

## فهرست مطالب

پیشگفتار	۸
مقدمه	۹
<b>فصل یکم: تضمینات تعهدات طرفین (قبل از ساخت)</b>	۱۳
مبحث یکم: مفهوم و ماهیت قرارداد و بررسی ماده ۱ قانون	۱۶
گفتار یکم: مفهوم قرارداد	۱۷
گفتار دوم: ماهیت قرارداد پیش فروش	۲۱
مبحث دوم: بررسی ماده ۱ قانون	۲۵
گفتار اول: تعهد مالک رسمی زمین (پیش فروشنده) بر احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین	۲۶
گفتار دوم: ممنوعیت‌های قانونی پیش فروشنده (تبصره ماده ۱)	۲۷
مبحث سوم: شرایط قرارداد (مواد ۲، ۳، ۴)	۲۸
گفتار اول: حداقل موارد لازم در تنظیم قرارداد پیش فروش (ماده ۲)	۲۸
گفتار دوم: ثبت سند پیش خرید (ماده ۳)	۳۱
گفتار سوم: مدارک لازم در تنظیم قرارداد پیش فروش (ماده ۴)	۳۲
مبحث چهارم: ضمانت اجرای کیفری (مواد ۲۱، ۲۲، ۲۳، ۲۴)	۳۴
گفتار اول: اقدام پیش فروشنده بدون تنظیم سند رسمی (مواد ۲۱ و ۲۳)	۳۷
گفتار دوم: تکلیف مشاورین املاک و ضمانت اجرای عدم رعایت آن (ماده ۲۴)	۳۷
گفتار سوم: تکلیف شهرداری هنگام صدور پروانه ساختمانی (ماده ۲۲ قانون)	۳۸
مبحث پنجم: تعیین داور	۴۱
گفتار یکم: قرارداد پیش فروش عادی	۴۲
گفتار دوم: قرارداد پیش فروش رسمی	۴۴

**فصل دوم: تضمینات تعهدات طرفین (در حین ساخت)..... ۴۷**

- مبحث یکم: مسئولیت فردی پیش فروشنده (ماده ۶) ..... ۴۹
- گفتار یکم: تضمین زمان احداث بنا در موعد مقرر ..... ۵۰
- گفتار دوم: نحوه واگذاری تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات (مواد ۱۷، ۱۸) .... ۵۲
- مبحث دوم: تضمینات مقرر در ماده ۱۵ قانون ..... ۵۵
- گفتار یکم: عدم قابلیت توقیف عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده قبل از انتقال رسمی آن ..... ۵۵
- گفتار دوم: تضمین ضوابط برداشت از حساب‌های بانکی پیش خرید قبل از تنظیم سند رسمی ..... ۵۶
- مبحث سوم: ضمانت اجرای عدم تناسب پیشرفت کار با قرارداد (ماده ۱۲) ..... ۵۸
- گفتار یکم: مشروط کردن پرداخت اقساط بر ارائه تاییدیه مهندس ناظر ..... ۵۹
- گفتار دوم: بیان اوصاف کمی و کیفی ساختمان در قرارداد پیش فروش ..... ۶۰

**فصل سوم: تضمینات تعهدات طرفین (بعد از ساخت)..... ۶۳**

- مبحث یکم: ضمانت اجرای کسر مبیع (ماده ۷) ..... ۶۶
- گفتار یکم: بیان مساحت آپارتمان در قرارداد پیش فروش آپارتمان ..... ۶۷
- گفتار دوم: پرداخت غرامت برای کمبود متراژ مقدر در قرارداد ..... ۶۸
- گفتار سوم: مساحت بیشتر از مساحت قید شده در قرارداد پیش فروش ..... ۷۰
- مبحث دوم: ضمانت اجرای تخلف پیش فروشنده (ماده ۸) ..... ۷۴
- گفتار اول: نحوه پرداخت خسارت پیش فروشنده به پیش خریدار (ماده ۱۸) .... ۷۶
- گفتار دوم: در صورت عدم توافق طرفین بر میزان پرداخت خسارت (تبصره ماده ۱۸) ..... ۷۷
- مبحث سوم: مسئولیت مدنی پیش فروشنده (ماده ۹) ..... ۷۸
- مبحث چهارم: ثبت سند رسمی بدون مراجعه به مراجع قضایی (ماده ۱۳) ..... ۸۳
- گفتار یکم: ثبت سند قطعی ..... ۸۴
- گفتار دوم: پیش بینی دو سند رسمی در قانون ..... ۸۶
- گفتار سوم: تحلیل دیگر از قانون پیش فروش ساختمان ..... ۸۸

## فهرست مطالب □ ۷

۹۱.....	نتیجه
۹۵.....	پیوست‌ها
۹۵.....	قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹.....
۱۰۲.....	آئین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان.....
	دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان موضوع ماده
۱۱۲.....	۱۹ آئین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان.....
۱۱۶.....	قرارداد پیش‌فروش.....
۱۲۱.....	مراجع و مأخذ.....