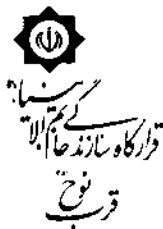


مبانی حقوقی پیش فروش ساختمان

بید آورنده:

محمد باقر سجاعیان

مدیریت مستقل حقوقی و قراردادهای قرارگاه سازندگی نوح (ع)



سرشناسه: شجاعیان/محمدباقر، ۱۳۶۲.
عنوان و نام پدیدآور: مبانی حقوقی پیش فروش ساختمان
مشخصات نشر: تهران: سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء(ص)، قرب نوح(ع).
مشخصات ظاهری: ۲۰۴ ص.
شابک: ۸-۲۱-۵۹۷۴-۶۰۰-۹۷۸-۶۰۰
وضعیت فهرست نویسی: فیا
یادداشت: کتابخانه
موضوع: معاملات املاک، قوانین و مقررات
شناسه افزودن: سپاه پاسداران انقلاب اسلامی، قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء(ص)، قرب نوح(ع).
رده بندی کنگره: ۷۴۷K/ش ۳۲۳ ۱۳۹۰
رده بندی دیویی: ۳۴۶/۰۲۳
شماره کتاب شناسی ملی: ۲۶۱۰۷۳۵

نام کتاب: مبانی حقوقی پیش فروش ساختمان
پدیدآورنده: محمدباقر شجاعیان
ویراستار: سعیدرضا مختاری
ناشر: قرارگاه سازندگی خاتم الانبیاء(ص) - قرب نوح(ع)
صفحه بندی، ویرایش: سعید فروشانی - جعفر شعبانی مقدم
نوبت چاپ: اول
تیراژ: ۱۰۰۰ نسخه
تاریخ انتشار: ۱۳۹۰
بهاء: ۹۰.۰۰۰ ریال

کلیه حقوق اعم از چاپ و تکثیر، نسخه برداری و سایر موارد برای قرارگاه سازندگی نوح(ص) محفوظ است
(نقل مطالب با ذکر مأخذ بلامانع است).

تهران - بزرگراه شهید عباسی دوران - جنب ستاد نیروی دریایی سپاه - قرارگاه سازندگی نوح(ع)
تلفن: ۳۳۲۱۹۲۲۴-۳۵ نمابر: ۳۳۲۱۹۲۲۴ پست الکترونیکی: e-mail: Nooh@Khatam.net

مقدمه

با اینکه حقوق مدنی به لحاظ برخورداری از آراء و نظریات فقهای اسلام بر یکی از غنی‌ترین سوابق تاریخی بنا شده است، این نکته را نباید فراموش کرد که زندگی نوین نیز دشواری‌های خاص خود را دارد. امروزه ناهماهنگی و عدم تناسب بین عرضه و تقاضا، منجر به استفاده از شیوه‌های نوینی گردیده است.

یکی از روش‌های حل این ناهماهنگی، فروش پیشاپیش کالا توسط تولیدکنندگان است. از آنجائی که تقریباً در دنیا تولید مسکن به لحاظ هزینه هنگفت آن، معضلی است که گریبان اکثر مردم و دولت‌های جهان را گرفته است. ضرورت داشتن مسکن با مالکیت شخصی در جامعه ما یک تفکر رایج است. به همین دلیل تقاضا برای مسکن ارزان افزایش یافته و ساخت مسکن ارزان شیوه‌ای برای کسب درآمد عده‌ای گردیده است. در اثر پیشرفت‌های قرون اخیر، بهبود زندگی انسان به طور قابل توجهی افزایش یافته و نرخ رشد جمعیت به نحو بی‌سابقه‌ای بالا رفته است. از طرفی محدودیت امکانات شهری از جمله زمین، باعث گسترش شهرها از حالت افقی به صورت عمودی گردید و به جای احداث خانه‌ها یا ویلاهای یک یا دو طبقه، آپارتمان‌های چند طبقه بلکه برج‌های عظیم ساخته شد. به‌طور کلی خرید و فروش ساختمان ممکن است به دو صورت انجام شود که هر کدام ویژگی‌ها و مباحث خاص خود را دارد:

۱- فروش ساختمان ساخته شده، که ممکن است از سوی مالک ساختمان انجام شود و خریدار آن می‌خواهد در آن سکونت کند یا به تجارت بپردازد یا کار دیگری پیشه کند.

۲- فروش ساختمانی که هنوز ساخته نشده و باید در آینده ساخته شود. به‌طور معمول، موقعیت و ابعاد و مشخصه‌های ساختمان در نقشه ساختمان معین می‌شود و فروشنده هم متعهد می‌شود که ساختمان را ظرف مدت معین بسازد و تحویل خریدار دهد.

