



حقوق و مهندسی ساختمان

ویژه مهندسان شهرهای رامسر، تنکابن، عباس آباد	۲۳ شهریور ۹۶	ساعت ۱۴ تا ۲۰	سالن اجتماعات هتل رامسر
ویژه مهندسان شهرهای فریدونکنار، پابلس، امیرکلا، پابل	۲۳ شهریور ۹۶	ساعت ۱۴ تا ۲۰	پابل، سالن اجتماعات دانشگاه نوشیروانی



مدیران:

آقای محمد جواد ابوالفتحی
مشاور معاونت مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی

آقای احمد فتحی
وکیل پایه یک دادگستری و مشاور حقوقی وزارت راه و شهرسازی.

سر فصل ها:

- ۱- مروری بر قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز
- ۲- وظائف و مسئولیت های مهندسان
- ۳- شرحی بر وظائف و تفاوت های طراح، ناظر، بازرسی، بیماتکار و کارشناس.
- ۴- اصول اولیه قراردادهای.
- ۵- مبانی نظری مدارک فنی، استانداردها، آیین نامه ها و مقررات ملی ساختمان و الزامات قانونی آن ها.
- ۶- مروری بر اهم بخشنامه های وزارت راه و شهرسازی.
- ۷- بیمه مسئولیت مدنی مهندسان و نکات بالهویت آن.



کارگاه آموزشی حقوق و مهندسی ساختمان



۲۲ و ۲۳ شهریور ماه ۱۳۹۶ - رامسر و بابل

مدرسین دوره :

محمد جواد ابوالفتحی

احمد فتحی



سرفصل ها :

۱- مروری بر قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز.

۲- وظائف و مسئولیت های مهندسان.

۳- شرحی بر وظائف و تفاوت های طراح ، ناظر، بازرس ، پیمانکار و کارشناس.

۴- اصول اولیه قراردادها.

۵- مبانی نظری مدارک فنی، استانداردها، آیین نامه ها و مقررات ملی ساختمان و

الزامات قانونی آن ها.

۶- مروری بر اهم بخشنامه های وزارت راه و شهرسازی.

۷- بیمه مسئولیت مدنی مهندسان و نکات با اهمیت آن. 


چرا حقوق و مهندسی ساختمان؟



مروری بر اهم قوانین و مقررات مربوط به ساخت و ساز.



اهم قوانین و مقررات مرتبط با ساخت و ساز:

- ۱- قانون شهرداری. (مصوب ۴/۱۱/۱۳۳۴ با اصلاحات و الحاقات بعدی)
- ۲- قانون نوسازی و عمران شهری. (مصوب ۷/۹/۱۳۴۷ با اصلاحات بعدی)
- ۳- قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و آئین نامه ماده ۵ آن.
- ۴- قانون تملک آپارتمان ها و آئین نامه آن.
- ۵- قانون حمایت از حقوق مصرف کنندگان.
- ۶- قانون پیش فروش ساختمان و آئین نامه اجرائی آن .
- ۷- قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آئین نامه های اجرائی آن.
- ۸- قانون تعاریف محدوده و حریم شهر ، روستا و شهرک . 

اهم قوانین ومقررات مرتبط با ساخت و ساز:

۹-قانون کار .

۱۰-قانون مسؤلیت مدنی.

۱۱-قانون مدنی.

۱۲-قانون تجارت.

۱۳-قانون مجازات اسلامی.

۱۴-قانون آئین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی)

۱۵-قانون آیین دادرسی کیفری

۱۶-قانون ارتقا سلامت نظام اداری و مقابله با فساد 

اهم قوانین ومقررات مرتبط با ساخت و ساز:

۱۷- قانون انتشار و دسترسی آزاد به اطلاعات

۱۸- قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری

۱۹- قانون تشکیل سازمان بازرسی کل کشور

۲۰- قانون بیمه.

۲۱- قانون صدور مجوز احداث بنا(پروانه ساختمان و بر و کف) برای فضاهای آموزشی

۲۲-



قانون شهرداری:

• ماده ۵۵ - **وظایف شهرداری** به شرح ذیل است:

....

