

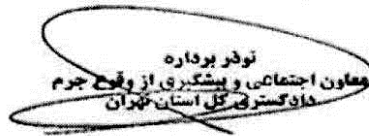


با صلوات بر محمد و آل محمد
اقتصاد مقاومتی، اقدام و عمل

مدیر کل محترم پیشگیری های وضعی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه

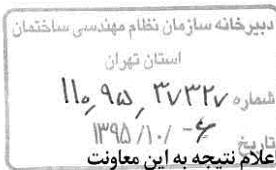
سلام علیکم؛

با احترام، در راستای اجرای برنامه های سال ۱۳۹۵ این معاونت در خصوص برنامه «هماهنگی دستگاه های اجرایی ذیربط در اجرای قانون پیش فروش ساختمان و رفع موانع و مشکلات آن» به این وسیله یک نسخه از سند تبیین وظایف قانونی دستگاه های ذیربط در اجرای قانون پیش فروش ساختمان که به کلیه دستگاه های مسئول به منظور اجرا ابلاغ می گردد جهت استحضار اعلام می شود.



رونوشت:

۱. معاون محترم اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲. رئیس محترم سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران جهت استحضار و دستور اقدام شایسته در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳. قائم مقام محترم معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۴. رئیس کل محترم دادگستری استان تهران جهت استحضار
۵. دادستان محترم عمومی و انقلاب تهران جهت استحضار
۶. استاندار محترم تهران جهت استحضار و دستور اقدام شایسته در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۷. قائم مقام محترم رئیس کل دادگستری استان تهران جهت استحضار
۸. رئیس کل محترم دادگاه های عمومی و انقلاب تهران جهت استحضار
۹. معاون محترم رئیس کل دادگستری استان تهران و دبیر هیأت نظارت و بازرسی قانون احترام به آزادی های مشروع و حفظ حقوق شهروندی جهت استحضار
۱۰. معاون محترم رئیس کل دادگستری استان تهران و سرپرست دادگاه های تجدیدنظر استان تهران جهت استحضار
۱۱. معاون محترم رئیس کل دادگستری استان تهران و سرپرست دادگاه های کیفری (۱) تهران جهت استحضار





۱۲. معاونان محترم رئیس کل دادگستری استان تهران جهت استحضار
۱۳. معاون محترم رییس کل و سرپرست شوراهای حل اختلاف استان تهران جهت استحضار
۱۴. معاونان محترم ستادی رییس کل دادگاه های عمومی و انقلاب تهران جهت استحضار
۱۵. معاونان محترم رئیس کل دادگاه های عمومی و انقلاب و سرپرستان مجتمع های قضایی تهران جهت استحضار
۱۶. معاونان محترم قضایی ستادی دادسرای عمومی و انقلاب تهران جهت استحضار
۱۷. معاونان محترم دادستان و سرپرستان نواحی دادسرای عمومی و انقلاب تهران جهت استحضار و دستور ابلاغ ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان به کلیه مشاوران املاک حوزه قضایی از طریق روسای کلانتری های مربوطه
۱۸. روسای محترم دادگستری شهرستانهای استان تهران جهت استحضار
۱۹. دادستانهای محترم عمومی و انقلاب شهرستانهای استان تهران جهت استحضار و دستور ابلاغ ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان به کلیه مشاوران املاک حوزه قضایی از طریق روسای منطقه انتظامی آن شهرستان
۲۰. روسای محترم حوزه قضایی دادگاههای عمومی بخش استان تهران جهت استحضار
۲۱. شهردار محترم تهران جهت استحضار و دستور اقدام شایسته در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۲۲. مدیر کل محترم پیشگیری های قضایی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۳. مشاور و مدیر کل محترم پیشگیری های فرهنگی و اجتماعی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۴. مدیر کل محترم پیشگیری های مردمی و مشارکت های مدنی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۵. مدیر کل محترم دفتر برنامه ریزی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۶. مدیر کل محترم حوزه معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۷. مشاور و دبیر محترم شورای ارتقای آگاهی های عمومی، اطلاع رسانی و افکار سنجی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۸. سرپرست محترم اداره کل پیشگیری های امنیتی و انتظامی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۲۹. سرپرست محترم مرکز مطالعات اجتماعی و جرم شناسی معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم قوه قضاییه جهت استحضار
۳۰. مدیر کل محترم ثبت اسناد و املاک استان تهران جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۱. مدیر کل محترم راه و شهرسازی استان تهران جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۲. مدیر کل محترم فرهنگ و ارشاد اسلامی استان تهران جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۳. فرمانده محترم انتظامی استان تهران (اعم از تهران بزرگ، شرق استان تهران و غرب استان تهران) جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۴. رییس محترم سازمان نظام مهندسی استان تهران جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۵. رییس محترم اتحادیه صنف مشاوران املاک کشور جهت استحضار و اقدام لازم در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت
۳۶. مدیر محترم روابط عمومی و ارتباطات دادگستری کل استان تهران جهت استحضار و دستور اقدام شایسته در جهت اجرای مفاد سند مذکور و اعلام نتیجه به این معاونت



