزم به جبران خسارت احتمالی است ۱۱۲
- گفتار دوم: حقوق پیش‌فروشنده ۱۱۷
- بند اول: شرایط حق فسخ قرارداد توسط پیش‌فروشنده ۱۱۷
- بند دوم: انتقال حقوق خود به ثالث ۱۱۹
- بند سوم: حق پیش‌فروشنده در صورت کاهش یا افزایش احتمالی مساحت ۱۲۰
- بند چهارم: پیش‌فروشنده و تعدیل یک جانبه قرارداد ۱۲۲
- مبحث دوم: آثار قرارداد نسبت به پیش‌خریدار ۱۲۵
- گفتار نخست: تعهدات پیش‌خریدار و ضمانت اجرای آن ۱۲۵
- بند اول: پرداخت مساحت یا عوم قرارداد ۱۲۵
- بند دوم: تعهد پیش‌خریدار به عدم انتقال قرارداد ۱۲۷
- گفتار دوم: حقوق پیش‌خریدار ۱۲۸
- بند اول: حقوق پیش‌خریدار در صورت کاهش یا افزایش احتمالی مساحت ۱۲۸
- بند دوم: حق پیش‌خریدار در مطالبه خسارت ناشی از تأخیر تحویل آپارتمان ۱۳۱
- بند سوم: پیش‌خریدار و حق خودداری از تحویل آپارتمان ۱۳۳
- مبحث سوم: آثار قرارداد نسبت به شخص ثالث و مسائل مربوطه ۱۳۴
- گفتار نخست: آثار قرارداد نسبت به شخص ثالث ۱۳۴
- گفتار دوم: فوت طرفین و آثار آن بر قرارداد ۱۳۶
- گفتار سوم: اثر قوه‌قاهره (فورس‌ماژور) بر قرارداد پیش‌فروش آپارتمان ۱۳۸
- نتیجه‌گیری ۱۴۱

ضمانت و پیوست‌ها

- پیوست یکم: متن قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۸۹/۱۰/۱۲ ۱۴۹
- پیوست دوم: آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۹۲/۳/۷ ۱۵۷
- پیوست سوم: ۱۶۲ دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان ۱۶۲
- پیوست چهارم: نمونه قرارداد پیش‌فروش (سری ۸۶/د/۱) ۱۶۶
- منابع ۱۷۱

مقدمه

از جمله نیازهای اولیه انسان، نیاز به مسکن است. تامین این مهم همواره در طول تاریخ بشری از دغدغه‌های مهم فکری و اجتماعی او بوده و در جوامع و ادوار مختلف در پی یافتن راه کاری مناسب و معقول در تکاپو و تلاش بوده است. امروزه ضرورت پاسخگویی به این نیاز موجب شده که انسان به انعقاد قراردادی روی آورد که تفاوت زیادی با سایر قراردادها دارد و آن قرارداد پیش فروش آپارتمان است. این نوع از قراردادها به نوعی ناشی از شرایط اقتصادی حاکم بر جامعه است. از آن جا که خریداران توانایی خرید مسکن به صورت نقد و پیش فروشندگان (زندان) نیز سرمایه‌ی کافی برای احداث ندارند، تبعاً این روند منجر به انعقاد قراردادی می‌شود که هم خریداران به آن تمایل و هم پیش فروشندگان انگیزه کافی برای انعقاد دارند، چرا که انبساط زمین را به یکباره پرداخت نمی‌کند، پیش‌فروشنده هم بخش اولیه سرمایه را برای احداث به دست می‌آورد. در این راستا آن‌ها سعی دارند با تعامل و فراهم نمودن تعادل از گزند زدن به دیگران قریب آسیب دوری نمایند و در عین حال به خواست خود نیز برسند، هرچند که این نهایت کار نیست و در این اثنا پیش‌فروشندگانی هستند که به تعهدات خویش پایبند نبوده و مشکلاتی را برای طرف مقابل و به تبع آن، جامعه اقتصادی و اجتماعی ایجاد کرده و هر روز شاهد افزایش حجم پرونده‌هایی از این دست می‌باشیم که سرمایه و وقت مردم و دادگاه‌ها را تلف می‌کند.