• بند ۱۴ - اتخاذ تدابیر مؤثر و اقدام برای حفظ شهر از خطر سیل و حریق همچنین رفع خطر از بناها و دیوارهای شکسته و خطرناک واقع در معابر عمومی و کوچه‌ها و اماکن عمومی و دالان‌های عمومی و خصوصی و پرکردن و پوشاندن چاه‌های واقع در معابر و جلوگیری از گذاشتن هر نوع اشیاء در بالکن‌ها و ایوان‌های مشرف و مجاور به معابر عمومی که افتادن آنها موجب خطر برای عابرین است و جلوگیری از ناودان‌ها و دودکش‌های ساختمان‌ها که باعث زحمت و خسارت ساکنین شهرها باشد.

• تبصره - در کلیه موارد مربوط به **رفع خطر از بناها و غیره** و رفع مزاحمت‌های مندرج در ماده فوق، شهرداری پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ مهلت‌دار متناسبی صادر می‌نماید و اگر دستور شهرداری در مهلت معین به موقع اجرا گذاشته نشود شهرداری رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت خواهد نمود و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت خواهد کرد.

• مقررات فوق شامل کلیه اماکن عمومی مانند سینماها - گرمابه‌ها - مهمانخانه‌ها - دکاکین - قهوه‌خانه‌ها - کافه رستوران‌ها - پاساژها و امثال آن که **محل رفت و آمد مراجعه عمومی** است نیز می‌باشد.

قانون شهرداری:

• ماده ۵۵ - **وظایف شهرداری** به شرح ذیل است:

....

• بند ۲۴ - **صدور پروانه** برای کلیه ساختمان‌هایی که در شهر می‌شود.

• تبصره - شهرداری در شهرهایی که نقشه جامع شهر تهیه شده مکلف است طبق ضوابط نقشه مذکور در پروانه‌های ساختمانی نوع استفاده از ساختمان را قید کند. در صورتیکه بر خلاف مندرجات پروانه ساختمانی در منطقه غیرتجاری محل کسب یا پیشه و یا تجارت دائر شود شهرداری مورد را در کمیسیون مقرر در تبصره یک ماده ۱۰۰ این قانون مطرح می‌نماید و کمیسیون در صورت احراز تخلف مالک یا مستأجر با تعیین مهلت مناسب که نباید از دو ماه تجاوز نماید در مورد تعطیل محل کسب یا پیشه و یا تجارت ظرف مدت یک ماه اتخاذ تصمیم می‌کند.

• این تصمیم وسیله مأمورین شهرداری اجراء می‌شود و کسی که عالماً از محل مزبور پس از تعطیل برای کسب و پیشه و یا تجارت استفاده کند به حبس جنجهای از شش ماه تا دو سال و جزای نقدی از پنج هزار ریال تا ده هزار ریال محکوم خواهد شد و محل کسب نیز مجدداً تعطیل می‌شود.

• **دائر کردن دفتر وکالت و مطب و دفتر اسناد رسمی و ازدواج و طلاق و دفتر روزنامه و مجله و دفتر مهندسی وسیله مالک از نظر این قانون استفاده تجاری محسوب نمی‌شود.**



قانون شهرداری:

- سوال ۱: آیا می شود از محل مسکونی بعنوان دفتر مهندسی استفاده کرد ؟
تحت چه شرایطی ؟
- رای دیوان عدالت اداری
- مالکیت چیست؟
- بند ۱ ماده ۲۹ قانون مدنی : مالکیت (اعم از عین یا منفعت)
- سوال ۲: معیار تعرفه و هزینه خدمات آب ، برق ، گاز و امثالهم در دفاتر مهندسی، چیست؟
- رای دیوان عدالت اداری
- سوال ۳: آیا استفاده از دفتر، مستلزم داشتن پارکینگ است؟
- رای دیوان عدالت اداری



• قانون محل مطب پزشکان (مصوب ۱۳۶۶/۱۰/۲۰)

• ماده واحده – فعالیت شغلی پزشکان و صاحبان حرف و وابسته در ساختمانهای مسکونی و تجاری ملکی و **اجاری** بلامانع است.



قانون شهرداری :

• ماده ۱۰۰ - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن **باید** قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

• شهرداری **می‌تواند** از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید.



قانون شهرداری :

- تبصره ۱- در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌های مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به **دینفع** اعلام می‌نماید که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضاء مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یک ماه تصمیم مقتضی بر حسب مورد اتخاذ کند **در مواردی که** شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند **مکلف است** حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای **دینفع** به موضوع رسیدگی خواهد کرد.
- در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید.
- شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به **مالک** ابلاغ کند. هر گاه **مالک** در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آئین نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

قانون شهرداری :

• تبصره ۲- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیر بنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید. (جریمه نباید از حداقل یک دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد) در صورتی که **ذینفع** از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.



