

شماره چاپ: ۱۱۴

دوره هفتم - سال اول

شماره ثبت: ۱۱۳

تاریخ چاپ: ۱۳۸۷/۴/۱۱

اظهار نظر کارشناسی درباره:  
«لایحه پیش فروش ساختمان»

کد موضوعی: ۲۴۰

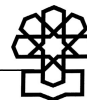
شماره مسلسل: ۹۲۱۷

شهریور ماه ۱۳۸۷

## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱.....	چکیده
۱.....	بخش اول - نقد اجمالی لایحه
۲.....	بخش دوم - بررسی مواد لایحه
	بخش سوم - جدول مقایسه‌ای متن لایحه پیش‌فروش ساختمان و متن پیشنهادی مرکز پژوهش‌های
۱۶.....	مجلس شورای اسلامی



## اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه پیش فروش ساختمان»

### چکیده

لایحه پیش فروش ساختمان که حاصل زحمات کارشناسان در قوه قضائیه و مجریه است، با هدف ایجاد نظم و آرامش در این عرصه و حمایت از حقوق پیش خریداران ارائه شده است. این گزارش، علاوه بر نقد کلی و اجمالی لایحه، با هدف هماهنگ کردن احکام لایحه و اهداف آن از یک طرف و هماهنگی بیشتر بین مواد لایحه از طرف دیگر، همچنین تعدیل و کارآمد کردن برخی ضمانت اجرای پیش بینی شده و پر کردن برخی خلأها، به بررسی تک تک مواد لایحه و ارائه پیشنهاد های مشخص می پردازد. در این راستا، از مجموع ۳۰ ماده لایحه، با حذف ۹ ماده، اصلاحات و تغییرات جزئی در ۸ ماده، اصلاحات و تغییرات کلی در ۱۳ ماده و اضافه کردن ۲ ماده، مفاد لایحه در قالب ۲۳ ماده پیشنهاد می شود.

### بخش اول - نقد اجمالی لایحه

توسعه شهری موجب ایجاد نیازها و روابط پیچیده اجتماعی شده است به گونه ای که برخی ساختارهای سنتی حقوق نمی تواند به خوبی از عهده تنظیم این روابط برآید و لذا در بسیاری از جوامع، قانون گذاران ناچار از تدوین قوانین و مقررات حمایتی و پیشگیرانه در این زمینه ها شده اند. بر این اساس، اقدام دولت در تقدیم لایحه پیش فروش ساختمان، هر چند دیر هنگام، ولی قابل تقدیر است. اما این گونه مقررات که قواعد حاکم بر نظام حقوقی موجود را بر هم می زند، باید از یک پشتوانه پژوهشی و تحقیقات کتابخانه ای و میدانی قوی و مستند برخوردار باشد تا دارای چنان غنا، استحکام و استواری شود که ضمن رفع نیازها و مشکلات موجود، روابط اجتماعی و اقتصادی را مختل نسازد؛ علاوه بر آنکه موجب رشد نظام حقوقی و بهبود کارایی آن شود. لذا این مرکز در دو راهی تسریع و تعمیق، دومی را پیشنهاد کرده و بر آن است با اجرای یک طرح پژوهشی متضمن بررسی دقیق تر ابعاد مختلف مشکل «پیش فروش ساختمان» و آثار راه حل های پیشنهادی و با انجام یک مطالعه تطبیقی و با استفاده از تجربیات سایر کشورها، هم می توان به نیازهای فعلی جامعه پاسخ مطمئن تری داد و هم زمینه ارتقای نظام حقوقی موجود را فراهم کرد.



وجود چنین خلأی باعث شده است که لایحه در جریان تکوین خود دچار تغییرات و اضافاتی شود که انسجام مواد آن را از بین برده است که برای نمونه می‌توان به تعارض بین مواد (۱) و (۲) و بین مواد (۴) و (۲۸) اشاره کرد.

این نکته را نیز باید افزود که مقدمه توجیهی لایحه موهم این معناست که لایحه فقط پیش‌خریداران واحدهای مسکونی را تحت حمایت قرار می‌دهد، در حالی که دلیل موجهی بر چنین محدودیتی به نظر نمی‌رسد و چنین حمایتی باید پیش‌خریداران واحدهای غیرمسکونی (خدماتی و تجاری) را نیز دربرگیرد.

### بخش دوم - بررسی مواد لایحه

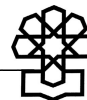
در این بخش، مواد لایحه در ۲۹ بند مورد بررسی قرار می‌گیرد. بدین ترتیب که در عنوان هر بند، با فونت درشت، شماره ماده یا مواد مورد نظر از لایحه و با فونت معمولی و داخل پرانتز، اجمال پیشنهاد مرکز ذکر می‌شود. ذیل هر عنوان نیز ابتدا ماده یا مواد مزبور بررسی و نقد می‌شود و سپس پیشنهاد مرکز مبنی بر حذف یا اصلاح و تغییر و مجموعاً در قالب ۲۳ ماده پیشنهادی ارائه می‌گردد.

#### الف) مواد (۱) و (۲) لایحه: (حذف و اصلاح)

ماده (۱) که ظاهراً در جریان تکوین لایحه به متن اولیه اضافه شده است، با ماده (۲) متعارض است. توضیح آنکه به موجب ماده (۱)، پیش‌فروش بیعی است که موجب تملیک قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع می‌شود؛ در حالی که ماده (۲) بدون آنکه بخواهد پیش‌فروش را در قالب یکی از عقود معین تعریف کند، آن را شامل هر عقدی می‌داند که نتیجه آن، تعهد به ساخت یا تکمیل بنا در زمین معینی است.

بدین ترتیب، مفاد مواد (۱) و (۲) دارای دو مبنای جداگانه‌اند و نمی‌توان آنها را جمع کرد. انتخاب یک تعریف حقوقی خاص از قرارداد پیش‌فروش موجب انضباط بیشتر در مقررات و شفافیت در روابط حقوقی اشخاص ذی‌نفع می‌شود. متقابلاً مقید نبودن به یک ماهیت حقوقی خاص موجب محدودیت بیشتر راه‌های فرار از قانون و حمایت جدی‌تر از متقاضیان پیش‌فروش ساختمان می‌شود.

انتخاب یکی از این دو مبنا از مسائل مهمی است که در نقد اجمالی لایحه به آن اشاره شد. باری، در چارچوب لایحه به نظر می‌رسد با توجه به غلبه جنبه حمایتی آن باید مبنای دوم را برگزید.



از طرف دیگر، متن ماده (۲) لایحه علاوه بر ضعف در نگارش و عبارت‌پردازی، شامل برخی از انواع قراردادهای پیمانکاری و نیز قرارداد واگذاری ساختمان پیش‌فروش شده توسط پیش‌خریدار مذکور در ماده (۲۲) لایحه می‌شود و به عبارت دیگر، تعریف قرارداد پیش‌فروش در این ماده مانع نیست.

با توجه به آنچه ذکر شد به جای مواد (۱) و (۲) لایحه، متن ذیل به عنوان ماده (۱) پیشنهاد می‌شود.

#### ماده (۱) پیشنهادی

هر قراردادی که در نتیجه آن مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) در آید، از نظر مقررات این قانون، «قرارداد پیش‌فروش ساختمان» محسوب می‌شود اعم از اینکه در قالب بیع، صلح، هبه، وکالت، اجاره به شرط تملیک یا هر عنوان دیگر منعقد شود.

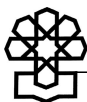
**تبصره -** اشخاص ذیل می‌توانند در چارچوب قراردادی که به موجب آن زمین در اختیارشان قرار می‌گیرد و مقررات این قانون اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:

۱. سرمایه‌گذارانی که در ازای سرمایه‌گذاری از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن‌العقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاص می‌یابد.
۲. مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه و... که به موجب سند رسمی اجاره حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند.

ب) ترتیب مواد اقتضا می‌نماید ماده (۳) لایحه بعد از مواد (۴) و (۵) ذکر شود؛ لذا بعد از بررسی دو ماده اخیر بدان خواهیم پرداخت.

