

۳۵۳۵۹/۹۹۷۷۲

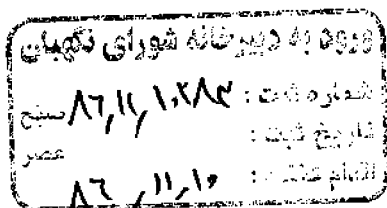
۸۶،۶،۲۴



جمهوری اسلامی ایران  
رئیس جمهور

بسمه تعالی

”با صلوات بر محمد و آل محمد“



جناب آقای دکتر حداد عادل

رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

لایحه ”پیش فروش ساختمان“ که بنا به پیشنهاد قوه قضاییه در جلسه مورخ ۱۳۸۶/۵/۲۴ هیئت وزیران با قید یک فوریت به تصویب رسیده است، برای طی تشریفات قانونی به پیوست تقدیم می شود.

محمود احمدی نژاد

~~رئیس جمهور~~

رونوشت: دفتر رئیس جمهور، دفتر معاون اول رئیس جمهور، معاونت حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، شورای نگهبان، وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت دادگستری، وزارت کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

بسمه تعالی

مقدمه توجیهی :

با عنایت به گسترش روز افزون تخلفات و جرایم در حوزه پیش فروش ساختمان و با توجه به ضرورت جلوگیری از تضییع حقوق پیش خریداران واحدهای مسکونی و در راستای کاهش وقوع برخی جرایم از جمله کلاهبرداری و در اجرای بند (۲) اصل (۱۵۸) قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و به منظور قضازدایی با وضع مقررات پیشگیرانه در این زمینه، لایحه زیر برای طی مراحل قانونی تقدیم می‌شود:

### “لایحه پیش فروش ساختمان”

ماده ۱ - در این قانون، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط بکار می‌روند :

۱ - پیش فروشنده: شخصی حقیقی یا حقوقی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را بر اساس قرارداد پیش فروش به پیش خریدار منتقل می‌کند و متعهد می‌گردد ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و تسلیم کند.

۲ - پیش خریدار: شخصی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را بر اساس قرارداد پیش فروش در مقابل پرداخت ثمن معامله خریداری می‌نماید.

تبصره - قائم مقام و جانشین یا جانشینان پیش فروشنده و پیش خریدار نیز مشمول تعاریف یادشده خواهند بود.

ماده ۲ - هر قرارداد یا عقدی که در نتیجه آن، یکی از طرفین متعهد به ساخت یا تکمیل بنا در زمین معینی باشد که مالک تمام یا قسمتی از آن است و یا در ازای انجام تعهد، مالک قسمتی از ساختمان می‌شود، اعم از اینکه در قالب بیع، صلح، اجاره به شرط تملیک و نظایر آن منعقد شود، قرارداد پیش فروش ساختمان محسوب و مشمول مقررات این قانون است.

ماده ۳ - قراردادهای پیش فروش باید مطابق با نمونه‌های مقرر در آیین‌نامه اجرایی این قانون بوده و در آن حداقل به موارد زیر تصریح شود:

۱ - اوصاف و امکانات واحدی که پیش فروش می‌شود مانند مساحت اعیانی و سهم واحد مورد معامله از کل زمین، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، پارکینگ و انباری و نیز مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود، مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش، قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده و یا عرفاً در قیمت موثر می باشند.

۲ - بهای مورد معامله، تعداد اقساط و نحوه پرداخت.

۳ - مدت قرارداد و دوره تحویل موقت.

۴ - تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمینها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات موضوع معامله.

۵ - اعطای وکالت به پیش خریدار برای تنظیم سند رسمی انتقال پس از اتمام بنا و پرداخت

کل بهای مورد معامله.

ماده ۴ - پیش فروش و انتقالات بعدی آن باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی

صورت گیرد.

ماده ۵ - تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارایه مدارک زیر است:

الف - مدارک دال بر متعهد بودن پیش فروشنده نسبت به مورد معامله.

ب - پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد .

ج - بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۱۳) این قانون.

د - تأییدیه مهندس ناظر پروژه مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان .

ه - گواهی بانک مبنی بر افتتاح حساب موضوع ماده (۱۴) قانون.

و - گواهی عدم خلاف صادره از سوی مرجع صادر کننده پروانه .