شماره: ۶۸۶/۱۶

تاریخ: ۹۵/۹/۲۹



قوه قضائیه

معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم
دادگستری کل استان تهران

بر دستگاه ها موظف هستند جهت پیشگیری از وقوع جرم با قوه قضائیه همکاری نمایند. (مقام معظم رهبری «مد ظله العالی»)

«سند تبیین وظایف قانونی دستگاه های اجرایی در اجرای قانون پیش فروش ساختمان»

مقدمه:

از دیر باز بین فروشندگان و خریداران در خصوص اعتبار انعقاد عقد بیع نسبت به ساختمان های در حال احداث، جدال وجود داشت، و دعاوی مختلفی پیرامون این موضوعات در محاکم دادگستری های استان طرح می گردید، با وضع قانون پیش فروش ساختمان در دی ماه ۱۳۸۹ این بحث پایان یافت و پیش فروش ساختمان های در حال ساخت، صحیح تلقی شد. با این وجود همچنان سؤالاتی باقی مانده است که نیاز می باشد در این خصوص تحقیق و تفحص صورت پذیرد و راهکارهایی ارائه گردد.

قرارداد پیش فروش ساختمان یک قرارداد نوظهوری است که علاوه بر حکومت قواعد عمومی قراردادها بر آن، تابع احکام ویژه مندرج در این قانون است. انتقال مالکیت در این نوع از قرارداد نسبت به عرصه و بخش موجود، با قرارداد پیش فروش رسمی انجام می شود. اما نسبت به بخش ساخته نشده، یا غیر موجود، انتقال مالکیت معلق به احداث ساختمان از طرف پیش فروشنده و پرداخت ثمن از طرف پیش خریدار است. معامله پیش خرید ساختمان نیز نوع خاصی از عقد بیع محسوب می شود. و تنظیم سند رسمی از ارکان تحقق آن عقد تلقی می گردد و پرداخت ثمن نیز در این نوع از قرارداد از نقش و جایگاه ویژه ای برخوردار است. تنظیم سند نهایی نیز به منظور تثبیت مالکیت موجود در این معامله به عمل می آید. لازم به ذکر است قانون پیش فروش ساختمان در تاریخ ۸۹/۱۰/۲۹ در ماده ۲۵ و ۴ تبصره توسط مجلس شورای اسلامی تصویب و آیین نامه اجرایی آن در تاریخ ۹۳/۳/۷ در ۲۲ ماده و ۱ تبصره توسط هیأت وزیران به کلیه دستگاههای اجرایی ابلاغ گردیده است. همچنین لازم به ذکر است که دستور العمل صدور شناسنامه فنی ساختمان در تاریخ ۹۵/۶/۲۱ تصویب و جهت اجرا در روزنامه رسمی منتشر شده است. با توجه به بیان موارد فوق و الزامات قانونی که در خصوص پیش فروش ساختمان وجود دارد، معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان تهران درصدد تبیین وظایف قانونی دستگاه های مربوطه برآمده و سندی را به شرح ذیل جهت تسریع در نیل به اهداف، تدوین نموده است.

هدف اصلی

- پیشگیری از کلاهبرداری از طریق پیش فروش های مکرر ساختمان در دست احداث، به اشخاص متعدد

ظرفیت های موجود

۱. وجود قانون پیش فروش ساختمان
۲. وجود سامانه ثبت اسناد و املاک به منظور متحد الشکل نمودن اسناد پیش فروش ساختمان
۳. وجود سازمان نظام مهندسی به منظور نظارت بر مراحل ساخت و ساز
۴. وجود مقررات کیفی برای مشاورین املاک در صورت تنظیم و انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان

شرح وظایف قانونی دستگاه های ذیربط

کلید واژه:

- ۱- منظور از قانون پیش فروش ساختمان: «قانون پیش فروش ساختمان» مصوب مورخ ۱۳۸۹/۱۱/۱۲ مجلس شورای اسلامی می باشد.
- ۲- منظور از آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان: «آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان» مصوب مورخ ۱۳۹۳/۳/۷ هیأت وزیران می باشد.
- ۳- منظور از دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان: «دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان» مصوب مورخ ۱۳۹۵/۶/۲۱ وزیر راه و شهرسازی می باشد.

ردیف	فایلت	مجری اصلی	دستگاه، نهاد	مستندات قانونی
۱	برطرف کردن کلیه موانع داخلی شهرداری در خصوص صدور پروانه ساختمان و فراهم نمودن کلیه شرایط و در نتیجه صدور شناسنامه فنی ساختمان برای کلیه واحدهای در نظر گرفته شده در پروانه ساخت و علاوه بر آن درج شماره ثبت دبیرخانه، تاریخ صدور، شماره مسلسل پروانه ساخت	شهرداری تهران	-	ماده ۲۲ ماده قانون پیش فروش ساختمان و ماده ۲ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی- ساختمان
۲	صدور شناسنامه فنی ساختمان در هنگام صدور پروانه ساختمان	۱- شهرداری ۲- سایر مراجع قانونی ذیربط	-	ماده ۳ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان
۳	اعلام وظایف و الزامات محول شده به متقاضیان صدور پروانه ساختمان و اخذ امضاء از متقاضی مبنی بر اطلاع از وظایف	۱- شهرداری ۲- سایر مراجع قانونی ذیربط	-	ماده ۴ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان
۴	درج اطلاعات مربوط به جداول شناسنامه فنی ساختمان در نقشه های مربوطه و شماره گذاری نقشه ها براساس واحدها، پارکینگ ها و انباری ها به صورت یکسان	مهندسان طراح معمار و عمران	-	ماده ۵ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان
۵	تطبیق اطلاعات مندرج در شناسنامه فنی ساختمان با پروانه ساختمان و نقشه های آن	مهندسان ناظر همهانگ کننده	-	ماده ۶ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان

ماده ۷ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان	-	۱- شهرداری ۲- سایر مراجع ذیربط	تحويل تصویر مصدق پروانه ساختمان و نقشه های مصوب در صورت درخواست متقاضی (اعم از پیش فروشنده و پیش خریدار)	۶
ماده ۸ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان	-	مهندسان ناظر	صدور تمامی تأییدیه های مندرج در قانون پیش فروش ساختمان	۷
-	معاونت اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم دادگستری کل استان تهران	سازمان نظام مهندسی استان تهران	نظارت بر صحت عملکرد مهندسان ناظر با برگزاری جلسه به منظور تدوین راهکارهای مؤثر در پیشگیری از تخلفات مهندسان ناظر	۸
ماده ۸ دستورالعمل صدور شناسنامه فنی ساختمان	-	۱- شهرداری ۲- سایر مراجع قانونی ذیربط	عدم اخذ هیچگونه مبلغی بابت هزینه صدور تأییدیه ها از جمله تأییدیه صدور شناسنامه فنی ساختمان	۹
ماده ۲ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	معاونت اسناد، ثبت اسناد و املاک کل کشور	۱- دفاتر اسناد رسمی ۲- کتون سردفتران و دفتریاران مرکز	ثبت قرارداد پیش فروش ساختمان به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی و به قید خلاصه در سند مالکیت و اعلام به اداره ثبت محل	۱۰
ماده ۳ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	-	سر دفتران دفاتر اسناد رسمی	درج خلاصه معامله پیش فروش ساختمان در سامانه الکترونیکی سازمان ثبت اسناد و املاک کشور	۱۱
ماده ۵ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	-	مهندسان ناظر، پیمانکاران و مالکان رسمی زمین	رعایت اجرای قوانین و مقررات و ضوابط شهرسازی و معماری و دستورالعمل های قانونی پیش فروش ساختمان	۱۲

ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	-	۱- شهرداری ۲- سایر مراجع قانونی ذیربط	اعلام تعداد واحدهای منظور در پروانه ساختمان در هنگام صدور پروانه احداث ساختمان ظرف مدت زمانی یک هفته به واحدهای ثبتی محل وقوع ملک	۱۳
ماده ۱۷ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	-	دفاتر اسناد رسمی	گواهی امضای مهندس ناظر، مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان	۱۴
ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	وزارت راه و شهرسازی	اداره کل راه و شهرسازی استان تهران	صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان	۱۵
ماده ۲۰ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	-	۱- رسانه های جمعی ۲- اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان تهران	مطالبه مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان از درخواست کننده آگهی	۱۶
ماده ۲۱ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان	۱- سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران ۲- اداره کل ثبت اسناد و املاک استان تهران	۱- دادگستری کل استان تهران ۲- اداره کل راه و شهرسازی استان تهران ۳- اداره کل فرهنگ و ارشاد اسلامی استان تهران	انجام تبلیغات و اطلاع رسانی به منظور آشنایی و آگاهی مردم از مقررات و الزمات قانون و آیین نامه و نحوه اجرای قانون پیش فروش ساختمان	۱۷
ماده ۲۴ قانون پیش فروش ساختمان	دفاتر اسناد رسمی	اتحادیه مشاوران املاک	راهنمایی و دلالت طرفین قرارداد جهت تنظیم سند رسمی قرارداد پیش فروش ساختمان به یکی از دفاتر اسناد رسمی و عدم تنظیم قرارداد با طرفین معامله پیش فروش ساختمان توسط مشاوران املاک	۱۸

<p>ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان</p>	<p>-</p>	<p>۱- دادگستری ۲- نیروی انتظامی</p>	<p>تعمیب و محاکمه و اجرای حکم نسبت به افرادی که بدون تنظیم سند رسمی اقدام به پیش فروش ساختمان یا اقدام به درج یا انتشار آگهی بدون اخذ مجوز نمایند.</p>	<p>۱۹</p>
<p>ماده ۲۱ قانون پیش فروش ساختمان</p>	<p>-</p>	<p>۱- دادگستری ۲- نیروی انتظامی</p>	<p>تعمیب و محاکمه مسئولان رسانه هایی که قبل از دریافت مجوز انتشار مبادرت به انتشار آگهی پیش فروش می نمایند.</p>	<p>۲۰</p>

برداره
معاون اجتماعی و پیشگیری از وقوع جرم
دادگستری استان تهران

۹۵۹/۲۸