از سوی دیگر حاکمیت اراده و آزادی در جامعه‌ی امروز به حد معقوله و ایده‌آل خود رسیده است، ارزش تراضی قراردادی نه برای طرفین بلکه بر طبقه‌ی حاکم نیز پوشیده نیست و حقوق در راستای این نیاز و شرایط حاکم بر جامعه به وضع قانون پرداخته تا نیاز و ضرورت اجتماع انسانی را سامان بخشد. تبلور این چرخه، تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ می‌باشد. با بررسی قانون مذکور باید پذیرفت که در این قانون بیشتر جلوگیری از افزایش تخلفات، حمایت از حقوق پیش‌خریداران، جلوگیری از کلاهبرداری‌های احتمالی پیش‌فروشندگان و... مدنظر بوده و به عبارتی مقرراتی است که

بیشتر جنبه پیشگیری دارد؛ تا مردم ضمن تمکین به قانون و رعایت نظم عمومی بتوانند به شیوه‌ی دلخواه خود انعقاد قرارداد نموده و به آزادی و حاکمیت اراده آنان نیز گزند نرسد. این جاست که قانونگذار در تفسیر قرارداد ابتدا به قصد و نیت طرفین توجه می‌نماید نه عنوان قرارداد. این احترام به تفکر و استقلال آدمی مورد پسند نظامهای حقوقی، اخلاق و ادیان در طول تاریخ بوده و می‌باشد.

لذا به روشنی پیداست که حاکمیت اراده زمانی می‌تواند مورد حمایت حقوق قرار گیرد که طرف در انعقاد قرارداد به شرایط ماهوی و شکلی آن توجه و تمکین نموده و نسبت به آثار آن تعهدات و حقوق خود آگاهی داشته باشند. قانون پیش‌فروش ساختمان به شرایط ماهوی و بسیاری از آثار قرارداد اشاره ندارد. بدیهی است حقوق از جمله دانش‌های اجتماعی است که طرف آن تنظیم روابط اجتماعی و اقتصادی و نیز کمک به برقراری عدالت است. از این رو هر قانونی که وضع می‌شود باید مشکلی از مشکلات جامعه را حل و فصل کرده یا از بروز مشکلات جلوگیری نماید. لذا باید پذیرفت که ضرورت‌های یک جامعه تعیین‌کننده‌ی خلق قانون می‌باشد. تصویب قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ اگر چه بر پایه اهداف فوق و در صدد نظم‌دهی به معاملات آپارتمان‌ها و جلوگیری از سوءاستفاده‌های احتمالی بود- و یاز بود و به درستی صورت گرفت، اما کاستی‌هایی به شرح آتی دارد. جهت جلوگیری از تکرار تقنین و این‌که حل هر مسئله حقوقی را بر دوش قانونگذار محول نکرد و به انتظار مجمع قوانین نشست، می‌طلبید از قوانین موجود برای رفع مشکل کمک گرفت. چرا که قانون پیش‌فروش ساختمان در موارد حقوقی چون، حق حبس، ضمانت پیش‌فروشنده در عیوب آشکار و پنهان، ضمانت قرارداد در صورت تلف مبیع، ضمانت اجرای تبانی مهندس‌ناظر با پیش‌فروشنده و... ساکت است. لذا ضرورت هماهنگی جامعه حقوقی با قوانین موجود ایجاب می‌کند که برای تبیین و رفع ابهامات قانون مذکور از قانون‌مدنی به طور اخص و سایر قوانین به طور اعم بهره برد. در این کتاب در حد بضاعت فکری و علمی خویش سعی نموده‌ام به روشنی و با زبانی ساده به این مهم پرداخته و با تحلیل مواد قانون

مدنی، قانون ثبت و... راه کارهای اصولی و منطقی در اختیار جامعه حقوقی قرار دهم. در پایان از خوانندگان گرامی، ادب پروران و حقوق دانان سخن سنج خواستارم که با دیده‌ی عنایت به مطالب نگریسته و اشتباهات علمی نگارنده اندک بضاعت را کریمانه یادآوری فرمایند تا به اصلاح آن در چاپ‌های بعدی اقدام نموده و همواره منت دار صاحب نظران باشم.

فرهاد حق شناس

شهریورماه ۹۴

Ahoora.ghalam23@yahoo.com

www.ketab.ir