

تاریخ: ۱۳۸۹/۱۰/۱۲  
شماره: ۱۵۲۷۲۲  
پیوست:

بسمه تعالی



**رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان استان (کلیه استانها)**  
**موضوع: قانون پیش فروش ساختمان**

سلام علیکم؛

احتراماً، نظر به قانون پیش فروش ساختمان (مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲) و آیین نامه اجرایی آن (مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۰۷) و برخی تکالیف مقرر شده در این قانون برای مهندسین ناظر، شایسته است در راستای انجام تکالیف مقرر، سازمان استان پیگیری و اقدامات لازم را بعمل آورد.

و من... التوفیق  
حمزه شکیب  
رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان



رونوشت:

- جناب آقای دکتر دانشگر مدیرکل محترم دفتر توسعه مهندسی ساختمان جهت استحضار

## عضو محترم سازمان:

نظر به ضرورت آگاهی مهندسين ناظر از وظائف مصرّح در قانون پيش فروش ساختمان ( مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۱۲ ) و آئين نامه اجرائی آن ( مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۰۷ ) و با عنايت به نامه شماره ۵۲۷۶۲/م ش مورخ ۱۴۰۲/۱۱/۱۰ رئيس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان، بدینوسیله تکالیف مقرر برای مهندسين ناظر در قانون و آئين نامه مذکور را به شرح ذیل به آگاهی می رساند:

### ماده ۴ قانون پيش فروش – تنظيم قرارداد پيش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱. سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از اینکه مورد معامله در ازاء سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پيش فروشنده اختصاص یافته است.
۲. پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد
۳. بیمه نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۹) این قانون
۴. تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان
۵. پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک

تبصره- در مجموعه های احداثی که پيش فروشنده تعهداتی در برابر مرجع صادر کننده پروانه از قبیل آماده سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی با پرداخت حقوق دولتی و عمومی و نظارت آن دارد، اجازه پيش فروش واحد های مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پيشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادر کننده پروانه می باشد.

**ماده ۱۲ قانون پيش فروش –** در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پيشرفت نداشته باشد، پيش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پيشرفت از سوی پيش فروشنده نماینده و مهندس ناظر مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک ماه گزارش پيشرفت کار را ارائه نماید.

**ماده ۱۳ قانون پيش فروش –** پيش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پيش فروش شده می گردد و در پایان مدت قرارداد پيش فروش و اتمام ساختمان، با تأیید مهندس ناظر در صورتی که تمام اقساط را پرداخت یا عوض قراردادی را تحویل داده باشد، با ارائه مدارک مبنی بر ایفاء تعهدات، می تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پيش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پيش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پيش خریدار یا قائم مقام وی می نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پيش فروش شده اقدام نماید.

**ماده ۱۴ قانون پيش فروش –** در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پيش خریدار چنانچه پيش فروشنده تا زمان انقضاء مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، با تأیید مهندس ناظر ساختمان مبنی بر این که صرفاً اقدامات جزئی تا تکمیل پروژه باقی مانده است ( کمتر از ده درصد (۱۰٪) ) پيشرفت فیزیکی مانده باشد، پيش خریدار می تواند با قبول تکمیل باقی قرارداد به دفتر اسناد رسمی مراجعه نماید و خواستار تنظیم سند رسمی به قدرالسهم خود گردد. حقوق دولتی و هزینه هایی که طبق مقررات بر عهده پيش فروشنده بوده و توسط پيش خریدار پرداخت می گردد مانع از استیفاء مبلغ هزینه شده از محل ماده (۱۱) و غیره با کسب نظر هیأت داورى مندرج در ماده (۲۰) این قانون نخواهد بود.

**ماده ۵ آئين نامه اجرائی –** کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه های موضوع قرارداد پيش 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 ۱۱ آئين نامه اجرائی –** 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 پيشرفت 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 تاییدیه مهندس ناظر مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید.

**ماده ۱۵ آئین نامه اجرایی -** در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۲) یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش فروشنده تا زمان انقضای مدت قرارداد موفق به تکمیل پروژه نگردد، چنانچه با تایید مهندس ناظر ساختمان، کمتر از ۱۰ 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.

**ماده ۱۷ آئین نامه اجرایی -** 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.