



پیش‌نیازهای معاملات و قراردادهای املاک و مستغلات
مجموعه آموزشی حقوق املاک و مستغلات

پیش‌فروش آپارتمان (ساختمان)



به همراه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و ...

SIDLER
انتشارات سیدلر

• عنوان قراردادی: ایران. قوانین و احکام – Iran. Laws, etc. • عنوان و نام پدیدآور: پیش‌فروش آپارتمان (ساختمان): به همراه قوانین، مقررات، آیین‌نامه‌ها و ... / • تدوین و تألیف گروه حقوقی ثیدلر؛ [تهیه‌کننده انتشارات ثیدلر].	
• موضوع: معاملات اموال غیرمنقول -- ایران • Vendors and purchasers – Iran: موضوع: • موضوع: ساختمان‌سازی -- ایران -- قراردادها • Construction contracts – Iran: موضوع: • موضوع: قراردادها -- ایران • Contracts – Iran: موضوع:	• مشخصات نشر: تهران: ثیدلر، ۱۴۰۰. • مشخصات ظاهری: ۱۷۶ص؛ رقعی. • شابک: 978-622-98583-1-8 • وضعیت فهرست‌نویسی: فیبا • شناسه افزوده: انتشارات ثیدلر • رده‌بندی کنگره: KMH۶۸۹ • رده‌بندی دیویی: ۳۴۶/۵۵۰۴۳۶۳ • شماره کتابشناسی ملی: ۸۵۰۴۱۶۶ • اطلاعات رکورد کتابشناسی: فیبا

SIDLER
انتشارات ثیدلر

پیش‌فروش آپارتمان (ساختمان)

مجموعه آموزشی حقوق املاک و مستغلات

ناشر	★	ثیدلر
مدیر کل برنامه‌ریزی و تدوین	★	یوسف ثیدلر
تدوین و تألیف	★	گروه حقوقی ثیدلر
نوبت و سال انتشار	★	اول / ۱۴۰۰
مشخصات	★	رقعی / ۱۷۶ صفحه
شمارگان	★	۱۰۰۰ نسخه
قیمت	★	۲۰۰ هزار تومان
شابک	★	۹۷۸-۶۲۲-۹۸۵۸۳-۳-۲

تهران، خیابان ولیعصر مابین میدان ونک و میرداماد، برج نگار، طبقه ۵، واحد ۱

☎ ۰۲۱ ۴۷۷۵۹۰۲۱ ☎ ۰۲۱ ۸۸۲۰۲۵۴۷

وبسایت > www.sidlerbook.com <

پست الکترونیک > info@sidlerbook.com <

کلیه حقوق مادی و معنوی این اثر محفوظ و متعلق به ناشر می‌باشد و هرگونه نسخه‌برداری و کپی‌برداری کلاً و جزئاً پیگرد قانونی دارد.

فهرست کامل

بخش اول

۲۵	 کلیات قانون
۲۷	 ۱- معنای لغوی قانون
۲۷	 نظریات
۲۸	 قانون در زبان عربی
۲۸	 قانون در نظر فلسفه اسلامی
۲۸	 قانون در زبان فارسی
۲۸	 ۲- معنای اصطلاحی قانون
۲۸	 الف) معنای مُوسِع
۲۹	 ب) معنای مُضیق
۲۹	 تعریفی دیگر از قانون در اصطلاح
۳۲	 ۳- تعریف قانون‌گذار
۳۲	 معنای لغوی قانون‌گذار
۳۲	 اصطلاح حقوقی قانون‌گذار
۳۲	 ۴- طبقه‌بندی قوانین
۳۳	 ۵- زمان و مکان اجرای قانون
۳۳	 زمان اجرای قانون
۳۴	 مکان اجرای قانون
۳۴	 ۶- نُسْخُ قانون
۳۴	 معنای نسخ
۳۵	 مرجع نسخ
۳۵	 اصل عدم نسخ
۳۵	 الفاظ نسخ
۳۶	 مقایسه نسخ با تخصیص
۳۶	 حکم دَوْران امر بین تخصیص و نسخ