تبصره - انبوه سازان مکلفند در چارچوب ظرفیت قید شده در پروانه صلاحیت و تعیین پایه

خود اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند.

ماده ۶ - تنظیم قرارداد پیش فروش نزد دفاتر اسناد رسمی بدون پرداخت حق الثبت و بدون

ارایه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال دریافت حق التحریر سند غیر مالی صورت می گیرد.

تبصره - در نقل و انتقال بعدی، قبل از اتمام ساختمان ضمن ثبت در دفترخانه، مالیات بر

اساس یک ششم (۱/۶) مالیات ساختمان تمام شده دریافت می شود.

ماده ۷ - چنانچه پیش فروشنده ظرف مهلت مندرج در قرارداد تعهدات خود را به انجام

نرساند، مسوول خسارات وارده به پیش خریدار خواهد بود. تمدید مهلت انجام تعهد فقط با تراضی

طرفین ممکن است ولی مانع از دریافت خسارت تاخیر در انجام تعهد نیست.



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

ماده ۸ - پیش فروشنده باید پس از اتمام بنا نسبت به تهیه گواهی انطباق بنا با قرارداد که حسب مورد توسط مهندس ناظر یا کارشناس مذکور در آیین نامه اجرایی این قانون صادر می شود، اقدام نماید، مگر اینکه پیش خریدار تغییرات به عمل آمده را تصدیق نماید.

ماده ۹ - چنانچه در دوره تحویل موقت معلوم شود ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نگردیده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده و یا دارای هر گونه عیب اعم از مخفی و یا آشکار است، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع نواقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست نماید یا قرارداد را فسخ یا مطالبه خسارت کند.

ماده ۱۰ - پس از اتمام دوره تحویل موقت، پیش فروشنده ضامن عیوب مخفی موجود در بنا است. در صورت وجود عیب، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع عیب درخواست نماید یا عقد را فسخ یا ارزش اختیار کند.

ماده ۱۱ - در صورتی که مساحت بنا بر اساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لکن چنانچه ما به التفاوت مساحت بیش از پنج درصد (۵٪) زیربنای مفید باشد، پیش خریدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و به هر حال پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را ندارد.

ماده ۱۲ - در تمامی مواردی که پیش خریدار قرارداد را فسخ 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 بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار مسترد نماید.

ماده ۱۳ - پیش فروشنندگان و مجریان و ناظران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش خریدار و اشخاص ثالث، مسئولیت تضامنی دارند و مکلفند مسئولیت خود را از این جهت بیمه نمایند. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می شود پیش فروشنده ضامن پرداخت مابه التفاوت خسارت وارده می باشد.

ماده ۱۴ - پیش فروشنده مکلف است نزد یکی از بانکهای داخلی حساب بانکی افتتاح نماید. کلیه وجوه پیش خریداران باید به آن حساب واریز گردد. بانک یادشده موظف است برای دریافت اقساط از پیش خریداران، دفترچه اقساطی صادر نماید. سر رسید و مبلغ تمامی اقساط ثمن در دفترچه مذکور قید می گردد. پیش فروشنده حق وصول مستقیم وجه از پیش خریدار را ندارد.



## جمهوری اسلامی ایران

### رئیس جمهور

ماده ۱۵ - 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 خریداری شده و نیز حقوق پیش خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می گردد.

دستورالعمل اجرایی این ماده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد.

ماده ۱۶ - در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط ثمن بر اساس توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از ثمن همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی توانند بر خلاف آن توافق کنند.

ماده ۱۷ - پرداخت هر یک از اقساط ثمن منوط به تأیید پیشرفت کار مطابق شرایط قرارداد توسط مهندس ناظر است مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند.

ماده ۱۸ - هر گاه پیش خریدار تعهدات خود را انجام دهد، ولی پیش فروشنده پس از اتمام بنا از تنظیم سند رسمی به هر دلیل امتناع نماید، پیش خریدار می تواند بر اساس وکالت اعطایی در سند پیش فروش (موضوع بند (۵) ماده (۳) این قانون) با مراجعه به دفتر اسناد رسمی و ارایه تأییدیه پرداخت نود درصد (۹۰٪) ثمن از بانکی که دفترچه اقساطی را صادر نموده است، به وکالت از طرف پیش فروشنده با احتساب هزینه های نقل و انتقال سهم فروشنده، سند انتقال را تنظیم و امضا نماید. تبصره - در مورد این ماده کسر هزینه های نقل و انتقال از باقیمانده ثمن و محاسبه آن برای تنظیم سند رسمی انتقال ممکن است.