موضوع بحث ما در این مجموعه حاضر، پیرامون قسم دوم می‌باشد، لذا مهمترین مسئله در این مورد، توصیف حقوقی این نوع قراردادهاست که با توجه به اینکه در هنگام قرارداد هنوز ساختمان موجود نیست و یا ساخته نشده است، قرارداد مزبور چگونه قراردادی است و داخل در کدام ماهیت حقوقی می‌باشد؟ و چه آثاری بر این نوع قراردادها بار می‌شود؟ بی‌شک توصیف دقیق این نوع قراردادها و تبیین حقوقی ماهیت آن، بسیاری از ابهامات مربوط به این نوع قراردادها را برطرف نموده، آثار حقوقی آن را روشن می‌کند، به آشفته‌گی در رویه قضایی پایان خواهد داد.

قرارداد پیش‌فروش ساختمان مسأله جدیدی است لذا مباحث حقوقی راجع به آن نیز از مباحث جدید و مستحدثه می‌باشد. برای دست‌یافتن به حقوق زنده و بومی، نیاز به حرکتی موزون و حساب شده است با این همه باید انصاف داد که حرکت، هرچه دشوار و خطرناک باشد و هرچه که افتان و خیزان صورت پذیرد، نشانه حیات و نشاط است.

تکیه بر مسائل سنتی برای پایه‌ریزی منطق حقوق و جهت بخشیدن به اندیشه‌ها، مفید و ضروری است چه بهتر که نهالی نوپا بر پایه‌ای کهن شکوفا شود و ریشه‌ای استوار یابد. لیکن، این چهره حقیقت نباید ما را از سوی دیگر آن غافل کند؛ اگر بپذیریم که حقوق مجموعه قواعد زندگی در اجتماع است، باید این واقعیت را نیز انکار نکنیم که هر شیوه زندگی، قانون ویژه خود را دارد و بالیدن به نای رفیع پیشینیان و محصور ماندن در دیوارهای محکم سنتی داری رفع نیازهای کنونی نیست.

به‌رغم تازگی نسبی موضوع و طبعاً کمبود منابع فقهی و حقوقی که به‌طور خاص در این موضوع قابل بهره‌برداری باشند، در همان ابتدا از دشواری‌های تألیف این وجیزه به نظر می‌رسد، اما رواج معاملاتی از این دست و لزوم همگانی نظام حقوقی و پویایی آن باتحولات روز و در نهایت ضرورت تبیین ماهیت این قراردادها با توجه به قانون پیش‌فروش ساختمان، تحقیق جداگانه‌ای می‌طلبید که نگارنده به انجام آن مبادرت نمود.

به‌منظور آشنایی مخاطبان محترم با مسائل علمی و کاربردی قرارداد پیش‌فروش ساختمان، نمونه‌هایی از قراردادهای پیش‌فروش ساختمان مطابق با قانون جدید و رویه قضایی و مشروح مذاکرات مجلس شورای اسلامی درخصوص قانون مربوطه در مجموعه حاضر فراهم آورده‌ایم. در پایان بر خود واجب می‌دانم از اساتید گرانقدر آقایان دکتر علیرضا انتظاری، دکتر هدایت‌اله سلطانی‌نژاد که در تهیه و تدوین مجموعه حاضر از محضرشان بهره فراوان برده‌ام تقدیر و تشکر نمایم. همچنین از مدیریت حقوقی قرارگاه سازندگی نوح (ع) جناب آقای فخرایسی و از همکاران حقوقی خود آقایان شهاب حایری اصفهانی و عیسی بهزاد مقدم که در این زمینه اینجانب را یاری نموده‌اند، تشکر و قدردانی می‌نمایم.

محمد باقر شجاعیان

زمستان ۱۳۹۰

فهرست مطالب

عنوان	صفحه
مقدمه	۷
فصل اول: مفهوم و ماهیت قرارداد پیش فروش ساختمان	۱۷
مبحث اول: مفهوم قرارداد پیش فروش ساختمان	۱۷
گفتار اول: معنای لغوی و اصطلاحی	۱۷
گفتار دوم: مفهوم پیش فروش ساختمان در فقه	۱۸
گفتار سوم: پیش فروش ساختمان در حقوق موضوعه	۲۱
گفتار چهارم: مفهوم قرارداد پیش فروش ساختمان	۲۳
مبحث دوم: ماهیت حقوقی قرارداد پیش فروش ساختمان در حقوق ایران	۲۵
گفتار اول: عقد بیع	۲۶
الف: کلی در ذمه	۲۶
ب: کلی در معین	۲۹
ج: عین معین	۳۲
گفتار دوم: بیع سلف (سلم)	۴۳
گفتار سوم: استصناع	۴۶
گفتار چهارم: عقد شرکت	۵۰
گفتار پنجم: قرارداد مقاطعه	۵۳
گفتار ششم: قراردادهای خصوصی (موضوع ماده ۱۰ قانون مدنی)	۵۵