قانون شهرداری :

• تبصره ۳- در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن باز یا بن بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد، تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد) در صورتی که **دینفع** از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.



قانون شهرداری :

تبصره ۴- در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به ازاء هر مترمربع بنای بدون مجوز یک دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک پنجم ارزش سرقفلی ساختمان، در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هر کدام که مبلغ آن بیشتر است از **ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید.** اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز بر اساس مفاد تبصره‌های ۲ و ۳ عمل خواهد شد. 🖱

قانون شهرداری :

تبصره ۵- در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر متر مربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر نماید (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ متر مربع می‌باشد) شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.



قانون شهرداری :

تبصره ۶- در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی بر اساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بنمایند. در صورتی که بر خلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد **شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پرونده امر را به کمیسیون ارسال نماید.** در سایر موارد تخلف مانند **عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان** رسیدگی در صلاحیت کمیسیون‌های ماده صد است.



قانون شهرداری :


• تبصره ۷- **مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند** نسبت به عملیات اجرائی ساختمانی که به **مسئولیت** آنها احداث می‌گردد از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن **مستمرأً نظارت** کرده و **در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی نمایند.** هر گاه مهندس ناظر بر خلاف واقع گواهی نماید و یا تخلف را به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره یک ماده صد قانون شهرداری و صدور رأی جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده صد گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یکی از جرائد کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده صد به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضاء مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری نماید. **مأموران شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت نمایند** و هر گاه از موارد تخلف در پروانه به موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأموران شهرداری واجد جنبه جزائی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود.

• در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأموران اجرائیات خود و در صورت لزوم مأموران انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نماید.

قانون شهرداری :

• تبصره ۸- دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله در مورد ساختمان‌ها **گواهی پایان ساختمان** و در مورد ساختمان‌های ناتمام **گواهی عدم خلاف** تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید نمایند.

• در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده صد قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد **گواهی عدم خلاف** یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد.


• در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه‌بنا جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان‌دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد. 

قانون شهرداری :

تبصره ۹- ساختمان‌هایی که **پروانه**
ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه
جامع شهر **صادر** شده است از شمول
تبصره ۱ ماده صد قانون شهرداری معاف
می‌باشند .



قانون شهرداری :

تبصره ۱۰- در مورد آراء صادره از کمیسیون ماده صد قانون شهرداری هر گاه شهرداری یا **مالک یا قائم مقام** او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض نماید، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده صد خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است. 

قانون شهرداری :

تبصره ۱۱۵- آئین نامه ارزش معاملاتی
ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و
تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم
قابل اجراست و این ارزش معاملاتی
سالی یکبار قابل تجدیدنظر خواهد بود .



قانون شهرداری :

• سوال : منظور از ذینفع در تبصره های ۱، ۲، ۳ و ۴ چه اشخاصی هستند؟

• بر اساس آرای هیات عمومی، علاوه بر مالک، مستاجر و همسایه مجاور نیز جزء ذینفعان هستند و آرای کمیسیون ماده ۱۰۰ از طرف آنها قابل اعتراض است.

• سوال : ماخذ ارزش معاملاتی ، چه سالی است، سال اخذ جریمه یا سال وقوع تخلف؟

• بر اساس آرای هیات عمومی، سال وقوع تخلف.

• نحوه اثبات زمان وقوع تخلف؟ بعهدہ کیست؟



قانون شهرداری :

• فارغ از اینکه تبصره ۱۱ توسط شورای انقلاب تهیه شده است، در آن اختیار شهرداری ها محدود به تهیه آیین نامه ارزش معاملاتی میباشد و شهرداری ها را مرجع تهیه آیین نامه قرار داده است نه تعیین میزان و ارقام ارزش معاملاتی.

• در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم هم ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک گذاشته شده است.



قانون نوسازی

ماده ۲۹ – عوارض اراضی واقع در محدوده شهر که آب لوله کشی و برق آن تأمین شده و فاقد ساختمان اساسی باشد دو برابر میزان مقرر در ماده ۲ این قانون خواهد بود.

تبصره ۱: در صورتی که مالکین این گونه اراضی طبق نقشه شهرداری به نرده کشی و ایجاد فضای سبز در اراضی مزبور اقدام کنند مشمول مقررات این ماده نبوده و عوارض به مأخذ مقرر در ماده ۲ این قانون وصول خواهد شد.