ماده ۱۹ - عرصه و اعیان ساختمان پیش فروش شده و مبالغ واریز شده به حساب بانکی پیش فروشنده قبل از انتقال رسمی به پیش خریداران به نفع پیش فروشنده و یا طلبکار او قابل توقیف و تامین نیست.

ماده ۲۰ - هر گاه قرارداد متضمن شرطی باشد که به موجب آن در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد مقرر، پیش فروشنده بتواند قرارداد را فسخ نماید، پس از رسیدن موعد پرداخت و امتناع پیش خریدار، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت پنج روز به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف مهلت ده روز نسبت به پرداخت دین اقدام کند. در صورت عدم پرداخت دین در مهلت مذکور پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد.



# جمهوری اسلامی ایران

## رئیس جمهور

ماده ۲۱ - صحت و اعتبار واگذاری موقعیت قراردادی و تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به ساختمان پیش فروش شده و عرصه آن منوط به اخذ رضایت پیش خریدار (یا پیش خریداران) یا قائم مقام قانونی آنها خواهد بود.

ماده ۲۲ - در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به ساختمان پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار و منتقل الیه به طور تضامنی عهده دار پرداخت ثمن خواهند بود. در هر حال سند رسمی انتقال به نام منتقل الیه تنظیم خواهد شد.

ماده ۲۳ - در زمان انتقال قطعی سند ساختمان در دفترخانه، سند پیش فروش صادر شده باید به دفترخانه عودت داده شود.

ماده ۲۴ - پیش فروشنده باید قبل از هر گونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارایه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش فروش را ندارند. در غیر این صورت به جزای نقدی از یک میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال محکوم خواهند شد.

ماده ۲۵ - شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه‌ای مستقل و با ذکر مشخصات کامل و مشاعات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

ماده ۲۶ - اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی یا اخذ پروانه ساخت، یا افتتاح حساب بانکی یا پیش از پیشرفت عملیات ساختمانی به میزان ده درصد (۱۰٪)، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند و یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج آگهی نمایند. علاوه بر رد مال و اسناد و وجوه به صاحبش و جبران خسارات وارده، به حبس از شش ماه تا دو سال و یا جزای نقدی به میزان سه تا پنج برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌گردند.

ماده ۲۷ - پیش فروشنده مکلف است ظرف یکسال پس از اتمام بنا تمامی اقدامات لازم برای انتقال قطعی ساختمان به پیش خریدار را از قبیل اخذ پایان کار و تفکیک سند انجام دهد. در غیر این صورت به جزای نقدی معادل مبلغ دریافتی در حق دولت محکوم می‌گردد.

تبصره - جرایم مذکور در این ماده و ماده (۲۶) تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی و یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای حکم موقوف می‌شود.



جمهوری اسلامی ایران  
رئیس جمهور

ماده ۲۸ - مشاوران املاک باید طبق این قانون نسبت به تنظیم قرارداد پیش فروش ساختمان مبادرت نمایند. در غیر این صورت پروانه کسب آنان برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا سه سال معلق و بار سوم برای همیشه لغو می شود.

ماده ۲۹ - به منظور حل و فصل اختلاف طرفین قرارداد پیش فروش ساختمان، در شهرداری مراکز شهرستانها، هیئتی مرکب از یک نفر قاضی با معرفی رییس کل دادگستری استان و چهار نفر کارشناس با معرفی استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری مربوط تشکیل می شود. رأی هیئت با نظر اکثریت اعضاء صادر می شود و ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در محاکم عمومی دادگستری می باشد.

تبصره - رأی قطعیت یافته کمیسیون، از طریق اجرای احکام دادگستری مطابق مقررات مربوط به اجرای احکام مدنی اجرا می شود.

ماده ۳۰ - آیین نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارتخانه های مسکن و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تایید رییس قوه قضائیه، به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

وزیر مسکن و شهرسازی

رئیس جمهور

وزیر دادگستری

وزیر کشور