#### پ) ماده (۴) لایحه: (اصلاح)

مفاد ماده (۴) لایحه با اصلاح جزئی به عنوان ماده (۲) پیشنهادی ارائه می‌گردد:

**ماده (۲) پیشنهادی**

پیش‌فروش ساختمان و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد.

**ت) ماده (۵) لایحه: (اصلاح)**

با توجه به متن ماده (۱) پیشنهادی، بند «الف» ماده (۵) لایحه باید به شرح ذیل اصلاح و تبصره آن حذف گردد. بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۱۳) لایحه قبل از احداث ساختمان و در زمان قرارداد پیش‌فروش قابل تحصیل نیست، لذا بند «ج» باید حذف شود. همچنین با توجه به تنظیم سند رسمی و صدور قبوض اقساطی بند «ه» این ماده نیز غیرضروری است و باید حذف گردد. بر این اساس مفاد ماده (۵) لایحه به شرح ذیل و در قالب ماده (۳) پیشنهاد می‌گردد.

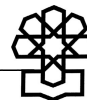
**ماده (۳) پیشنهادی**

تنظیم قرارداد پیش‌فروش نزد دفاتر اسناد رسمی منوط به ارائه مدارک ذیل است:

۱. سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا سند رسمی (موضوع بند «۱») ماده (۱) حاکی از اختصاص موضوع قرارداد به پیش‌فروشنده،
۲. پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای مورد معامله،
۳. تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان مطابق نقشه‌های فنی مصوب،
۴. گواهی عدم خلاف صادره از سوی مرجع صادرکننده پروانه،
۵. پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک.

**ث) ماده (۳) لایحه: (اصلاح)**

با توجه به اینکه در ماده (۲) لایحه و نیز متن پیشنهادی، پیش‌فروش می‌تواند در قالب هر یک از عقود تنظیم شود، لذا الزام ماده (۳) لایحه به تنظیم قرارداد پیش‌فروش مطابق نمونه‌های مقرر در آیین‌نامه، موجه نیست. درخصوص بندهای این ماده چند نکته قابل توجه است: پلاک ثبتی و نشانی وقوع ملک ذکر شود. بند «۱» تقطیع شود و بند «۵» حذف گردد، زیرا اعطای وکالت با توجه به امکان صدور ورقه اجرائیه ضروری نیست. بند «۴» باید اصلاح شود، زیرا راجع به خسارات و بیمه در این قانون تعیین تکلیف شده است. سایر بندها نیز اصلاحاتی لازم دارد که ذکر خواهد شد. بر این اساس مفاد ماده (۳) لایحه به شرح ذیل در قالب ماده (۴) پیشنهاد می‌شود:



#### ماده (۴) پیشنهادی

در قرارداد پیش‌فروش باید، حداقل، موارد ذیل تصریح شود:

۱. پلاک ثبتی و نشانی وقوع ملک،
۲. اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند شماره طبقه، شماره و موقعیت واحد، مساحت اعیانی، تعداد اتاق‌ها، شماره، موقعیت و مساحت پارکینگ و انباری،
۳. مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک،
۴. سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است،

۵. بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت،
۶. شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی،
۷. تاریخ تحویل قطعی و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی،
۸. تعیین تکلیف راجع به تضمین‌ها، تغییر قیمت و تغییر مشخصات واحد پیش‌فروش شده.

#### ج) ماده (۶) لایحه: (اصلاح)

ماده (۶) لایحه با اصلاحاتی در قالب ماده (۵) به شرح ذیل پیشنهاد می‌گردد:

#### ماده (۵) پیشنهادی

تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی بدون ارائه گواهی مالیاتی و صرفاً با پرداخت معادل حق‌الثبت و حق‌التحریر سند وکالت فروش صورت می‌گیرد.

**تبصره -** بعد از تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، تنظیم هرگونه سند نسبت به واحد پیش‌فروش شده تابع تشریفات و مقررات جاری ثبت اسناد است.

#### چ) ماده (۷) لایحه: (اصلاح)

ماده (۷) لایحه چیزی جز تکرار قاعده کلی مسئولیت نیست در حالی که حمایت جدی و مؤثر از متقاضیان پیش‌فروش ساختمان، نیازمند ضمانت اجرای حقوقی قاطع و سهل‌الوصول است. بدین جهت، مفاد ماده (۷) لایحه در قالب ماده (۶) پیشنهادی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

**ماده (۶) پیشنهادی**

الف) چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد، باید تا زمان تحویل قطعی، معادل اجرت‌المثل واحد پیش‌فروش شده را به‌عنوان جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد.

ب) در صورت تحویل موقت و منطبق نبودن واحد پیش‌فروش شده با اوصاف و شرایط قراردادی، پیش‌فروشنده باید بابت هر روز تأخیر از تاریخ مقرر جهت تحویل قطعی تا زمان رفع نقایص و تحویل قطعی واحد پیش‌فروش شده، معادل یک‌هزارم ارزش تعهداتی که در تاریخ مقرر در قرارداد جهت تحویل قطعی انجام نشده است، به‌عنوان جریمه تأخیر به پیش‌خریدار پرداخت نماید.

**تبصره «۱»** - این ماده مانع اعمال مقررات قانون مدنی در خصوص اختیارات نخواهد بود.

**تبصره «۲»** - تحویل در صورتی قطعی تلقی می‌شود که واحد پیش‌فروش شده دارای اوصاف و شرایط مندرج در قرارداد باشد. در صورت فقدان یا نقص هر یک از اوصاف و شرایط قراردادی واحد پیش‌فروش شده، تحویل، موقت تلقی می‌شود، تحویل موقت منوط به رضایت پیش‌خریدار است و در هر حال رافع مسئولیت‌های پیش‌فروشنده نیست.

**ح) ماده (۸) لایحه: (حذف)**

با توجه به صدور گواهی پایان کار ساختمان توسط شهرداری، به‌نظر می‌رسد حکم ماده (۸) لایحه ضروری نیست و پیشنهاد می‌گردد حذف شود.

**خ) مواد (۹) و (۱۰) لایحه: (حذف)**

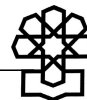
با توجه به مفاد ماده (۶) پیشنهادی این مرکز، حذف مواد (۹) و (۱۰) پیشنهاد می‌شود.

**د) ماده (۱۱) لایحه: (اصلاح)**

مفاد ماده (۱۱) لایحه با اصلاحات عبارتی در قالب ماده (۷) پیشنهادی به‌شرح ذیل ارائه می‌گردد:

**ماده (۷) پیشنهادی**

در صورتی که مساحت بنا براساس صورت‌مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه‌التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت و هیچ‌یک از طرفین به تنهایی حق فسخ قرارداد را ندارد مگر در صورتی که مابه‌التفاوت مساحت بیش



از پنج درصد (۵٪) زیربنای مفید باشد که در این صورت فقط پیش‌خریدار حق فسخ قرارداد را نیز خواهد داشت.

#### ذ) ماده (۱۲) لایحه: (اصلاح)

عموم ماده (۱۲) لایحه، شامل فسخ به دلخواه پیش‌خریدار نیز می‌شود که منصفانه نیست و لذا باید آن را به فسخ ناشی از تخلف پیش‌فروشنده محدود نمود. شیوه محاسبه مبلغی که توسط پیش‌فروشنده باید مسترد شود نیز مهم است و در عمل موجب مشکلاتی خواهد شد. بر این اساس، مفاد ماده (۱۲) لایحه و تبصره آن در قالب ماده (۸) پیشنهادی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

#### ماده (۸) پیشنهادی

در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، قرارداد پیش‌فروش توسط پیش‌خریدار فسخ می‌شود، ابتدا باید نسبت مبالغ پرداخت شده توسط پیش‌خریدار به عوض یا بهای مندرج در قرارداد پیش‌فروش محاسبه و سپس به همان نسبت از ارزش روز واحد پیش‌فروش شده بر فرض احداث و تکمیل مطابق شرایط قرارداد پیش‌فروش، محاسبه و همراه خسارات قانونی توسط پیش‌فروشنده به پیش‌خریدار پرداخت گردد.

