

عنوان مقاله:

بررسی ابتکارات و نوآوریهای قانون پیش فروش ساختمان مصوب 1389

محل انتشار:

دومین کنفرانس ملی پژوهش های نوین در مدیریت و حقوق (سال: 1397)

تعداد صفحات اصل مقاله: 13

نویسندگان:

مجید صفوی - عضو هیات علمی و استادیار گروه حقوق دانشگاه گلستان

حسن کاظمی پور - دانشجوی دکترای حقوق خصوصی، دانشگاه آزاد اسلامی واحد گرگان

خلاصه مقاله:

هدف و فلسفه وضع قانون پیش فروش ساختمان، ایجاد موقعیت مطمئن برای افرادی بوده است که اقدام به پیش خرید واحدهای مسکونی خواهند کرد. در راستای نیل به این هدف، ابتکارات و نوآوریهای در بطن این قانون گنجانده شده است که در تاریخ قانونگذاری ایران کمسابقه است. از جمله این ابتکارات میتوان به؛ تجمیع قراردادهای مختلف در ذیل یک عنوان، افزودن بر فهرست عقود معین در نظام حقوقی ایران، وجود نهاد خاص دآوری در حل اختلاف ناشی از این قرارداد، نظارت عمومی و نظامی خاص در تشکیل قرارداد پیش فروش، صدور شناسنامه فنی و ملکی مستقل برای هر واحد توسط شهرداری به جای سازمان نظام مهندسی، ایجاد ضمانت اجرای متفاوت از ضمانت اجراهای موجود در قانون مدنی، وجود کارشناسانی خاص جهت تشخیص ح9سن انجام قرارداد (مهندس ناظر)، لزوم رعایت تشریفات خاص و محتوای خاص قرارداد که به شکل رسمی تنظیم شده و محتوای الزامی خاص آن اشاره کرد. استرداد ثمن به نرخ روز در صورت فسخ پیش خریدار، اوج نوآوری ق.پ.س است که بر اساس تبصره ماده 8 در صورت عدم توافق و مصالحه طرفین مبنی بر جبران خسارات وارده بر پیش خریدار به دلیل تخلف پیش فروشنده، تمام مبالغ پرداختی به پیش خریدار، بر اساس قیمت روز بنا، و نه قیمت مندرج در قرارداد، طبق نظر کارشناس منتخب مراجع قضایی به همراه سایر خسارات قانونی خواهد بود. این پژوهش با روش توصیفی - تحلیلی و با استفاده از منابع کتابخانه ای این ابتکارات و نوآوری ها را مورد واکاوی و بررسی قرار خواهد داد.

کلمات کلیدی:

قرارداد پیش فروش، دآوری، شناسنامه فنی و ملکی، مهندس ناظر، بیمه

لینک ثابت مقاله در پایگاه سیویلیکا:

<https://civilica.com/doc/900925>