- ۳۶.....انواع نسخ
 ۳۷.....محل ذکر منسوخات
 ۳۹.....۷- ملاحظات انشایی نگارش ماده قانونی
 ۴۰.....اصول نگارشی ماده قانون
 ۴۱.....اصول کلی نگارش قانون
 ۴۳.....۸- ماده واحده و ویژگی های آن
 ۴۳.....تعریف ماده واحده
 ۴۳.....سابقه تصویب ماده واحده
 ۴۴.....موارد کاربرد ماده واحده
 ۴۵.....ساختار ماده واحده
 ۴۵.....سوء استفاده از ماده واحده
 ۴۵.....۹- تبصره و ویژگی های آن
 ۴۵.....تعریف تبصره
 ۴۶.....سابقه "تبصره" در قانون گذاری ایران
 ۴۸.....موارد کاربرد تبصره
 ۵۱.....عدم ضرورت درج تبصره
 ۵۱.....۱۰- ماده و ساختار ظاهری آن (تعریف ماده قانونی و شکل آن)
 ۵۱.....معنای لغوی و اصطلاحی "ماده"
 ۵۱.....شکل ظاهری ماده
 ۵۲.....تقسیم بندی ماده
 ۵۳.....تعیین رتبه عدد و حروف در تقسیم
 ۵۳.....۱۱- شیوه نامه نگارش قانون (چگونه قانون می نویسند؟)
 ۵۳.....نامگذاری قانون
 ۵۵.....عنوان بندی قانون
 ۵۷.....تخصیص مواد به عناوین قانون
 بخش دوم
 ۵۹.....کلیات و تعاریف پیش فروش

- ۶۱..... مقدمه
- ۶۲..... پیش فروش یا پیش خرید چیست؟
- ۶۲..... محاسن پیش خرید برای خریدار (پیش خرید چه فایده‌ای برای خریدار دارد؟)
- ۶۳..... معایب پیش خرید برای خریدار (پیش خرید برای خریدار چه مشکلاتی دارد؟)
- ۶۳..... قانون پیش فروش
- ۶۴..... قرارداد پیش فروش
- ۶۵..... مشخصات طرفین
- ۶۶..... مورد معامله
- ۶۶..... مشخصات ملک
- ۶۷..... مشخصات فنی و معماری ملک
- ۶۷..... بهای ملک
- ۶۸..... سند رسمی یا وکالتنامه
- ۶۸..... تاریخ تحویل ملک
- ۶۸..... مساحت ملک
- ۶۹..... بیمه
- ۶۹..... معرفی داور
- ۷۰..... انتقال سند
- ۷۰..... و در آخر:
- ۷۲..... شرایط عمومی صحت قرارداد پیش فروش
- ۷۲..... شرایط اختصاصی صحت قرارداد پیش فروش
- ۷۳..... ۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنایا
- ۷۳..... ۲- پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد
- ۷۵..... ۳- بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت (موضوع ماده ۹ قانون پیش فروش ساختمان)
- ۷۵..... ۴- تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
- ۷۶..... ۵- پاسخ استعلام از اداره ثبت و اسناد ملک
- ۷۶..... تفاوت فروش و پیش فروش آپارتمان چیست؟
- ۷۸..... ۱-۱- بیع استصناع:
- ۷۹..... ۱-۲- بیع ائمار

- ۸۰-۱-۳- بیع سلف ۸۰
- بررسی قرارداد پیش فروش آپارتمان با مسائل مشابه حقوقی ۸۰
- ۸۰-۱- قرارداد پیمان کاری ۸۰
- ۸۱-۲- قرارداد خصوصی ۸۱
- ۸۲-۲-۱- تعهد به بیع : ۸۲
- ۸۲-۲-۲- قرارداد خصوصی تملیکی : ۸۲
- ۸۲-۳- تملیک عین به همراه شرط ۸۲
- ۸۳-۴- بیع قطعی مال آینده ۸۳
- ۸۴-۵- بیع ۸۴
- ۸۴-۵-۱- کلی در ذمه ۸۴
- ۸۴-۵-۲- کلی در معین : ۸۴
- ۸۵-۵-۳- عین معین : ۸۵
- ۸۷- خلاصه و نتیجه گیری ۸۷
- ۸۷- قوانین تنظیم قرارداد پیش فروش ۸۷
- ۸۹- نکات مهم و مراحل قانونی در قراردادهای پیش فروش ۸۹
- ۸۹- نحوه پرداخت در قراردادهای پیش فروش ۸۹
- بخش سوم
- ۹۱- قوانین و مقررات پیش فروش ۹۱
- ۱ متن کامل قانون پیش فروش ساختمان و آپارتمان مصوب ۱۳۸۹ دی ۹۳
- ۹۴- واژه نامه ۹۴
- ۹۷- متن قانون ۹۷
- ۹۷- ماده ۱ - [تعریف قرارداد پیش فروش] ۹۷
- ۹۷- ماده ۲ - [رعایت مواردی در متن قرارداد پیش فروش] ۹۷
- ۹۸- ماده ۳ - [قرارداد پیش فروش باید با سند رسمی باشد] ۹۸
- ۹۸- ماده ۴ - [مدارک مورد نیاز برای نوشتن قرارداد پیش فروش] ۹۸
- ۹۹- ماده ۵ - [هزینه های تنظیم قرارداد پیش فروش در دفاتر اسناد رسمی] ۹۹
- ۹۹- ماده ۶ - [اگر پیش فروشنده به تعهدات خود عمل نکند] ۹۹

