

## " مهندس ناظر "

- از وظایف مهندس ناظر ساختمان صدور تاییدیه مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان می باشد. (بند 4 از ماده 4 قانون پیش فروش ساختمان)
- ارائه گزارش پیشرفت کار ظرف مدت یکماه به تقاضای هر یک از طرفین (پیش فروشنده یا پیش خریدار) ماده 12 قانون پیش فروش ساختمان)

## " پیش فروشنده "

- پیش فروشنده موظف می باشد در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار کند در غیر اینصورت باید جریمه تأخیر تحویل واحد پیش فروش شده را (برطبق ماده 6 قانون پیش فروش ساختمان) به پیش خریدار بپردازد.
- در مواقعی که به دلیل تخلف پیش فروشنده معامله توسط پیش خریدار فسخ می گردد پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس به پیش خریدار بپردازد در صورت عدم توافق طرفین بر مقدار خسارت، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بناء طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی بپردازد.
- پیش فروشنده مسؤول خسارت ناشی از عیب بناء و خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی در برابر پیش خریدار و شخص ثالث می باشد به همین جهت باید مسؤلیت خود را بیمه کند تا در صورت بروز خسارت مبلغ خسارت توسط بیمه پرداخت شود و در صورت مازاد مبلغ خسارت، پیش فروشنده ضامن پرداخت مبلغ مازاد خواهد بود. (ماده 9)
- در صورت عدم پرداخت اقساط بها توسط پیش خریدار، پیش فروشنده باید مراتب را به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند که مراتب ظرف یک هفته توسط دفترخانه پیش خریدار اخطار خواهد شد تا ظرف یکماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند که در غیر اینصورت پیش فروشنده حق فسخ خواهد داشت. (ماده 16)

## " پیش خریدار "

- در صورتی که مساحت بنا کمتر یا بیشتر از مقدار مندرج در قرارداد باشد و این ما به التفاوت بیش از 5٪ باشد پیش خریدار حق فسخ خواهد داشت. (ماده 7)
- پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی مالک ملک پیش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد و اتمام ساختمان در صورت پرداخت تمام اقساط ، می تواند تنظیم سند رسمی را با مراجعه به یکی از دفاتر رسمی درخواست نماید. (ماده 13)
- در صورتی که پیش خریدار حقوق و تعهدات خود را به دیگر منتقل کند (بدون رضایت پیش فروشنده) باید عهده دار پرداخت بها یا عوض قرارداد باشد. (ماده 18)

## "دفاتر اسناد رسمی"

قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت موارد ذیل از طریق سند رسمی در نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت صورت گیرد و خلاصه آن به اداره ثبت حمل ارسال گردد:

- 1- اسم و مشخصات طرفین قرارداد
- 2- مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک
- 3- اوصاف وامکانات واحد ساختمانی مورد معامله
- 4- مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می شود و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است.
- 5- بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت آن
- 6- شماره قبوض اقساطی
- 7- زمان تحویل واحد ساختمانی و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی
- 8- تعیین خسارات، تضمین ها، تغییر قیمت و تغییر مشخصات مورد معامله
- 9- معرفی داوران

## "مشاوران املاک"

- مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی طرفین را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد به دفاتر اسناد رسمی دلالت کنند و نمی توانند رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد پیش فروش کنند در غیر این صورت به تخلف آنها مطابق موارد قید شده در ماده 24 رسیدگی خواهد شد.

## "شهرداری"

- شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادره به متقاضی تسلیم نمایند.

## "وظیفه و نقش مهندس ناظر مطابق قانون پیش فروش ساختمان"

- 1- یکی از وظایف مهندس ناظر مطابق بند 4 از ماده 4 قانون ذکر شده: تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
- 2- ماده 12: 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 و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هر یک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

## "وظایف ، حقوق و تکالیف پیش فروشنده مطابق قانون پیش فروش ساختمان"

ماده 6 : چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد واحد پیش فروش شده را تحویل خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل ننماید علاوه بر اجرا بند 9 ماده 2 این قانون مکلف است به شرح زیر جریمه تأخیر به پیش خریدار بپردازد مگر اینکه به مبالغ بیشتری به نفع پیش خریدار توافق نمایند. اجرا مقررات این ماده مانع از اعمال اختیارات برای پیش خریدار نیست.