#### ر) ماده (۱۳) لایحه: (اصلاح)

مفاد ماده (۱۳) با اصلاحاتی به شرح ذیل در قالب ماده (۹) پیشنهادی ارائه می‌گردد:

#### ماده (۹) پیشنهادی

پیش‌فروشنده برای مدت ده سال از زمان تحویل قطعی، مسئول جبران خسارت‌های بدنی و مالی ناشی از هرگونه عیب و نقص در ساختمان و اجزا و تأسیسات نصب شده در آن خواهد بود. پیش‌فروشنده مکلف است مسئولیت خود را در قبال جنبه‌های فنی و کیفی ساختمان به نفع پیش‌خریدار و اشخاص ثالث نزد یکی از شرکت‌های بیمه که از بیمه مرکزی پروانه فعالیت دارند، بیمه کند و بیمه‌نامه را به هنگام تنظیم سند رسمی انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده ارائه و تحویل پیش‌خریدار دهد. مدت این بیمه برای سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفت‌کاری حداقل ده سال، نمای ساختمان و عایق‌های رطوبتی حداقل پنج سال و تجهیزات و تأسیسات



مکانیکی و تأسیسات برقی و آسانسورها حداقل سه سال از تاریخ تحویل قطعی است. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده می‌باشد.

#### ز) ماده (۱۴) لایحه: (حذف)

با توجه به تنظیم سند پیش‌فروش در دفترخانه اسناد رسمی و صدور قبوض اقساطی، پیشنهاد می‌شود ماده (۱۴) حذف گردد.

#### ژ) ماده (۱۵) لایحه: (حذف)

ماده (۱۵) لایحه بر این فرض استوار است که قرارداد پیش‌فروش موجب انتقال مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌فروش شده می‌گردد، ولی همان‌طور که در مقام بررسی مواد (۱) و (۲) لایحه گفته شد خصوصیت حمایتی لایحه اقتضا می‌نماید مطابق ماده (۲) لایحه حمایت قانون به نوع خاصی از قراردادها محدود نشود. صرف‌نظر از این اشکال، از آنجایی که مفاد ماده (۱۵) از طریق سیاست‌گذاری بانک مرکزی یا حداکثر مراجع بالادستی آن قابل اعمال است و نیازی به تقنین ندارد، لذا پیشنهاد حذف آن می‌شود.

#### س) ماده (۱۶) لایحه: (اصلاح)

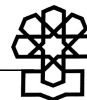
مفاد ماده (۱۶) لایحه با اصلاحات جزئی و در قالب ماده (۱۰) پیشنهاد می‌گردد:

#### ماده (۱۰) پیشنهادی

در قراردادهای پیش‌فروش، نحوه پرداخت اقساط بها یا عوض براساس توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از بها یا عوض هم‌زمان با تنظیم سند انتقال قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند.

#### ش) ماده (۱۷) لایحه: (اصلاح)

استثنای ذیل ماده (۱۷) لایحه عملاً حکم مذکور در این ماده را بی‌اثر می‌نماید و لذا مفاد ماده (۱۷) لایحه با حذف استثنای ذیل آن و با اصلاح جزئی در قالب ماده (۱۱) پیشنهادی ارائه می‌گردد:

**ماده (۱۱) پیشنهادی**

پرداخت هر یک از اقساط بها یا عوض قراردادی منوط به تأیید پیشرفت کار مطابق شرایط قرارداد توسط مهندس ناظر است.

**ص) ماده (۱۸) لایحه: (اصلاح)**

با توجه به اینکه در صورت انجام کامل تعهدات پیش‌خریدار و امتناع پیش‌فروشنده از تنظیم سند انتقال قطعی، پیش‌خریدار می‌تواند با تقاضای صدور ورقه اجرائیه نسبت به انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده اقدام نماید، لذا نیازی به مفاد ماده (۱۸) لایحه نیست.

مع‌ذک به منظور ترغیب پیش‌فروشنده به انجام درست و به‌موقع تعهدش به تنظیم سند رسمی انتقال و مقدمات آن و حمایت از پیش‌خریدار در صورت امتناع پیش‌فروشنده از تنظیم سند رسمی انتقال یا در صورتی که به‌واسطه قصور یا تقصیر پیش‌فروشنده امکان تنظیم به‌موقع سند رسمی انتقال فراهم نشود، متن ذیل به‌جای مفاد ماده (۱۸) لایحه و در قالب ماده (۱۲) پیشنهادی ارائه گردد:

**ماده (۱۲) پیشنهادی**

در صورتی که پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر شده در سند پیش‌فروش نخواهد یا نتواند نسبت به تنظیم سند رسمی انتقال قطعی اقدام نماید، مکلف است بابت هر روز تأخیر از تاریخ مقرر شده در سند پیش‌فروش تا روز انتقال رسمی و قطعی واحد پیش‌فروش شده، معادل یک ده‌هزارم کل مبلغی را که توسط پیش‌خریدار پرداخت شده است، به‌عنوان جریمه تأخیر به پیش‌خریدار پرداخت نماید مگر اینکه ثابت نماید تأخیر در تنظیم سند رسمی انتقال قطعی مستند به تخلف از تعهدات قراردادی یا قوانین و مقررات نیست و وی کلیه اقدامات لازم جهت اخذ پایان کار و صورت‌مجلس تفکیکی و سایر مقدمات لازم جهت تنظیم سند رسمی انتقال قطعی را به‌موقع انجام داده و مرتکب هیچ‌گونه قصور یا تقصیری نشده است.

**ض) ماده (۱۹) لایحه: (اصلاح)**

مفاد ماده (۱۹) لایحه با اصلاحات جزئی در قالب ماده (۱۳) پیشنهادی ارائه می‌گردد:

**ماده (۱۳) پیشنهادی**

عرصه و اعیان واحد پیش‌فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول شده بابت آن قبل از تنظیم سند رسمی انتقال قطعی، به نفع پیش‌فروشنده یا طلبکار او قابل توقیف و تأمین نیست.

**ط) ماده (۲۰) لایحه: (اصلاح)**

منوط شدن حکم ماده (۲۰) لایحه به اشتراط آن در عقد، عملاً بی‌فایده است، زیرا بدیهی است که در این صورت چنین شرطی غالباً در قرارداد گنجانده خواهد شد. لذا مفاد این ماده در قالب ماده (۱۴) پیشنهادی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

**ماده (۱۴) پیشنهادی**

در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش‌فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم‌کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت پنج روز به پیش‌خریدار اخطار نماید تا ظرف مهلت ده روز نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند. در غیر این صورت پیش‌فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد.

**ظ) مواد (۲۱) و (۲۲) لایحه: (اصلاح)**

مواد (۲۱) و (۲۲) لایحه به موضوع «واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد» اختصاص یافته است. حکم این دو ماده علاوه بر آنکه ناقص و مجمل است، بی‌جهت بین پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار تفاوت گذاشته است.

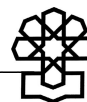
شایان ذکر است در این زمینه، ما با سه عنوان مواجه هستیم:

۱. واگذاری حقوق ناشی از قرارداد،<sup>۱</sup>
۲. واگذاری تعهدات ناشی از قرارداد،<sup>۲</sup>
۳. واگذاری مجموعه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد که از آن به «واگذاری موقعیت قراردادی» و یا «واگذاری قرارداد»<sup>۳</sup> نیز تعبیر می‌شود.

به نظر می‌رسد که اولاً احکام این سه عنوان جداگانه مطرح شود. ثانیاً در هر مورد حکم یکسانی برای پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار وضع گردد. بر این اساس، مواد (۱۵) و (۱۶) و (۱۷)

---

1. Assignment of Rights  
2. Transfer of Obligations  
3. Assignment of Contract



پیشنهادی به شرح ذیل ارائه می‌گردد:

#### ماده (۱۵) پیشنهادی

هر یک از طرفین قرارداد پیش‌فروش می‌تواند تمام یا بخشی از حقوق ناشی از قرارداد پیش‌فروش را به شخص ثالث منتقل نماید مگر اینکه با توجه به اوضاع و احوال قضیه، حق مزبور از ویژگی کاملاً شخصی برخوردار باشد.