- ماده ۷- [کمتر یا بیشتر بودن مساحت بنا] ۱۰۰
- ماده ۸- [پرداخت خسارت توسط بیش فروشنده] ۱۰۰
- ماده ۱۰- [پرداخت کردن تسهیلات] ۱۰۱
- ماده ۱۱- [نحوه پرداخت اقساط] ۱۰۱
- ماده ۱۲- [نداشتن پیشرفت عملیات ساختمانی] ۱۰۱
- ماده ۱۳- [میزان مالکیت بیش خریدار و تنظیم سند] ۱۰۱
- ماده ۱۴- [انجام تعهدات بیش خریدار و تکمیل نشدن پروژه] ۱۰۲
- ماده ۱۵- [قابل توقیف نبودن عرصه و اعیان بیش فروش شده] ۱۰۲
- ماده ۱۶- [پرداخت نکردن اقساط] ۱۰۲
- ماده ۱۷- [وآگذاری حقوق و تعهدات بیش فروشنده] ۱۰۲
- ماده ۱۸- [انتقال حقوق و تعهدات بیش خریدار بدون رضایت بیش فروشنده] ۱۰۳
- ماده ۱۹- [نتایج انجام کلیه تعهدات] ۱۰۳
- ماده ۲۰- [حل اختلافات نسبت به بیش فروش] [انتخاب داور] ۱۰۳
- ماده ۲۱- [شرایط لازم برای تبلیغ و آگهی بیش فروش] ۱۰۳
- ماده ۲۲- [دادن شناسنامه فنی توسط شهرداری‌ها] ۱۰۴
- ماده ۲۳- [مجازات افراد متخلف] ۱۰۴
- ماده ۲۴- [مشاوران املاک نباید قرارداد بیش فروش بنویسند] ۱۰۴
- ماده ۲۵- [تهیه آیین نامه اجرایی این قانون] ۱۰۴

بخش چهارم

- آیین‌نامه‌های اجرایی مربوط به بیش فروش ۱۰۵
- ۲ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۷ خرداد ۱۳۹۲ ۱۰۷
- واژه‌نامه ۱۰۸
- متن قانون ۱۱۱
- ماده ۱- [تعریف اصطلاحات به کار رفته] ۱۱۱
- ماده ۲- [شیوه تنظیم قرارداد بیش فروش] ۱۱۲
- ماده ۳- [وظایف سردفتر اسناد رسمی] ۱۱۲
- ماده ۴- [وظایف واحد ثبتی] ۱۱۲

- ماده ۵ - [رعایت کردن قوانین] ۱۱۳
- ماده ۶ - [متن قرارداد پیش فروش] ۱۱۳
- ماده ۷ - [محاسبه کردن مساحت و قیمت] ۱۱۳
- ماده ۹ - [آوردن شرایط سند مالکیت در سند پیش فروش] ۱۱۳
- ماده ۱۰ - [اعلام کردن تعداد واحدهای ذکر شده در پروانه توسط مراجع مربوطه] ۱۱۳
- ماده ۱۱ - [گزارش پیشرفت کار توسط مهندس ناظر] ۱۱۴
- ماده ۱۲ - [بیمه کردن مسئولیت پیش فروشنده] ۱۱۴
- ماده ۱۳ - [فسخ کردن قرارداد توسط پیش خریدار] ۱۱۴
- ماده ۱۴ - [شرایط واگذار کردن حقوق و تعهدات توسط پیش فروشنده و پیش خریدار] ۱۱۴
- ماده ۱۵ - [انجام تعهدات پیش خریدار و تکمیل نشدن پروژه] ۱۱۵
- ماده ۱۶ - [شرایط نوشتن قرارداد پیش فروش] ۱۱۵
- ماده ۱۷ - [شرایط امضای مهندس ناظر] ۱۱۵
- ماده ۱۸ - [ممنوع بودن پیش فروش بدون تنظیم سند رسمی] ۱۱۵
- ماده ۱۹ - [مجوز انتشار آگهی پیش فروش] ۱۱۶
- ماده ۲۰ - [وظیفه رسانه‌ها هنگام انتشار آگهی پیش فروش] ۱۱۶
- ماده ۲۱ - [اطلاع رسانی قوانین پیش فروش] ۱۱۶
- ماده ۲۲ - [حساب کردن حق‌الثبت] ۱۱۶

