روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

قوه مجریه
مرجع تصویب: هیات وزیران **یکشنبه،۲۵ خرداد ۱۳۹۲**
شماره ویژه نامه: ۶۸۷

سال هفتاد شماره ۲۰۱۷۶

آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان

شماره۲۹۸۱۱/ت۴۷۷۴۱هـ ۲۰/۳/۱۳۹۳

وزارت دادگستری ـ وزارت راه و شهرسازی
وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی

هیأت وزیران در جلسه ۷/۳/۱۳۹۳ به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های دادگستری و راه و شهرسازی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و تأیید شماره ۱۰۰/۲۴۲۲۴/۹۰۰۰ مورخ ۵/۵/۱۳۹۲ قوه قضاییه و به استناد ماده (۳۵) قانون پیش‌فروش ساختمان ـ مصوب۱۳۸۹ـ آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان

ماده۱ـ در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می‌روند:
الف ـ قانون: قانون پیش‌فروش ساختمان ـ مصوب ۱۳۸۹ـ .
ب ـ پیش‌فروشنده: مالک رسمی زمین یا سرمایه‌گذار یا مستأجر.
پ ـ مالک رسمی زمین: شخصی که مطابق ماده (۲۲) قانون ثبت اسناد و املاک ـ مصوب ۱۳۱۰ ـ دارای سند رسمی مالکیت می‌باشد.
ت ـ مستأجر: شخصی که به موجب سند رسمی دارای حق احداث بنا بر روی عین مستأجره می‌باشد.
ث ـ سرمایه‌گذار: شخصی که به موجب سند رسمی با مالک یا مستأجر برای احداث بنا سرمایه‌گذاری می‌نماید و واحد یا واحدهای ساختمانی مشخص از بنای احداثی با حق فروش به وی اختصاص می‌یابد.
ج ـ سند رسمی: سندی که بین پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار یا واگذارنده و منتقل‌الیه حقوق و تعهدات ناشی از آن، در دفاتر اسناد رسمی تنظیم می‌گردد.
چ ـ عملیات پی ساختمان: عملیاتی که پس از خاکبرداری و در اجرای پی‌ریزی (فونداسیون) جهت استقرار ستون‌های ساختمان یا دیوارهای باربر بر روی پی انجام می‌گیرد و با پایان آن، اجرای اسکلت ساختمان شروع می‌شود.
ح ـ مهندس ناظر: شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش‌فروشنده 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 ـ گواهی اتمام ساختمان: برگه‌ای با امضای مهندس ناظر که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می‌گردد.
د ـ شناسنامه فنی و ملکی ساختمان: سندی که براساس بند (ز) ماده (۲۱) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان ـ مصوب ۱۳۷۴ ـ و مطابق دستورالعمل وزارت راه و شهرسازی مشتمل بر سیستم و پایداری سازه، تأسیسات برقی و مکانیکی و مشخصات معماری ساختمان صادر می‌شود.
ذ ـ هیأت داوری: هیأت موضوع ماده (۳۰) قانون.
ماده۲ـ قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات طرفین (پیش‌خریدار و پیش‌فروشنده) 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 پیش‌فروش، توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری کانون سردفتران و دفتریاران مرکز و وزارت راه وشهرسازی ظرف یکماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه تهیه و جهت استفاده متقاضیان در اختیار آنان قرار خواهد گرفت.
ماده۳ـ سردفتر اسناد رسمی مکلف است پس از تنظیم و امضای قرارداد پیش‌فروش 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 نمی‌باشد.
ماده۴ـ واحد ثبتی مکلف است پاسخ استعلام ثبتی ملک را براساس آخرین وضعیت ملک، نام ومشخصات آخرین مالک و سایر اشخاصی که به هر نحو در ملک دارای حق می‌باشند، تهیه و ظرف پنج روزکاری به دفترخانه ارسال نماید. تخلف از این بند موجب تعقیب اداری است.
ماده۵ ـ کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه‌های موضوع قرارداد پیش‌فروش از قبیل مهندس ناظر، پیمانکار و مالک رسمی زمین مکلفند قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل‌های قانونی را در این زمینه رعایت نمایند.
ماده۶ ـ در قرارداد پیش‌فروش 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.
ماده۷ـ ملاک محاسبه نهایی مساحت و قیمت با رعایت ماده(۷) قانون، صورت مجلس تفکیکی خواهد بود.
ماده۸ ـ در مواردی که واحدی توسط چند نفر پیش‌خرید می‌شود باید میزان سهم هر یک از پیش‌خریداران توسط دفتر اسنادرسمی در سند مشخص و به هر یک از پیش‌خریداران یک نسخه از سند تحویل شود.
ماده۹ـ در تنظیم سند پیش‌فروش، قیود و محدودیت‌های مندرج در سند مالکیت پیش‌فروشنده باید در سند مذکور تصریح گردد.