#### ماده (۱۶) پیشنهادی

در صورت انتقال تعهدات ناشی از قرارداد پیش‌فروش توسط پیش‌فروشنده یا پیش‌خریدار به شخص ثالث، انتقال‌دهنده نسبت به تعهدات ناشی از قرارداد پیش‌فروش با انتقال‌گیرنده مسئولیت تضامنی دارد، مگر اینکه طرف دیگر قرارداد پیش‌فروش، به عدم مسئولیت تضامنی انتقال‌دهنده رضایت دهد.

#### ماده (۱۷) پیشنهادی

در صورت واگذاری موقعیت قراردادی (مجموعه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد) توسط پیش‌فروشنده یا پیش‌خریدار به شخص ثالث، انتقال‌دهنده نسبت به تعهدات ناشی از قرارداد پیش‌فروش با انتقال‌گیرنده مسئولیت تضامنی دارد، مگر اینکه طرف دیگر قرارداد پیش‌فروش به عدم مسئولیت تضامنی انتقال‌دهنده رضایت دهد.

#### ع) ماده (۲۳) لایحه: (حذف)

حکم ماده (۲۳) لایحه مبنی بر بازگرداندن سند پیش‌فروش به دفترخانه در زمان انتقال قطعی، بدون پیش‌بینی ضمانت اجرای آن، متضمن فایده‌ای نیست. به‌طور کلی، سند پیش‌فروش مانند سایر بنچاق‌های تنظیمی در دفترخانه‌ها و دارای همان حکم است و لذا پیشنهاد می‌شود ماده (۲۳) حذف گردد.

#### غ) ماده (۲۴) لایحه: (اصلاح)

مفاد (۲۴) لایحه با اصلاحاتی تحت عنوان ماده (۱۸) پیشنهاد ارائه می‌گردد:

**ماده (۱۸) پیشنهادی**

پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش از طریق رسانه‌های نوشتاری، تصویری یا الکترونیکی یا سایر طرق از جمله نصب در اماکن و غیره مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود، اخذ نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانه‌ها شود.

رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یاد شده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند در غیر این صورت برای بار اول به جزای نقدی از ده میلیون ریال تا پنجاه میلیون ریال و تعطیلی رسانه تا ۶ ماه و در صورت تکرار به جزای نقدی از پنجاه میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال و تعطیلی رسانه از ۶ ماه تا یک سال محکوم خواهند شد.

**ف) ماده (۲۵) لایحه: (اصلاح)**

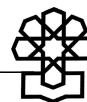
ماده (۲۵) لایحه با اصلاحاتی به شرح ذیل و در قالب ماده (۱۹) پیشنهادی ارائه می‌گردد. با این توضیح که شناسنامه فنی هر واحد به همراه پروانه کل ساختمان ارائه می‌شود و در پروانه ساختمان مشخصات مشاعات به‌طور کامل ذکر می‌شود و لذا نیازی به ذکر مجدد این مشخصات در شناسنامه فنی هر واحد نیست.

**ماده (۱۹) پیشنهادی**

شهرداری‌ها و مراجع ذی‌ربط مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد شناسنامه فنی مستقل دارای شماره مسلسل و با ذکر اوصاف و مشخصات کامل از جمله شماره طبقه، شماره و موقعیت واحد، مساحت اعیانی، تعداد اتاق‌ها، شماره، موقعیت و مساحت پارکینگ و انباری صادر و به متقاضی تسلیم نمایند.

**ق) ماده (۲۶) لایحه: (اصلاح)**

مفاد ماده (۲۶) لایحه در خصوص ضمانت اجرای کیفی پیش‌فروش ساختمان بدون تنظیم سند رسمی یا بدون رعایت برخی شرایط تنظیم سند رسمی پیش‌فروش دارای اشکالات عدیده است: اولاً اموری مانند پروانه ساخت یا حساب بانکی یا میزان پیشرفت معینی از کار به موجب ماده (۵) لایحه از شرایط تنظیم سند رسمی پیش‌فروش است، یعنی بدون وجود این شرایط اساساً سند رسمی پیش‌فروش توسط دفترخانه تنظیم نمی‌شود تا پیش‌فروشنده قابل مجازات باشد. ثانیاً



مستفاد از حکم ماده (۲۶) لایحه مبنی بر «رد مال و اسناد وجوه به صاحبش» این است که قرارداد پیش‌فروش که به‌طور عادی تنظیم می‌شود و یا حتی قرارداد پیش‌فروشی که به‌طور رسمی تنظیم شده ولی پیش‌فروشنده بدون اخذ مجوز اقدام به درج آگهی نموده است، باطل و بی‌اعتبار باشد. چنین حکمی غیرمنطقی و به ضرر پیش‌خريدار است. ثالثاً حکم به مجازات حبس یا جریمه نقدی سنگین برای شخصی که بدون سوءنیت و قصد اضرار و صرفاً به دلیل پیش‌فروش عادی ساختمان یا عدم اخذ مجوز درج آگهی، علاوه بر آنکه ناعادلانه است، با هدف مذکور در مقدمه لایحه مبنی بر کاهش وقوع جرم و قضازدایی و با سیاست کلی قضایی مبنی بر حبس‌زدایی مابینت دارد. چگونه می‌توان با افزودن عمل «پیش‌فروش عادی ساختمان» و «آگهی بدون مجوز پیش‌فروش» به سیاهه جرائم، انتظار کاهش وقوع جرم، قضازدایی و حبس‌زدایی را داشت؟!

باری، به‌منظور تضمین اجرای کامل قانون، وضع یک جریمه مالی متوازن و منصفانه برای تخلف از برخی مقررات عمده آن کفایت می‌کند. با توجه به آنچه ذکر شد، مفاد ماده (۲۶) لایحه با اصلاحاتی در قالب ماده (۲۰) پیشنهاد می‌گردد:

#### ماده (۲۰) پیشنهادی

اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج آگهی نمایند، برای هر بار تنظیم سند عادی پیش‌فروش یا هر بار اقدام به آگهی بدون اخذ مجوز به جزای نقدی از ده میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال محکوم می‌شوند.

#### ک) ماده (۲۷) لایحه: (حذف)

حکم ماده (۲۷) لایحه غیرمنطقی‌تر از حکم ماده (۲۶) لایحه است. اگر در آن ماده برای تخلف از مقررات آمره، مجازات سنگین و غیرمنصفانه‌ای پیش‌بینی شده است، در این ماده تأخیر در اخذ پایان کار و تفکیک سند که از مقدمات یکی از تعهدات قراردادی (یعنی تنظیم سند رسمی) است، جرم تلقی و برای آن مجازات سنگینی پیش‌بینی شده است. برای مثال پیش‌فروشنده‌ای که مطابق قرارداد رسمی پیش‌فروش یکصد میلیون تومان از پیش‌خريدار گرفته و با آن واحد پیش‌فروش شده را ساخته و تحویل پیش‌خريدار داده است، صرفاً به دلیل آنکه به موقع اقدام به اخذ پایان و تفکیک سند نکرده است، باید یکصد میلیون تومان تهیه به حساب دولت واریز نماید!!! در حالی که چنین تخلفی اساساً فاقد جنبه عمومی و ماهیت مجرمانه است و هیچ صدمه‌ای به نظم اجتماعی نمی‌زند، بلکه صرفاً ممکن است موجب ضرر و زیان پیش‌خريدار گردد و لذا وضع جریمه تأخیر به نفع



پیش‌خریدار به‌منظور حمایت از حقوق وی و ترغیب پیش‌فروشنده به انجام به‌موقع تعهداتش کافی است.

براین اساس و با توجه به مفاد ماده (۱۲) و (۲۰) پیشنهادی، حذف ماده (۲۷) لایحه و تبصره آن ضروری است.