۳ دستور العمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان موضوع ماده ۱۹ آیین نامه

- اجرایی قانون پیش فروش ساختمان منتشر شده در روزنامه رسمی مورخ ۱۰ مرداد ۱۳۹۴ ۱۱۷
- واژه‌نامه ۱۱۸
- متن قانون ۱۱۹
- ماده ۱ - تعاریف [تعریف اصطلاحات به کار رفته] ۱۱۹
- ماده ۲ - کلیات: ۱۲۰
- ماده ۳ - وظایف پیش فروشنده [پیش فروشنده چه وظایف‌هایی دارد؟] ۱۲۰
- ماده ۴ - وظایف اداره کل راه و شهرسازی [اداره کل راه و شهرسازی چه وظایف‌هایی دارد؟] ۱۲۱

بخش پنجم

- قوانین مرتبط ۱۲۵

- ۴ قوانین داوری از قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب ۱۲۷
- واژه‌نامه ۱۲۸
- متن قانون ۱۳۱
- ماده ۳۵ - [وکالت و اختیارات وکیل] ۱۳۱
- ماده ۴۱۸ - [اعتراض به رأی داور] ۱۳۲
- باب هفتم- داوری ۱۳۲
- ماده ۴۵۴ - [مراجعه به داور برای حل اختلاف] ۱۳۲
- ماده ۴۵۵ - [انتخاب داور در زمان معامله] ۱۳۳
- ماده ۴۵۶ - [مراجعه به داوری در مورد معامله بین ایرانی و خارجی] ۱۳۳
- ماده ۴۵۷ - [مراجعه به داوری در مورد اموال عمومی و دولتی] ۱۳۳
- ماده ۴۵۸ - [مشخص بودن داور، مدت داوری و طرفین] ۱۳۳
- ماده ۴۵۹ - [حل اختلاف در زمانی که داور تعیین نشده باشد] ۱۳۴
- ماده ۴۶۰ - [انتخاب داور] ۱۳۴
- ماده ۴۶۱ - [حل اختلاف در مورد قرارداد داوری] ۱۳۴
- ماده ۴۶۲ - [دادگاه صلاحیت‌دار برای انتخاب داور] ۱۳۵
- ماده ۴۶۳ - [حل اختلاف توسط دادگاه] ۱۳۵
- ماده ۴۶۴ - [تعداد داوران] ۱۳۵
- ماده ۴۶۵ - [وظیفه انتخاب‌کننده داور و ابتدای مدت داوری] ۱۳۵
- ماده ۴۶۶ - [اشخاصی که نمی‌شود به عنوان داور انتخاب کرد] ۱۳۵
- ماده ۴۶۷ - [انتخاب داور توسط دادگاه] ۱۳۶
- ماده ۴۶۸ - [وظایف دادگاه پس از تعیین داور] ۱۳۶
- ماده ۴۶۹ - [کسانی که دادگاه نمی‌تواند به عنوان داور انتخاب کند] ۱۳۶
- ماده ۴۷۰ - [داوری قضاات و کارمندان اداری شاغل] ۱۳۷
- ماده ۴۷۱ - [رد کردن داوری که با قرعه تعیین شده است] ۱۳۷
- ماده ۴۷۲ - [برکنار کردن داور] ۱۳۷
- ماده ۴۷۳ - [مجازات داور] ۱۳۷
- ماده ۴۷۴ - [رعایت نکردن مقررات توسط یکی از داوران] ۱۳۷
- ماده ۴۷۵ - [وارد شدن شخص ثالث در دعوا] ۱۳۸

