

شماره ۲۹۸۱۱/ت/۴۷۷۴۱-هـ

۱۳۹۳/۳/۲۰

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

وزارت دادگستری - وزارت راه و شهرسازی

وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

هیأت وزیران در جلسه ۱۳۹۳/۳/۷ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های دادگستری و راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید شماره ۹۰۰۰/۲۴۲۲۴/۱۰۰ مورخ ۱۳۹۲/۵/۵ قوه قضاییه و به استناد ماده (۲۵) قانون پیش فروش ساختمان - مصوب ۱۳۸۹ - آیین نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱- در این آیین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می روند:

الف - قانون: قانون پیش فروش ساختمان - مصوب ۱۳۸۹ -

ب - پیش فروشنده: مالک رسمی زمین یا سرمایه گذار یا مستأجر.

پ - مالک رسمی زمین: شخصی که مطابق ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک - مصوب ۱۳۱۰ - دارای سند رسمی مالکیت می باشد.

ت - مستأجر: شخصی که به موجب سند رسمی دارای حق احداث بنا بر روی عین مستأجره می باشد.

ث - سرمایه گذار: شخصی که به موجب سند رسمی با مالک یا مستأجر برای احداث بنا سرمایه گذاری می نماید و واحد یا واحدهای ساختمانی مشخص از بنای احداثی با حق فروش به وی اختصاص می یابد.

ج - سند رسمی: سندی که بین پیش فروشنده و پیش خریدار یا واگذارنده و منتقل الیه حقوق و تعهدات ناشی از آن، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می گردد.

چ - عملیات پی ساختمان: عملیاتی که پس از خاکبرداری و در اجرای پی ریزی (فونداسیون) جهت استقرار ستون های ساختمان یا دیوارهای باربر بر روی پی انجام می گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می شود.

ح - مهندس ناظر: شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش فروشنده به مرجع صدور پروانه ساختمان معرفی و پس از موافقت مرجع مربوط، مسئولیت نظارت بر اجرای ساخت و ساز ساختمان را براساس پروانه ساختمان و شناسنامه فنی و ملکی ساختمان و سایر تکالیف مقرر برعهده دارد.

خ - گواهی اتمام ساختمان: برگه ای با امضای مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می گردد.

د - شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی که براساس بند (ز) ماده (۲۱) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می شود.

ذ - هیأت داور: هیأت موضوع ماده (۲۰) قانون.

ماده ۲ - قرارداد پیش فروش و واگذاری حقوق و تعهدات طرفین (پیش خریدار و پیش فروشنده) باید به صورت رسمی از طریق دفتر اسناد رسمی با رعایت تمام قیود و شرایط مقرر در مواد (۲) و (۴) قانون تنظیم و منعقد شود و خلاصه در سند مالکیت قید و خلاصه آن به اداره ثبت محل اعلام گردد. نمونه قرارداد پیش فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت.

ماده ۳ - سردفتر اسناد رسمی مکلف است پس از تنظیم و امضای قرارداد پیش فروش نسبت به درج خلاصه معامله در سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور اقدام نماید. واحد ثبتی مکلف است ظرف (۲۴) ساعت خلاصه مربوط را در دفتر املاک ثبت کند. در این مرحله ضرورتی به ارسال سند مالکیت به اداره ثبت نمی باشد.

ماده ۴ - واحد ثبتی مکلف است پاسخ استعلام ثبتی ملک را براساس آخرین وضعیت ملک، نام و مشخصات آخرین مالک و سایر اشخاصی که به هر نحو در ملک دارای حق می باشند، تهیه و ظرف پنج روز کاری به دفترخانه ارسال نماید. تخلف از این بند موجب تعقیب اداری است.

ماده ۵ - کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه های موضوع قرارداد پیش فروش از قبیل مهندس ناظر، پیمانکار و مالک رسمی زمین مکلفند قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل های قانونی را در این زمینه رعایت نمایند.

ماده ۶ - در قرارداد پیش فروش باید وضعیت واحد، انباری، توقفگاه، مشاعات و حقوق ارتفاقی و سایر موارد مندرج در ماده (۲) قانون مطابق با شناسنامه فنی و ملکی ساختمان درج و تصریح گردد.

ماده ۷ - ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت با رعایت ماده (۷) قانون، صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.

ماده ۸ - در مواردی که واحدی توسط چند نفر پیش خرید می شود باید میزان سهم هر یک از پیش خریداران توسط دفتر اسناد رسمی در سند مشخص و به هر یک از پیش خریداران یک نسخه از سند تحویل شود.

ماده ۹- در تنظیم سند پیش فروش، قیود و محدودیت های مندرج در سند مالکیت پیش فروشنده باید در سند مذکور تصریح گردد.

