



پایان‌نامه‌ی کارشناسی ارشد: زهره توزنده جانی، ۱۳۹۶

حقوق و تعهدات انتقال گیرنده و انتقال دهنده در قانون پیش فروش ساختمان

عقد بیع که یکی از عقود معین است انتقال دهنده و انتقال گیرنده حقوق و تعهداتی را دارا می باشد. مهمترین حق بایع، حق دریافت ثمن از مشتری است و تسلیم مبیع و دادن اطلاعات مربوط به آن از جمله تعهدات بایع است. و به نظر می رسد قراردادهای پیش فروش به لحاظ رشد شهرنشینی و گرایش مردم به آپارتمان نشینی در جامعه کنونی ایران به طور گسترده‌ای در میان مردم رواج یافته است و انبوه‌سازان، شرکت‌های بزرگ ساختمانی و دستگاه‌های دولتی از طریق پیش‌فروش آپارتمان قبل از شروع عملیات ساختمانی سعی در جمع‌آوری سرمایه لازم برای این فعالیت اقتصادی سودآور می‌نمایند. گسترش قراردادهای مربوط به پیش فروش ساختمان از یک طرف، و ناکارآمدی مقررات قانون مدنی در حمایت از پیش خریداران ساختمان، قبل از ساخت کامل آن، و به دنبال آن ایجاد مشکلات بسیار برای افراد جامعه، موجب شد تا در سال ۱۳۸۹ قانون پیش فروش ساختمان به تصویب برسد. در این قانون، برای پیش فروشنده و پیش خریدار حقوق و تعهداتی پیش بینی شده است. تصویب قانون مذکور را باید منشأ تحولاتی در فروش ساختمان دانست. لزوم تنظیم سند رسمی برای پیش فروش ساختمان، درج نکات پیش بینی شده قانون در قرارداد منعقد و ضمانت اجرای متفاوت از ضمانت اجرای موجود در قانون مدنی از جمله این تحولات است. حقوق‌دانان، قضات و وکلا و اشخاص دست‌اندرکار بایستی چنین قراردادهایی را در قالب نهادهای حقوقی و فقهی موجود توجیه و تبیین نمایند تا در اثر انتخاب قالبی مناسب و صحیح در صورت بروز اختلاف، اتخاذ تصمیم قانونی به عمل آید. قانون ایران تمهیدات نسبتاً مناسبی برای حمایت از حقوق پیش خریداران اندیشیده ولی این حمایت‌ها کامل نیست. در قانون ایران به حقوق پیش فروشندگان توجه کافی نشده است. در این پایان نامه سعی بر آن است، تا موادی از این قانون به عنوان مستند بحث‌ها مورد استفاده قرار گیرد.

کلیدواژه‌ها: پیش فروش، انتقال دهنده، انتقال گیرنده، تعهدات

شماره‌ی پایان‌نامه: ۱۲۷۲۰۸۰۷۹۵۲۰۴۱

تاریخ دفاع: ۱۳۹۶/۱۰/۲۶

رشته‌ی تحصیلی: حقوق خصوصی

دانشکده: علوم انسانی

استاد راهنما: غلامرضا یزدانی

M.A. Thesis:

law and obligations of the transferee and the transferor



in the pre-sale bulding

In concluding Bey that one of the certain contracts, is the transferor and the transferee the rights and commitments ectiity. The most important right, the seller receives its legitimacy from the customer and submits further explain and give information related to it, including obligations of the seller. And it seems contracts, presales in terms of growth of urbanization and the tendency of the people to the apartment retreat in our current Society of Iran, widely among the people, Vogue, has and mass corporate, construction, and governmental agencies through presales of apartments before the start of the operation bulding trying to collect the capital necessary for this economic activity profitable. Spread contracts related to the sale of the building from one side, and the inappropriate performance of provisions of the Civi Code in support of the pre buyers of the building before construction complete it and follow it, create the very problems for people in the community that were in years 1389 law, pre sale building approval. In this Act for the seller and buyer, rights and commitments is projectd. The adoption of the law must be the origin of the transformations in the sale of the building he said. If necessary adjust the official document for the sale of the building , inserts, tips, projected law in the contract concluded, and guarantee the performances different from the guarantee of the performances contained in the Civil Code including these developments. Lawyers and judges, lawyers and parties involved, should such contracts in the form of institutions and legal order, meaning justification and explanation to ineffect, selecting the format proper and correct in the event of a dispute, adopt a legal edcision to act comes. The law of Iran, the island is relatively suitable for the protection of the rights ago.buyers thought, but this support is not complete. In the Law of Iran, rights, ago vendors have not given enough attention yet. In this thesis tried on it is up to provisions of this law, as documented discussion we used.