- ماده ۴۷۶ - [دادن مدارک به داور و انتخاب کارشناس] ۱۳۸
- ماده ۴۷۷ - [داوران باید قوانین داوری را رعایت کنند] ۱۳۸
- ماده ۴۷۸ - [متوقف شدن رسیدگی داوران] ۱۳۸
- ماده ۴۷۹ - [ادعای جعل در سند] ۱۳۹
- ماده ۴۸۰ - [ابلاغ حکم نهایی به داوران] ۱۳۹
- ماده ۴۸۱ - [موارد از بین رفتن داوری] ۱۳۹
- ماده ۴۸۲ - [موجه بودن رأی داور] ۱۳۹
- ماده ۴۸۳ - [اتمام دعوا با صلح] ۱۳۹
- ماده ۴۸۴ - [اطلاع داوران از جلسه رسیدگی] ۱۳۹
- ماده ۴۸۵ - [تحویل رأی داور به دادگاه] ۱۴۰
- ماده ۴۸۶ - [رد شدن رأی داور توسط طرفین] ۱۴۰
- ماده ۴۸۷ - [تصحیح رأی داور] ۱۴۰
- ماده ۴۸۸ - [اجرا نکردن رأی داور] ۱۴۱
- ماده ۴۸۹ - [باطل شدن رأی داور] ۱۴۱
- ماده ۴۹۰ - [درخواست ابطال رأی داور] ۱۴۱
- ماده ۴۹۱ - [توقف رسیدگی دادگاه] ۱۴۲
- ماده ۴۹۲ - [درخواست ابطال خارج از زمان مقرر شده] ۱۴۲
- ماده ۴۹۳ - [اجرای رأی داور و تأثیر اعتراض نسبت به آن] ۱۴۲
- ماده ۴۹۴ - [داوری دعوا در مرحله فرجامی] ۱۴۲
- ماده ۴۹۵ - [اعتبار رأی داور نسبت به طرفین] ۱۴۳
- ماده ۴۹۶ - [دعاوی غیر قابل ارجاع به داوری] ۱۴۳
- ماده ۴۹۷ - [حق الزحمه داوران] ۱۴۳
- ماده ۴۹۸ - [میزان حق الزحمه داوران] ۱۴۳
- ماده ۴۹۹ - [پرداخت حق الزحمه داوران به طور مساوی] ۱۴۳
- ماده ۵۰۱ - [جبران خسارت توسط داور] ۱۴۳

۵ قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی مصوب ۱۳۸۶ ۱۴۵

واژه‌نامه ۱۴۶

۱۴۷ متن قانون.

۱۴۷ قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی مصوب ۹ آبان ۱۳۸۶

۱۴۷ ماده ۱ - [بیمه شدن کارگران ساختمانی]

۱۴۷ ماده ۲ - [کارگرانی که این قانون شامل‌شان نمی‌شود]

۱۴۸ ماده ۳ - [آموزش کارگران و صدور کارت مهارت فنی]

۱۴۸ ماده ۴ - [تعهداتی که این قانون به عهده دارد]

۱۴۹ ماده ۵ - [صادر کردن پروانه به شرط دادن رسید حق بیمه]

۱۴۹ ماده ۶ - [میزان حق بیمه]

۱۴۹ ماده ۷ - [پرداخت حق بیمه]

۱۵۰ ماده ۸ - [انتقال سابقه بیمه]

۱۵۰ ماده ۹ - [رعایت مقررات قانون تأمین اجتماعی]

۱۵۰ ماده ۱۰ - [شرایط درخواست بازنشستگی]

۱۵۰ ماده ۱۱ - [در مورد افراد فوت شده]

۱۵۱ ماده ۱۳ - [همکاری برای اجرای این قانون]

۱۵۱ ماده ۱۴ - [لغو قوانین مخالف این قانون]

۶ قانون اصلاح ماده (۵) قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی ۱۳۸۶ مصوب

۱۵۳ ۱۴ اسفند ۱۳۸۷

۱۵۴ واژه‌نامه

۱۵۵ متن قانون

۷ قانون رفع موانع اجرایی قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی ونحوه مجازات

۱۵۷ متخلفان مصوب ۲۹ آذر ۱۳۹۱

۱۵۸ واژه‌نامه

۱۵۹ متن قانون

۱۵۹ ماده واحده - (بیمه کردن کارگران ساختمانی)

۱۶۱ ۸ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان مصوب ۲۱ شهریور ۱۳۹۵

۱۶۲ واژه‌نامه

۱۶۳ متن قانون

- ماده ۱ - [شکل و محتوا شناسنامه فنی ساختمان] ۱۶۳
- ماده ۲ - [صادر کردن شناسنامه فنی برای هر واحد] ۱۶۳
- ماده ۳ - [شناسنامه فنی هنگام صدور پروانه ساختمان] ۱۶۳
- ماده ۴ - [اعلام کردن وظایف متقاضیان] ۱۶۳
- ماده ۵ - [وارد کردن اطلاعات در نقشه‌ها] ۱۶۴
- ماده ۶ - [وظایف مهندس ناظر] ۱۶۴
- ماده ۷ - [دادن کپی پروانه ساختمان به متقاضی] ۱۶۴
- ماده ۸ - [صادر کردن تاییدیه‌ها] [دریافت نکردن مبلغ بابت صادر کردن] ۱۶۴
- منابع ۱۶۶