#### گ) ماده (۲۸) لایحه: (اصلاح)

نویسندگان ماده (۲۸) لایحه ظاهراً فراموش کرده‌اند که در ماده (۴) لایحه مقرر شده است که قرارداد پیش‌فروش باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد و لذا مشاوران املاک اساساً حق تنظیم سند پیش‌فروش ساختمان را ندارند تا ملزم به رعایت مقررات این لایحه در تنظیم قرارداد پیش‌فروش باشند. با این توضیح مفاد ماده (۲۸) لایحه به شرح ذیل و در قالب ماده (۲۱) پیشنهاد می‌گردد:

#### ماده (۲۱) پیشنهادی

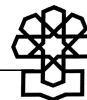
مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی و توافق طرفین، آنان را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و چنانچه رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد عادی پیش‌فروش تحت هر عنوان نمایند، برای بار اول به جزای نقدی از ده میلیون تا پنجاه میلیون ریال و تعطیلی محل کسب تا سه ماه و در صورت تکرار به جزای نقدی از پنجاه میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال و تعطیلی محل کسب تا یکسال محکوم می‌شوند.

#### ل) ماده (۲۹) لایحه: (حذف)

مفاد ماده (۲۹) لایحه درخصوص رسیدگی به اختلافات ناشی از قرارداد پیش‌فروش توسط هیئت‌های مستقر در شهرداری مراکز شهرستان‌ها برخلاف بند «۱» اصل ۱۵۶ و اصل ۳۶ قانون اساسی است. به موجب این اصول رسیدگی و صدور حکم در مورد تظلمات، تعدیات، شکایات و حل و فصل دعاوی از وظایف و صلاحیت‌های قوه قضائیه است و حکم به مجازات و اجرای آن باید تنها از طریق دادگاه صالح باشد.

از طرف دیگر، حقوق و تعهدات قراردادی از امور حرفه‌ای و صنفی نیست تا رسیدگی به اختلافات راجع به آنها در صلاحیت هیئت‌های ویژه قرار گیرد، بلکه اینها از مسائل تخصصی حقوقی است که رسیدگی و حل و فصل آنها در صلاحیت انحصاری محاکم دادگستری است. بر این اساس پیشنهاد می‌شود ماده (۲۹) لایحه و تبصره آن حذف شود.

م) تحقق اهداف لایحه اقتضا می‌نماید که قراردادهای پیش‌فروش منحصرراً در قالب اسناد رسمی



تنظیم شود. در این راستا، ماده (۴) لایحه (ماده (۲) پیشنهادی مرکز) الزامی بودن تنظیم سند رسمی و ماده (۲۶) لایحه (ماده (۲۰) پیشنهادی مرکز) ضمانت اجرای تخلف از آن مقرر نموده است. علاوه بر این، لازم است تأکید شود امتیازات و حمایت‌های خاص این قانون اختصاص به قراردادهای رسمی پیش‌فروش دارد. بدین منظور و برای رفع هرگونه شبهه احتمالی، مفاد ذیل به‌عنوان ماده (۲۲) پیشنهادی ارائه می‌گردد:

#### ماده (۲۲) پیشنهادی

مقررات مواد (۴)، (۶)، (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۳)، (۱۵)، (۱۶) و (۱۷) این قانون فقط در مورد قراردادهای پیش‌فروش تنظیم شده نزد دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاجرا خواهد بود.

#### ن) ماده (۳۰) لایحه: (اصلاح)

مفاد ماده (۳۰) لایحه با اصلاحاتی به شرح ذیل در قالب ماده (۲۳) پیشنهاد می‌گردد:

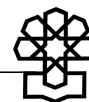
#### ماده (۲۳) پیشنهادی

آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت دادگستری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شورای عالی اسلامی استان‌ها، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و بیمه مرکزی تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.



**بخش سوم - جدول مقایسه‌ای متن لایحه پیش‌فروش ساختمان و متن پیشنهادی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی**

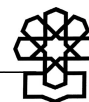
متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
حذف	<p><b>ماده (۱)</b></p> <p>در این قانون، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به‌کار می‌رود:</p> <p>۱. پیش‌فروشنده: شخصی حقیقی یا حقوقی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را براساس قرارداد پیش‌فروش به پیش‌خریدار منتقل می‌کند و متعهد می‌گردد ساختمان را ظرف مدت معینی احداث و تسلیم کند</p> <p>۲. پیش‌خریدار: شخصی است که قدرالسهم از زمین و اعیانی موجود در زمان بیع را براساس قرارداد پیش‌فروش در مقابل پرداخت ثمن معامله خریداری می‌نماید</p> <p><b>تبصره -</b> قائم مقام و جانشین یا جانشینان پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار نیز مشمول تعاریف یادشده خواهند بود</p>
<p><b>ماده (۱)</b></p> <p>هر قراردادی که در نتیجه آن مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به احداث یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و واحد ساختمانی مذکور از ابتدا یا در حین احداث و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) در آید، از نظر مقررات این قانون، «قرارداد پیش‌فروش ساختمان» محسوب می‌شود اعم از اینکه در قالب بیع، صلح، هبه، وکالت، اجاره به شرط تملیک یا هر عنوان دیگر منعقد شود</p> <p><b>تبصره -</b> اشخاص ذیل می‌توانند در چارچوب قراردادی که به‌موجب آن زمین در اختیارشان قرار می‌گیرد و مقررات این قانون اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند:</p> <p>۱. سرمایه‌گذارانی که در ازای سرمایه‌گذاری</p>	<p><b>ماده (۲)</b></p> <p>هر قرارداد یا عقدی که در نتیجه آن، یکی از طرفین متعهد به ساخت یا تکمیل بنا در زمین معینی باشد که مالک تمام یا قسمتی از آن است و یا در ازای انجام تعهد، مالک قسمتی از ساختمان می‌شود، اعم از اینکه در قالب بیع، صلح، اجاره به شرط تملیک و نظایر آن منعقد شود، قرارداد پیش‌فروش ساختمان محسوب شده و مشمول مقررات این قانون است</p>



متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
<p>از طریق احداث بنا بر روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی بر روی آن زمین، ضمن العقد و به موجب سند رسمی به آنان اختصاصی می‌یابد</p> <p>۲. مستأجرین اراضی اعم از ملکی، دولتی، موقوفه و... که به موجب سند رسمی اجاره حق احداث بنا بر روی عین مستأجره را دارند</p>	
<p>به اقتضای رعایت ترتیب مفاد مواد، تحت ماده (۴) پیشنهادی ذکر می‌شود</p>	<p><b>ماده (۳)</b></p> <p>قراردادهای پیش‌فروش باید مطابق با نمونه‌های مقرر در آیین‌نامه اجرایی این قانون بوده و در آن حداقل به موارد زیر تصریح شود:</p> <p>۱. اوصاف و امکانات واحدی که پیش‌فروش می‌شود مانند مساحت اعیانی و سهم واحد مورد معامله از کل زمین، تعداد اتاق‌ها، شماره طبقه، شماره واحد، پارکینگ و انباری و نیز مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود، مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و کل واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش، قسمت‌های مشترک و سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده و یا عرفاً در قیمت مؤثر می‌باشد</p> <p>۲. بهای مورد معامله، تعداد اقساط و نحوه پرداخت</p> <p>۳. مدت قرارداد و دوره تحویل موقت</p> <p>۴. تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمین‌ها و قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و تغییر مشخصات موضوع معامله</p> <p>۵. اعطای وکالت به پیش‌خریدار برای تنظیم سند رسمی انتقال پس از اتمام بنا و پرداخت کل بهای مورد معامله</p>
<p><b>ماده (۲)</b></p> <p>پیش‌فروش ساختمان و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد</p>	<p><b>ماده (۴)</b></p> <p>پیش‌فروش و انتقالات بعدی آن باید با تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد</p>