ماده ۱۰- شهرداری ها و سایر مراجع قانونی ذی ربط مکلفند هنگام صدور پروانه احداث ساختمان، ظرف یک هفته تعداد واحدهای منظور در پروانه را به واحدهای ثبتی محل وقوع ملک اعلام نمایند.

ماده ۱۱- در اجرای ماده (۱۲) قانون، مهندس ناظر مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ دریافت تقاضای کتبی هر یک از طرفین، پس از بازدید محل و تطبیق وضعیت موجود با پروانه ساخت، گزارش پیشرفت کار و درصد اقدامات انجام شده را به متقاضی اعلام کند. تقاضا و گزارش یاد شده باید در دو نسخه تهیه و حسب مورد نسخه دوم به امضای مهندس ناظر یا متقاضی برسد. چنانچه حسب گزارش مهندس ناظر، عملیات ساختمانی متناسب با 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.

ماده ۱۲- پیش فروشنده باید مسئولیت خود را برای جبران خسارت های ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و زیان های ناشی از عدم رعایت ضوابط قانون و سایر قوانین مربوط در مقابل پیش خریدار و اشخاص ثالث بیمه نماید. حداقل مدت بیمه نامه، تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن مطابق توافق پیش فروشنده و پیش خریدار تعیین خواهد شد.

ماده ۱۳- در مواردی که پیش خریدار حق فسخ دارد می تواند با تنظیم اظهارنامه کتبی و ابلاغ آن از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم کننده قرارداد یا طرق مقتضی دیگر اعلام فسخ نماید. در صورت بروز اختلاف، مطابق ماده (۲۰) قانون و سایر مقررات مربوط اقدام خواهد شد.

ماده ۱۴- پیش فروشنده تنها در صورت اخذ رضایت همه پیش خریداران یا قائم مقام قانونی آنان می تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهداتش را به دیگری واگذار کند. پیش خریدار باید برای واگذاری حقوق و تعهدات خود رضایت پیش فروشنده را اخذ نماید و آلا مسئول پرداخت بها یا عوض قرارداد خواهد بود. رضایت مذکور در مواد (۱۷) و (۱۸) قانون باید کتبی و با گواهی دفتر اسناد رسمی باشد.

ماده ۱۵- در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۲) و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، چنانچه با تأیید مهندس ناظر ساختمان، کمتر از ده درصد عملیات ساختمانی باقی مانده باشد و پیش خریدار با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند قطعی نماید، تنظیم سند به نسبت قدرالسهم او بلامانع می باشد. در این حالت پیش خریدار با پرداخت هزینه های مربوط و حقوق دولتی که برعهده پیش فروشنده است می تواند با جلب نظر هیأت داوران موضوع ماده (۲۰) قانون از محل وجوه مندرج در ماده (۱۱) قانون تأمین و استیفا نماید.

تبصره - تنظیم سند قطعی به نحو مفروز تنها در صورت وجود صورت مجلس تفکیکی موردی امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۱۶- تنظیم قرارداد پیش فروش از طرف مستأجر یا سرمایه گذار و واگذاری حقوق و تعهدات پیش فروشنده و پیش خریدار، منوط به ارسال خلاصه آن به واحد ثبتی محل و درج مراتب در حاشیه یا ظهر سند اجاره یا قرارداد پیش فروش می باشد.

ماده ۱۷- امضای مهندس ناظر مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان و نیز تأیید موضوع مواد (۱۳) و (۱۴) قانون باید توسط دفتر اسناد رسمی گواهی گردد.

ماده ۱۸- اقدام به پیش فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد (۲۳) و (۲۴) قانون رفتار خواهد شد.

ماده ۱۹- وزارت راه و شهرسازی مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش می باشد. صدور مجوز انتشار آگهی بر اساس دستور العملی است که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین نامه توسط وزارت یاد شده تهیه خواهد شد.

ماده ۲۰- رسانه های جمعی جهت انتشار آگهی پیش فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست کننده آگهی مطالبه کنند و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادرکننده مجوز را در متن آگهی قید نمایند و الا طبق ماده (۲۱) قانون اقدام خواهد شد.

ماده ۲۱- وزارتخانه های راه و شهرسازی، دادگستری و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با همکاری سازمان های صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور به منظور آشنایی و آگاهی مردم از مقررات و الزامات قانون و آیین نامه و نحوه اجرای آنها به نحو مقتضی اطلاع رسانی نمایند.

ماده ۲۲- مأخذ محاسبه حق الثبت موضوع ماده (۵) قانون، ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین - مصوب ۱۳۷۳ - با اصلاحات بعدی می باشد.

معاون اول رئیس جمهور - اسحاق جهانگیری