- 1- در صورتی که واحد پیش فروش شده و بخش های اختصاصی نظیر پارکینگ و انباری در زمان مقرر قابل بهره برداری نباشد، تا زمان تحویل واحد به پیش خریدار، معادل اجرت المثل بخش تحویل نشده.
- 2- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمت مشاعی، روزانه به میزان نیم درصد (0/5٪) بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار
- 3- در صورت عدم انجام تعهدات در قسمتهای خدمات عمومی موضوع بند 9 ماده 2 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.
- 4- در صورت عدم اقدام به موقع به سند رسمی انتقال، روزانه به میزان یک در هزار مبلغ قرارداد.

ماده 8 : در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروش 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.

تبصره- در صورت عدم توافق طرفین، پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را بر اساس قیمت روز بناء، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

ماده 9 : پیش فروشنده در قبال خسارات ناشی از عیب بناء تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث مسؤول است و باید مسؤولیت خود را از این جهت بیمه نماید چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود، پیش فروشنده ضامن پرداخت ما به التفاوت خسارت وارده خواهد بود.

ماده 15 : عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط وجوه وصول و یا تعهد شده بابت آن قبل از انتقال رسمی واحد پیش فروش شده به پیش خریدار قابل توقیف و تأمین به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او نیست.

ماده 16 : در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعید مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفتر خانه تنظیم کننده سند اعلام کند دفترخانه مکلف است ظرف مدت یک هفته به پیش خریدار اخطار نماید تا

ظرف یکماه نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام نماید در غیر اینصورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را خواهد داشت.

ماده 23: 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 یکسال یا جزاء نقدی به میزان دو تا چهار برابر اموال دریافتی محکوم می شوند.

### " حقوق و تکالیف و وظایف پیش خریدار مطابق قانون پیش فروش ساختمان "

ماده 7: در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت بر اساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لیکن چنانچه مساحت بنا تا پنج درصد (5٪) افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد، هیچکدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از پنج درصد (5٪) باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد.

ماده 10: در مواردی که بانکها به پیش خریداران بر اساس قرارداد پیش فروش، تسهیلات خرید می دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش خریدار توسط بانک به حساب پیش فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش خریدار خریداری شده و نیز پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می گردد.

ماده 13: 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 مدرک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، 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 ذینفع نسبت به تفکیک و یا از افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید.

ماده 14: 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 اینکه صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقیمانده است ( کمتر از ده درصد "10٪" پیشرفت فیزیکی مانده باشد) پیش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدر سهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پیش فروشنده بوده و توسط بوده پیش خریدار پرداخت می گردد و مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده 11 و غیره با کسب نظر هیأت مندرج در ماده 20 این قانون نخواهد بود.

ماده 17: 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 آن بلامانع است.

ماده 18 : 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 19 : 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.

#### **"وظیفه دفتر اسناد رسمی مطابق قانون پیش فروش ساختمان"**

ماده 13 : قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با رعایت ماده 2 این قانون از طریق سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت میگیرد.

ماده 5 : 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 در قبال پرداخت حق التحریر طبق تعرفه خاص قوه قضائیه صورت می گیرد.

#### **"نقش مشاور املاک و ضمانت اجرای آن مطابق قانون پیش فروش ساختمان"**

ماده 24 : 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 غیر اینصورت برای بار اول تا یکسال و برای بار دوم تا 2 سال تعلیق پروانه کسب و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می شوند.

#### **"وظیفه و نقش شهرداری مطابق قانون پیش فروش ساختمان"**

ماده 22 : شهرداری ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

بخشی مجبی - دادیار حوزه پیشگیری از جرم خراسان رضوی [www.pjorm.mashhad.ir](http://www.pjorm.mashhad.ir)