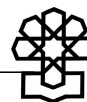
متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
<p><b>ماده (۳)</b></p> <p>تنظیم قرارداد پیش‌فروش نزد دفاتر اسناد رسمی منوط به ارائه مدارک ذیل است:</p> <p>۱. سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا یا سند رسمی (موضوع بند «۱» ماده (۱۱) حاکی از اختصاص موضوع قرارداد به پیش‌فروشنده</p> <p>۲. پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای مورد معامله</p> <p>۳. تأییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان مطابق نقشه‌های فنی مصوب</p> <p>۴. گواهی عدم خلاف صادره از سوی مرجع صادرکننده پروانه</p> <p>۵. پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک</p>	<p><b>ماده (۵)</b></p> <p>تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارک زیر است:</p> <p>الف) مدارک دال بر متعهد بودن پیش‌فروشنده نسبت به مورد معامله</p> <p>ب) پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد</p> <p>ج) بیمه‌نامه مربوط به مسئولیت موضوع ماده (۱۳) این قانون</p> <p>د) تأییدیه مهندس ناظر پروژه مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان</p> <p>هـ) گواهی بانک مبنی بر افتتاح حساب موضوع ماده (۱۴) قانون</p> <p>و) گواهی عدم خلاف صادره از سوی مرجع صادرکننده پروانه</p> <p><b>تبصره</b> - انبوه سازان مکلفند در چارچوب ظرفیت قیدشده در پروانه صلاحیت و تعیین پایه خود اقدام به پیش‌فروش ساختمان نمایند</p>
<p><b>ماده (۴)</b></p> <p>در قرارداد پیش‌فروش باید، حداقل، موارد ذیل تصریح شود:</p> <p>۱. پلاک ثبتی و نشانی وقوع ملک</p> <p>۲. اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مانند شماره طبقه، شماره و موقعیت واحد، مساحت اعیانی، تعداد اتاق‌ها، شماره، موقعیت و مساحت پارکینگ و انباری</p> <p>۳. مشخصات فنی و معماری ساختمانی که واحد در آن احداث می‌شود مانند موقعیت، کاربری و مساحت کل عرصه و زیربنا، تعداد طبقات و واحدها، نما، نوع مصالح مصرفی ساختمان، سیستم گرمایش و سرمایش و قسمت‌های مشترک</p> <p>۴. سایر مواردی که در پروانه ساخت و شناسنامه فنی هر واحد قید شده یا عرفاً در قیمت مؤثر است</p> <p>۵. بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد</p>	<p>رجوع به ماده (۳) لایحه</p>



متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
اقساط و نحوه پرداخت ۶. شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی ۷. تاریخ تحویل قطعی و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی ۸. تعیین تکلیف راجع به تضمین‌ها، تغییر قیمت و تغییر مشخصات واحد پیش‌فروش شده	
<b>ماده (۵)</b> تنظیم قرارداد پیش‌فروش و واگذاری حقوق و تعهدات ناشی از آن نزد دفاتر اسناد رسمی بدون ارائه گواهی مالیاتی و صرفاً با پرداخت معادل حق الثبت و حق التحریر سند وکالت فروش صورت می‌گیرد <b>تبصره</b> - بعد از تنظیم صورت‌مجلس تفکیکی، تنظیم هرگونه سند نسبت به واحد پیش‌فروش شده تابع تشریفات و مقررات جاری ثبت اسناد است	<b>ماده (۶)</b> تنظیم قرارداد پیش‌فروش نزد دفاتر اسناد رسمی بدون پرداخت حق الثبت و بدون ارائه گواهی مالیاتی صرفاً در قبال دریافت حق التحریر سند غیرمالی صورت می‌گیرد <b>تبصره</b> - در نقل و انتقال بعدی، قبل از اتمام ساختمان $\frac{1}{6}$ ضمن ثبت در دفترخانه، مالیات براساس یک ششم مالیات ساختمان تمام شده دریافت می‌شود
<b>ماده (۶)</b> الف) چنانچه پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد، باید تا زمان تحویل قطعی، معادل اجرت‌المثل واحد پیش‌فروش شده را به‌عنوان جریمه تأخیر به پیش‌خریدار بپردازد ب) در صورت تحویل موقت و منطبق نبودن واحد پیش‌فروش شده با اوصاف و شرایط قراردادی، پیش‌فروشنده باید بابت هر روز تأخیر از تاریخ مقرر جهت تحویل قطعی تا زمان رفع نقائص و تحویل قطعی واحد پیش‌فروش شده، معادل یک‌هزارم ارزش تعهداتی که در تاریخ مقرر در قرارداد جهت تحویل قطعی انجام نشده است، به‌عنوان جریمه تأخیر به پیش‌خریدار پرداخت نماید <b>تبصره «۱»</b> - این ماده مانع اعمال مقررات قانون مدنی در خصوص اختیارات نخواهد بود <b>تبصره «۲»</b> - تحویل در صورتی قطعی تلقی می‌شود که واحد پیش‌فروش شده دارای اوصاف و شرایط مندرج در قرارداد باشد. در صورت فقدان	<b>ماده (۷)</b> چنانچه پیش‌فروشنده ظرف مهلت مندرج در قرارداد تعهدات خود را به انجام نرساند، مسئول خسارات وارده به پیش‌خریدار خواهد بود. تمدید مهلت انجام تعهد فقط با تراضی طرفین ممکن است ولی مانع از دریافت خسارت تأخیر در انجام تعهد نیست



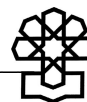
متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
یا نقص هر یک از اوصاف و شرایط قراردادی واحد پیش فروش شده، تحویل، موقت تلقی می شود، تحویل موقت منوط به رضایت پیش خریدار است و در هر حال رافع مسئولیت های پیش فروشنده نیست	
حذف	<b>ماده (۸)</b> پیش فروشنده باید پس از اتمام بنا نسبت به تهیه گواهی انطباق بنا با قرارداد که حسب مورد توسط مهندس ناظر یا کارشناس مذکور در آیین نامه اجرایی این قانون صادر می شود، اقدام نماید، مگر اینکه پیش خریدار تغییرات به عمل آمده را تصدیق نماید
حذف	<b>ماده (۹)</b> چنانچه در دوره تحویل موقت معلوم شود ضوابط قانونی در احداث بنا رعایت نگردیده یا ساختمان با اوصاف قراردادی منطبق نبوده و یا دارای هرگونه عیب اعم از مخفی و یا آشکار است، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع نواقص و انطباق آن با اوصاف قانونی یا قراردادی درخواست نماید یا قرارداد را فسخ یا مطالبه خسارت کند
حذف	<b>ماده (۱۰)</b> پس از اتمام دوره تحویل موقت، پیش فروشنده ضامن عیوب مخفی موجود در بنا است، در صورت وجود عیب، پیش خریدار می تواند الزام پیش فروشنده را به رفع عیب درخواست نماید یا عقد را فسخ یا ارزش اختیار کند
<b>ماده (۷)</b>	<b>ماده (۱۱)</b>
در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت براساس نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت و هیچ یک از طرفین به تنهایی حق فسخ قرارداد را ندارد مگر در صورتی که مابه التفاوت مساحت بیش از پنج درصد (۵٪) زیربنای مفید باشد، در این صورت فقط پیش خریدار حق فسخ قرارداد را نیز خواهد داشت	در صورتی که مساحت بنا براساس صورت مجلس تفکیکی، کمتر یا بیشتر از مقدار مشخص شده در قرارداد باشد، مابه التفاوت نرخ مندرج در قرارداد مورد محاسبه قرار خواهد گرفت، لکن چنانچه مابه التفاوت مساحت بیش از پنج درصد (۵٪) زیربنای مفید باشد، پیش خریدار حق فسخ قرارداد را خواهد داشت و به هرحال پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را ندارد