تبصره ۲: **در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداری‌ها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است قید گردد** و کسانی که در میدان‌ها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر مأخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد. **ابنیه ناتمام که از طرف مقامات قضائی توقیف شده باشد مشمول این ماده نخواهد بود.**

قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها

ماده ۱ محدوده شهر عبارت است از حد کالبدی موجود شهر و توسعه آتی در دوره طرح جامع و تا تهیه طرح مذکور در طرح هادی شهر که ضوابط و مقررات شهرسازی در آن لازم الاجرا می‌باشد.

شهرداری‌ها علاوه بر اجرای طرح‌های عمرانی از جمله احداث و توسعه معابر و تأمین خدمات شهری و تأسیسات زیربنائی در چارچوب وظایف قانونی خود **کنترل و نظارت** بر احداث هر گونه ساختمان و تأسیسات و سایر اقدامات مربوط به توسعه و عمران در داخل محدوده شهر **را نیز به عهده دارند.**



قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۴- تنظیم قرارداد پیش فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:

۱- سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بناء یا قرارداد رسمی حاکی از این که مورد معامله در ازاء سرمایه گذاری با حق فروش از طریق احداث بناء بر روی عرصه به پیش فروشنده اختصاص یافته است.

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

۳- بیمه نامه مربوط به مسؤولیت 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 پیش 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 پیش فروش واحدهای مذکور منوط به حداقل سی درصد (۳۰٪) پیشرفت در انجام سرجمع تعهدات مربوط و تأیید آن توسط مرجع صادر کننده پروانه می باشد.

قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱۱- در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

ماده ۱۲- در صورتی که عملیات ساختمانی متناسب با مفاد قرارداد پیشرفت نداشته باشد، پیش خریدار می‌تواند پرداخت اقساط را منوط به ارائه تأییدیه **مهندس ناظر** مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید و **مهندس ناظر** مکلف است به تقاضای هریک از طرفین ظرف یک‌ماه گزارش پیشرفت کار را ارائه نماید.

ماده ۱۳- پیش خریدار به نسبت اقساط پرداختی یا عوض قراردادی، مالک ملک پیش فروش شده می‌گردد و در پایان مدت قرارداد پیش 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، می‌تواند با مراجعه به یکی از دفاتر اسناد رسمی، تنظیم سند رسمی انتقال به نام خود را درخواست نماید چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف ده روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری نماید، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی می‌نماید. اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذی‌نفع نسبت به تفکیک و یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام نماید.

آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱: در این آئین نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح به کار می روند:

ح - **مهندس ناظر**: شخصی که دارای پروانه اشتغال به کار مهندسی از وزارت راه و شهرسازی بوده و از طرف مالک یا پیش فروشنده 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 - گواهی اتمام ساختمان: برگه ای با امضای **مهندس ناظر** که به موجب آن پایان عملیات ساختمانی براساس مقررات ملی ساختمان به مرجع صدور پروانه ساختمان اعلام می گردد.



آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۵ - کلیه عوامل مربوط در ساخت سازه های موضوع قرارداد پیش 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- 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 پیش خریدار می تواند پرداخت اقساط را منوط به ارایه تأییدیه **مهندس ناظر** مبنی بر تحقق پیشرفت از سوی پیش فروشنده نماید.



آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ماده ۱۵ - در صورت انجام کامل تعهدات از سوی پیش خریدار (مستند به قبوض اقساطی موضوع بند (۶) ماده (۲) و یا تودیع آن در صندوق ثبت یا دادگستری)، اگر پیش فروشنده 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 پیش خریدار با قبول تکمیل باقی قرارداد درخواست تنظیم سند قطعی نماید، تنظیم سند به نسبت قدرالسهم او بلا مانع می باشد. در این حالت پیش خریدار با پرداخت هزینه های مربوط و حقوق دولتی که برعهده پیش فروشنده است می تواند با جلب نظر هیأت داوران موضوع ماده (۲۰) قانون از محل وجوه مندرج در ماده (۱۱) قانون تأمین و استیفا نماید.

تبصره - تنظیم سند قطعی به نحو مفروز تنها در صورت وجود صورتمجلس تفکیکی موردی امکان پذیر خواهد بود.

ماده ۱۷ - 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.



***از حسن توجه شما سپاسگزارم**