ماده۱۰ـ شهرداری‌ها و سایر مراجع قانونی ذی‌ربط مکلفند هنگام صدور پروانه احداث ساختمان، ظرف یک هفته تعداد واحدهای منظور در پروانه را به واحدهای ثبتی محل وقوع ملک اعلام نمایند.

ماده ۱۱ـ در اجرای ماده (۱۲) قانون، مهندس ناظر مکلف است ظرف یک ماه از تاریخ دریافت تقاضای کتبی هریک 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 پیش‌خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارایه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش‌فروشنده نماید.

ماده۱۲ـ پیش‌فروشنده باید مسئولیت خود را برای جبران خسارت‌های ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و زیان‌های ناشی از عدم رعایت ضوابط قانون و سایر قوانین مربوط در مقابل پیش‌خریدار و اشخاص ثالث بیمه نماید. حداقل مدت بیمه‌نامه، تاریخ تحویل ساختمان و حداکثر آن مطابق توافق پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار تعیین خواهد شد.

ماده۱۳ـ در مواردی که پیش‌خریدار حق فسخ دارد می‌تواند با تنظیم اظهارنامه کتبی و ابلاغ آن از طریق دفتر اسناد رسمی تنظیم‌کننده قرارداد یا طرق مقتضی دیگر اعلام فسخ نماید. در صورت بروز اختلاف، مطابق ماده (۲۰) قانون و سایر مقررات مربوط اقدام خواهد شد.

ماده۱۴ـ پیش‌فروشنده تنها در صورت اخذ رضایت همه پیش‌خریداران یا قائم‌مقام قانونی آنان می‌تواند تمام یا بخشی از حقوق و تعهداتش را به دیگری واگذار کند. پیش‌خریدار باید برای واگذاری حقوق و تعهدات خود رضایت پیش‌فروشنده را اخذ نماید والّا 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.

ماده۱۵ـ در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش‌خریدار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۳) و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش‌فروشنده 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 پیش‌خریدار با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند قطعی نماید، تنظیم سند به نسبت قدرالسهم او بلامانع می‌باشد. در این حالت پیش‌خریدار با پرداخت هزینه‌های مربوط و حقوق دولتی که برعهده پیش‌فروشنده است می‌تواند با جلب نظر هیأت‌داوران موضوع ماده (۲۰) قانون از محل وجوه مندرج در ماده (۱۱) قانون تأمین و استیفا نماید.

تبصره ـ تنظیم سند قطعی به نحو مفروز تنها در صورت وجود صورتمجلس تفکیکی موردی امکان‌پذیر خواهد بود.

ماده۱۶ـ تنظیم قرارداد پیش‌فروش از طرف مستأجر یا سرمایه‌گذار و واگذاری حقوق و تعهدات پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار، منوط به ارسال خلاصه آن به واحد ثبتی محل و درج مراتب در حاشیه یا ظهر سند اجاره یا قرارداد پیش‌فروش می‌باشد.

ماده۱۷ـ 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.

ماده۱۸ـ اقدام به پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی ممنوع است و با مرتکب طبق مواد (۳۳) و (۳۴) قانون رفتار خواهد شد.

ماده۱۹ـ وزارت راه و شهرسازی مرجع صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش می‌باشد . صدور مجوز انتشار آگهی بر اساس دستورالعملی است که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت یاد شده تهیه خواهد شد.

ماده۲۰ـ رسانه‌های جمعی جهت انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان مکلفند مجوز انتشار مربوط را از درخواست‌کننده آگهی مطالبه کنند و شماره، مشخصات و اطلاعات مندرج در مجوز و مرجع صادرکننده مجوز را در متن آگهی قید نمایند والّا طبق ماده (۳۱) قانون اقدام خواهد شد.

ماده۲۱ـ وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، دادگستری و فرهنگ و ارشاد اسلامی موظفند با همکاری سازمان‌های صدا و سیمای جمهوری اسلامی ایران و ثبت اسناد و املاک کشور به‌منظور آشنایی و آگاهی مردم از مقررات و الزامات قانون و آیین‌نامه و نحوه اجرای آنها به نحو مقتضی اطلاع‌رسانی نمایند.

ماده۲۲ـ مأخذ محاسبه حق‌الثبت موضوع ماده (۵) قانون، ماده (۱) قانون وصول برخی از درآمدهای دولت و مصرف آن در موارد معین ـ مصوب ۱۳۷۳ ـ با اصلاحات بعدی می‌باشد.

معاون اول رئیس‌جمهور ـ اسحاق جهانگیری