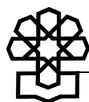
متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
<p><b>ماده (۸)</b></p> <p>در تمامی مواردی که به دلیل تخلف پیش‌فروشنده، قرارداد پیش‌فروش توسط پیش‌خریدار فسخ می‌شود، ابتدا باید نسبت مبالغ پرداخت شده توسط پیش‌خریدار به عوض یا بها مندرج در قرارداد پیش‌فروش محاسبه و سپس به همان نسبت از ارزش روز واحد پیش‌فروش شده بر فرض احداث و تکمیل مطابق شرایط قرارداد پیش‌فروش، محاسبه و همراه خسارات قانونی توسط پیش‌فروشنده به پیش‌خریدار پرداخت گردد</p>	<p><b>ماده (۱۲)</b></p> <p>در تمامی مواردی که پیش‌خریدار قرارداد را فسخ می‌نماید، پیش‌فروشنده باید خسارت وارده را بر مبنای مصالحه طرفین یا برآورد کارشناس مرضی‌الطرفین به پیش‌خریدار بپردازد.</p> <p><b>تبصره</b> - در صورت عدم توافق طرفین، پیش‌فروشنده باید تمام مبالغ پرداختی را بر اساس قیمت روز بنا، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی همراه سایر خسارات قانونی به پیش‌خریدار مسترد نماید</p>
<p><b>ماده (۹)</b></p> <p>پیش‌فروشنده برای مدت ده سال از زمان تحویل قطعی، مسئول جبران خسارت‌های بدنی و مالی ناشی از هرگونه عیب و نقص در ساختمان و اجزا و تأسیسات نصب شده در آن خواهد بود. پیش‌فروشنده مکلف است مسئولیت خود را در قبال جنبه‌های فنی و کیفی ساختمان به نفع پیش‌خریدار و اشخاص ثالث نزد یکی از شرکت‌های بیمه که از بیمه مرکزی پروانه فعالیت دارند، بیمه کند. و بیمه‌نامه را به‌هنگام تنظیم سند رسمی انتقال قطعی واحد پیش‌فروش شده ارائه و تحویل پیش‌خریدار دهد. مدت این بیمه برای سازه‌های ساختمان شامل پی، اسکلت، سقف و سفت‌کاری حداقل ده سال، نمای ساختمان و عایق‌های رطوبتی حداقل پنج سال و تجهیزات و تأسیسات مکانیکی و تأسیسات برقی و آسانسورها حداقل سه سال از تاریخ تحویل قطعی است. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود، پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده می‌باشد</p>	<p><b>ماده (۱۳)</b></p> <p>پیش‌فروشنندگان و مجریان و ناظران در قبال خسارات ناشی از عیب بنا و تجهیزات آن و نیز خسارات ناشی از عدم رعایت ضوابط قانونی، در برابر پیش‌خریدار و اشخاص ثالث، مسئولیت تضامنی دارند و مکلفند مسئولیت خود را از این جهت بیمه نمایند. چنانچه میزان خسارت وارده بیش از مبلغی باشد که از طریق بیمه پرداخت می‌شود پیش‌فروشنده ضامن پرداخت مابه‌التفاوت خسارت وارده می‌باشد</p>
<p>حذف</p>	<p><b>ماده (۱۴)</b></p> <p>پیش‌فروشنده مکلف است نزد یکی از بانک‌های داخلی حساب بانکی افتتاح نماید. کلیه وجوه پیش‌خریداران باید به آن حساب واریز گردد. بانک یادشده موظف است برای دریافت اقساط از پیش‌خریداران، دفترچه اقساطی</p>



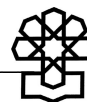
متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
	صادر نماید. سررسید و مبلغ تمامی اقساط ثمن در دفترچه مذکور قید می‌گردد. پیش‌فروشنده حق وصول مستقیم وجه از پیش‌خریدار را ندارد
حذف	<b>ماده (۱۵)</b> در موردی که بانک‌ها به پیش‌خریداران براساس قرارداد پیش‌فروش، تسهیلات خرید می‌دهند، وجه تسهیلات از طرف پیش‌خریدار توسط بانک به حساب پیش‌فروشنده واریز و مالکیت عرصه به نسبت سهم واحد پیش‌خریداری شده و نیز حقوق پیش‌خریدار نسبت به آن واحد به عنوان تضمین اخذ می‌گردد دستورالعمل اجرایی این ماده توسط بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و ابلاغ خواهد شد
<b>ماده (۱۰)</b>	<b>ماده (۱۶)</b> در پیش‌فروش ساختمان نحوه پرداخت اقساط ثمن براساس توافق طرفین خواهد بود، ولی حداقل ده درصد (۱۰٪) از ثمن هم‌زمان با تنظیم سند قطعی قابل وصول خواهد بود و طرفین نمی‌توانند برخلاف آن توافق کنند
<b>ماده (۱۱)</b>	<b>ماده (۱۷)</b> پرداخت هر یک از اقساط ثمن منوط به تأیید پیشرفت کار مطابق شرایط قرارداد توسط مهندس ناظر است مگر آنکه طرفین به نحو دیگری توافق کرده باشند
<b>ماده (۱۲)</b>	<b>ماده (۱۸)</b> هرگاه پیش‌خریدار تعهدات خود را انجام دهد، ولی پیش‌فروشنده پس از اتمام بنا از تنظیم سند رسمی به هر دلیل امتناع نماید، پیش‌خریدار می‌تواند براساس وکالت اعطایی در سند پیش‌فروش (موضوع بند «۵» ماده (۳) این قانون) با مراجعه به دفتر اسناد رسمی و ارائه تأییدیه پرداخت نود درصد (۹۰٪) ثمن از بانکی که دفترچه اقساطی را صادر نموده است، به وکالت از طرف پیش‌فروشنده با احتساب هزینه‌های نقل و انتقال سهم فروشنده سند انتقال را تنظیم و امضا نماید تبصره- در مورد این ماده کسر هزینه‌های نقل و انتقال از باقیمانده ثمن و محاسبه آن برای تنظیم سند



متن لایحه	متن پیشنهادی مرکز
رسمی انتقال ممکن است	جهت اخذ پایان کار و صورت مجلس تفکیکی و سایر مقدمات لازم جهت تنظیم سند رسمی انتقال قطعی را به موقع انجام داده و مرتکب هیچ گونه قصور یا تقصیری نشده است
ماده (۱۹)	ماده (۱۳)
عرصه و اعیان ساختمان پیش فروش شده و مبالغ واریز شده به حساب بانکی پیش فروشنده قبل از انتقال رسمی به پیش خریداران به نفع پیش فروشنده و یا طلبکار او قابل توقیف و تأمین نیست	عرصه و اعیان واحد پیش فروش شده و نیز اقساط و وجوه وصول شده بابت آن قبل از تنظیم سند رسمی انتقال قطعی، به نفع پیش فروشنده یا طلبکار او قابل توقیف و تأمین نیست
ماده (۲۰)	ماده (۱۴)
هرگاه قرارداد متضمن شرطی باشد که به موجب آن در صورت عدم پرداخت اقساط ثمن در مواعد مقرر، پیش فروشنده بتواند قرارداد را فسخ نماید، پس از رسیدن موعد پرداخت و امتناع پیش خریدار، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت پنج روز به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف مهلت ده روز نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد	در صورت عدم پرداخت اقساط بها یا عوض قراردادی در مواعد مقرر، پیش فروشنده باید مراتب را کتباً به دفترخانه تنظیم کننده سند اعلام کند. دفترخانه مکلف است ظرف مهلت پنج روز به پیش خریدار اخطار نماید تا ظرف مهلت ده روز نسبت به پرداخت اقساط معوقه اقدام کند در غیر این صورت پیش فروشنده حق فسخ قرارداد را دارد
ماده (۲۱)	ماده (۱۵)
صحت و اعتبار واگذاری موقعیت قراردادی و تمام یا بخشی از حقوق و تعهدات پیش فروشنده نسبت به ساختمان پیش فروش شده و عرصه آن منوط به اخذ رضایت پیش خریدار (یا پیش خریداران) یا قائم مقام قانونی آنها خواهد بود	هر یک از طرفین قرارداد پیش فروش می تواند تمام یا بخشی از حقوق ناشی از قرارداد پیش فروش را به شخص ثالث منتقل نماید مگر اینکه با توجه به اوضاع و احوال قضیه، حق مزبور از ویژگی کاملاً شخصی برخوردار باشد
ماده (۲۲)	ماده (۱۶)
در صورت انتقال حقوق و تعهدات پیش خریدار نسبت به ساختمان پیش فروش شده بدون رضایت پیش فروشنده، پیش خریدار و منتقل الیه به طور تضامنی عهده دار پرداخت ثمن خواهند بود. در هر حال سند رسمی انتقال به نام منتقل الیه تنظیم خواهد شد	در صورت انتقال تعهدات ناشی از قرارداد پیش فروش توسط پیش فروشنده یا پیش خریدار به شخص ثالث، انتقال دهنده نسبت به تعهدات ناشی از قرارداد پیش فروش با انتقال گیرنده مسئولیت تضامنی دارد مگر اینکه طرف دیگر قرارداد پیش فروش، به عدم مسئولیت تضامنی انتقال دهنده رضایت دهد



متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
<p><b>ماده (۱۷)</b></p> <p>در صورت واگذاری موقعیت قراردادی (مجموعه حقوق و تعهدات ناشی از قرارداد) توسط پیش‌فروشنده یا پیش‌خریدار به شخص ثالث، انتقال دهنده نسبت به تعهدات ناشی از قرارداد پیش‌فروش با انتقال‌گیرنده مسئولیت تضامنی دارد، مگر اینکه طرف دیگر قرارداد پیش‌فروش به عدم مسئولیت تضامنی انتقال دهنده رضایت دهد</p>	
<p>حذف</p>	<p><b>ماده (۲۳)</b></p> <p>در زمان انتقال قطعی سند ساختمان در دفترخانه، سند پیش‌فروش صادر شده باید به دفترخانه عودت داده شود</p>
<p><b>ماده (۱۸)</b></p> <p>پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش از طریق رسانه‌های نوشتاری، تصویری یا الکترونیکی یا سایر طرق از جمله نصب در اماکن و غیره مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود، اخذ نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود</p> <p>رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یاد شده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند در غیر این صورت برای بار اول به جزای نقدی از ده میلیون ریال تا پنجاه میلیون ریال و تعطیلی رسانه تا شش ماه و در صورت تکرار به جزای نقدی از پنجاه میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال و تعطیلی رسانه از شش ماه تا یکسال محکوم خواهند شد</p>	<p><b>ماده (۲۴)</b></p> <p>پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله درج در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذی‌صلاح که در آیین‌نامه اجرایی این قانون مشخص می‌شود اخذ و ضمیمه درخواست آگهی به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه نماید. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود</p> <p>مطبوعات و رسانه‌ها قبل از دریافت مجوز یادشده حق درج و انتشار آگهی پیش‌فروش را ندارند. در غیراین صورت به جزای نقدی از یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال تا یکصد میلیون (۱۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال محکوم خواهند شد</p>
<p><b>ماده (۱۹)</b></p> <p>شهرداری‌ها و مراجع ذی‌ربط مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد شناسنامه فنی مستقل دارای شماره مسلسل و با ذکر اوصاف و مشخصات کامل از جمله شماره طبقه، شماره و موقعیت واحد، مساحت اعیانی، تعداد اتاق‌ها، شماره، موقعیت و مساحت پارکینگ و انباری صادر و به متقاضی تسلیم نمایند</p>	<p><b>ماده (۲۵)</b></p> <p>شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه‌ای مستقل با ذکر مشخصات کامل و مشاعات و سایر حقوق با شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم نمایند</p>



متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
<p><b>ماده (۲۰)</b></p> <p>اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج آگهی نمایند، برای هر بار تنظیم سند عادی پیش فروش یا هر بار اقدام به آگهی بدون اخذ مجوز به جزای نقدی از ده میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال محکوم می‌شوند</p>	<p><b>ماده (۲۶)</b></p> <p>اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی یا اخذ پروانه ساخت یا افتتاح حساب بانکی یا پیش از پیشرفت عملیات ساختمانی به میزان ده درصد (۱۰٪)، اقدام به پیش فروش ساختمان نمایند و یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج آگهی نمایند علاوه بر رد مال و اسناد و وجوه به صاحبش و جبران خسارات وارده، به حبس از شش ماه تا دو سال و یا جزای نقدی به میزان سه تا پنج برابر وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌گردند</p>
<p>حذف</p>	<p><b>ماده (۲۷)</b></p> <p>پیش‌فروشنده مکلف است ظرف یک‌سال پس از اتمام بنا تمامی اقدامات لازم برای انتقال قطعی ساختمان به پیش‌خریدار را از قبیل اخذ پایان کار و تفکیک سند انجام دهد در غیراین صورت به جزای نقدی معادل مبلغ دریافتی در حق دولت محکوم می‌گردد</p> <p><b>تبصره -</b> جرائم مذکور در این ماده و ماده (۲۶) تعقیب نمی‌شود مگر با شکایت شاکی خصوصی و یا وزارت مسکن و شهرسازی و با گذشت شاکی، تعقیب یا اجرای حکم موقوف می‌شود</p>
<p><b>ماده (۲۱)</b></p> <p>مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی و توافق طرفین، آنان را جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی دلالت نمایند و چنانچه رأساً مبادرت به تنظیم قرارداد عادی پیش‌فروش تحت هر عنوان نمایند، برای بار اول به جزای نقدی از ده میلیون تا پنجاه میلیون ریال و تعطیلی محل کسب تا سه ماه و در صورت تکرار به جزای نقدی از پنجاه میلیون ریال تا یکصد میلیون ریال و تعطیلی محل کسب تا یک‌سال محکوم می‌شوند</p>	<p><b>ماده (۲۸)</b></p> <p>مشاوران املاک باید طبق این قانون نسبت به تنظیم قرارداد پیش‌فروش ساختمان مبادرت نمایند. در غیراین صورت پروانه کسب آنان برای بار اول تا یک‌سال و برای بار دوم تا سه‌سال معلق و بارسوم برای همیشه لغو می‌شود</p>
<p>حذف</p>	<p><b>ماده (۲۹)</b></p> <p>به منظور حل و فصل اختلاف طرفین قرارداد پیش‌فروش ساختمان، در شهرداری مراکز شهرستان‌ها، هیئتی مرکب از یک نفر قاضی با معرفی رئیس کل دادگستری استان و چهار نفر کارشناس با</p>



متن پیشنهادی مرکز	متن لایحه
	معرفی استانداری، سازمان مسکن و شهرسازی استان و سازمان نظام مهندسی ساختمان استان و شهرداری مربوط تشکیل می‌شود. رأی هیئت با نظر اکثریت اعضا صادر می‌شود و ظرف ده روز از تاریخ ابلاغ قابل اعتراض در محاکم عمومی دادگستری می‌باشد <b>تبصره- رأی قطعیت یافته کمیسیون، از طریق اجرای احکام دادگستری مطابق مقررات مربوط به اجرای احکام مدنی اجرا می‌شود</b>
<b>ماده (۲۲)</b> مقررات مواد (۴)، (۶)، (۷)، (۸)، (۹)، (۱۰)، (۱۱)، (۱۲)، (۱۳)، (۱۵)، (۱۶) و (۱۷) این قانون فقط در مورد قراردادهای پیش‌فروش تنظیم شده نزد دفاتر اسناد رسمی لازم‌الاجرا خواهد بود	* * * * *
<b>ماده (۲۳)</b> آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی و با همکاری وزارت دادگستری، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، شورای عالی اسلامی استان‌ها، وزارت فرهنگ و ارشاد اسلامی و بیمه مرکزی تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید	<b>ماده (۳۰)</b> آیین‌نامه اجرایی این قانون ظرف سه ماه از تاریخ تصویب این قانون توسط وزارت دادگستری با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تهیه و پس از تأیید رئیس قوه قضائیه به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید



شماره مسلسل: ۹۲۱۷

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه پیش فروش ساختمان»  
Report Title: Expertise on Bill: Real Estate Sale Agreement

نام دفاتر: مطالعات حقوقی، مطالعات زیربنایی

تهیه و تدوین: —

مدیر مطالعه: هادی حبیبی

ناظر علمی: منصور امینی

همکاران: مجید زلالی (دفتر مطالعات حقوقی)، حمید محرمی (دفتر مطالعات زیربنایی)

همکاران خارج از مرکز: —

اظهار نظر کنندگان خارج از مرکز: —

ویراستار ادبی: —

ویراستار تخصصی: —

متقاضی: کمیسیون حقوقی و قضایی

واژه‌های کلیدی (فارسی / انگلیسی):

۱. جریمه تأخیر (Penalty for Delay)

۲. حق فسخ (Right to Terminate)

۳. خسارات قانونی (Legal Damages)

۴. بیمه مسئولیت (Insurance of Liability)

۵. واگذاری موقعیت قراردادی (Assignment of Contract)

تاریخ شروع مطالعه: ۱۳۸۷/۴/۱۵

تاریخ خاتمه مطالعه: ۱۳۸۷/۶/۲۴

تاریخ انتشار: ۱۳۸۷/۶/۲۴