- الف- تعهد به بیع ۵۶
- ب ۲ قرارداد خصوصی ۶۰
- مبحث سوم: قرارداد پیش‌فروش ساختمان در حقوق خارجی ۶۳
- گفتار اول: حقوق مصر ۶۳
- گفتار دوم: حقوق انگلیس ۶۵
- الف- انتقال مالکیت قبل از اتمام و تکمیل «شرط تملیک تدریجی» ۶۷
- ب- فروش کالای آینده ۶۸
- ج- مالکیت بالقوه ۶۸
- گفتار سوم: حقوق فرانسه ۶۹
- الف- بیع مدت‌دار (مؤجل) ۷۰
- ب- بیع ساختمان آینده ۷۲
- ۱- انتقال مالکیت ساختمان ۷۳
- ۲- انتقال حقوق بر زمین ۷۳
- ۳- اختیارات مالک ساختمان ۷۳
- ۴- پرداخت قیمت ۷۴
- ج- قرارداد انتقال مالکیت به خریدار به نسبت و به تدریج ساخت ۷۴
- فصل دوم: شرایط انعقاد قرارداد پیش‌فروش ساختمان ۷۹
- مبحث اول: شرایط عمومی صحت قرارداد پیش‌فروش ساختمان ۷۹
- گفتار اول: قصد و رضای طرفین ۸۰

- ایجاب و قبول (ارکان توافق) ۸۲
- الف - ایجاب ۸۳
- ب - قبول ۸۵
- گفتار دوم: اهلیی طرفین ۸۶
- گفتار سوم: مورد معامله در قرارداد پیش فروش ساختمان ۸۷
- گفتار چهارم: جهت معامله در قرارداد پیش فروش ساختمان ۹۱
- گفتار پنجم: تشریفات یا رضایی بودن قرارداد پیش فروش ساختمان ۹۲
- نظریه اول: تشریفات بودن فروش اموال غیر منقول (تنظیم سند رسمی) ۹۴
- نظریه دوم: رضایی بودن فروش اموال غیر منقول ۹۶
- مبحث دوم: شرایط اختصاصی صحت قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۰۲
- ۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا ۱۰۲
- ۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد ۱۰۳
- ۳- بیمه نامه مربوط به مسئولیت (موضوع ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان) ۱۰۴
- ۴- تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان ۱۰۴
- ۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک ملک ۱۰۵
- فصل سوم: آثار قرارداد پیش فروش ساختمان ۱۰۹
- مبحث اول: اثر قرارداد پیش فروش ساختمان نسبت به طرفین ۱۰۹
- گفتار اول: تعهدات پیش فروشنده ۱۰۹
- الف - انجام تعهد (تکمیل بنا) ظرف مدت مقرر ۱۰۹

- ب- انجام تعهدات پیش‌فروش در قبال برخی مراجع قانونی ۱۱۰
- ج- تحویل ساختمان پیش‌فروش شده بر مبنای مترآژ معین شده ۱۱۱
- د- پرداخت خسارت در صورت تخلف مبنای فسخ از سوی طرف مقابل ۱۱۱
- هـ- انجام بیه در مقابل خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات ۱۱۲
- و- اجرای پروژه مطابق قرارداد ۱۱۲
- ز- اخذ مجوز انتشار اکلی قلم از تبلیغات ۱۱۲
- ح- ممنوعیت انتقال عین یا منفعت آن به دیگری ۱۱۳
- گفتار دوم: تعهدات پیش‌خریدار ۱۱۵
- الف- عدم انتقال ساختمان ۱۱۵
- ب- پرداخت ثمن معامله براساس قرارداد ۱۱۶
- ج- تحویل گرفتن مسکن ۱۱۷
- د- عدم دخالت در عملیات اجرایی احداث بنا ۱۱۸
- گفتار سوم: تعهدات سازمان‌های مذکور در قانون ۱۲۰
- الف- دفاتر اسناد رسمی ۱۲۰
- ب- شهرداری‌ها ۱۲۲
- ج- مشاوران املاک ۱۲۳
- مبحث دوم: تخلف از شرایط قرارداد و ضمانت اجرای آن ۱۲۳
- گفتار اول: عدم انجام تعهد ۱۲۵
- الف- وقوع قوه قهریه ۱۲۵
- ب- اتلاف موضوع قرارداد ۱۲۷

ج - عدم انجام تعهد توسط فروشنده.....	۱۲۸
گفتار دوم: اجرای ناقص قرارداد.....	۱۲۹
گفتار سوم: تأخیر در انجام تعهد.....	۱۲۹
نتیجه گیری.....	۱۳۰
پیوست.....	۱۳۳
منابع.....	۲۰۱

www.ketab.ir