



مجلس، ضوابط پیش فروش ساختمان را تعیین کرد

مجلس ضوابط پیش فروش ساختمان را تعیین کرد که با این تصمیم نمایندگان مردم، پیش فروش ساختمان جنبه قانونی پیدا خواهد کرد ...

مجلس ضوابط پیش فروش ساختمان را تعیین کرد که با این تصمیم نمایندگان مردم، پیش فروش ساختمان جنبه قانونی پیدا خواهد کرد .

براساس مصوبه مجلس هر قراردادی با هر عنوان که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد،

پیش خریدار درآید از نظر مقررات این قانون قرارداد پیش فروش ساختمان، محسوب می‌شود. با تصمیم روز گذشته مجلس از این پس در قرارداد پیش فروش باید اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی یا حقوقی، پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله و نظایر آن مشخص شود.

این گزارش می‌افزاید: قرارداد پیش فروش و نیز قرارداد واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی و با درج در سند مالکیت و ارسال خلاصه آن به اداره ثبت محل صورت گیرد.

با تصویب مجلس، چنانچه پیش فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش فروش شده را تحویل پیش خریدار ندهد و یا به تعهدات خود عمل نکند، فرد پیش فروش کننده جریمه مالی خواهد شد و حتی در مواردی حق فسخ قرارداد با پرداخت خسارت از سوی فروشنده به خریدار امکان پذیر خواهد بود.

از این رو چنانچه مساحت بنا تا 5 درصد افزون بر زیربنای مقرر در قرارداد باشد هیچ کدام از طرفین حق فسخ قرارداد را ندارند و در صورتی که بیش از 5 درصد باشد صرفاً خریدار حق فسخ قرارداد را دارد. این مصوبه تصریح دارد: اگر مساحت واحد تحویل شده کمتر از 95 درصد مقدار توافق شده باشد پیش خریدار حق فسخ قرارداد را دارد یا می‌تواند خسارت وارده را بر پایه قیمت روز بنا و براساس نظر کارشناسی، از پیش فروشنده مطالبه کند.

براساس تصمیم مجلس، در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش فروشنده، پیش خریدار حق فسخ خود را اعمال می‌کند، پیش فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناسی مرضی الطرفین به پیش خریدار بپردازد اما در صورت عدم توافق طرفین،

پیش فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را براساس قیمت روز بنا طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش خریدار برگرداند. این مصوبه تصریح دارد: در پیش فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط بهای مورد قرارداد بر مبنای توافق طرفین خواهد بود ولی حداقل 10 درصد از بها همزمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

بر این اساس چنانچه پیش فروشنده حداکثر ظرف 10 روز پس از اعلام دفترخانه از انتقال رسمی مال پیش فروش شده خودداری کند، دفترخانه با تصریح مراتب مبادرت به تنظیم سند رسمی به نام پیش خریدار یا قائم مقام وی خواهد کرد و اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک مکلف است به تقاضای ذینفع نسبت به تفکیک یا افراز ملک پیش فروش شده اقدام کند.