



بسمه تعالی

مدیران کل محترم راه و شهرسازی استان‌ها  
مدیرکل محترم مسکن و شهرسازی استان سمنان

سلام علیکم

پیرو نامه شماره ۹۴۲/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۳۹۴/۱/۱۸ به پیوست آخرین نسخه دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان، موضوع ماده ۱۹ آیین‌نامه اجرایی قانون پیش‌فروش ساختمان، جهت اجرا ابلاغ می‌گردد.

عباس آخوندی

وزیر

رونوشت:

- جناب آقای دکتر لاریجانی - رئیس محترم مجلس شورای اسلامی به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- حضرت آیت الله املی لاریجانی (دام عزه) - رئیس محترم قوه قضاییه به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- جناب آقای دکتر جهانگیری - معاون اول محترم رئیس جمهور به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای پورمحمدی - وزیر محترم دادگستری به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- جناب آقای جنتی - وزیر محترم فرهنگ و ارشاد اسلامی به انضمام یک نسخه دستورالعمل، بازگشت به نامه شماره ۱/۱۷۴۲۳۷ مورخ ۹۳/۱۲/۱۳ جهت استحضار.
- جناب آقای دکتر سیف - رئیس کل محترم بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- جناب آقای سرافراز - رئیس محترم سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- جناب آقای دکتر عبده تبریزی - مشاور محترم وزیر در امور مدیریت و تامین مالی به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای مهندس تابش - رئیس محترم بنیاد مسکن انقلاب اسلامی به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای دکتر مظاهریان - معاون محترم مسکن و ساختمان به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای مهندس پژمان - مدیرعامل محترم سازمان ملی زمین و مسکن به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای مهندس نریمان - مدیرعامل محترم شرکت عمران شهرهای جدید به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای دکتر ایزدی - مدیرعامل محترم شرکت عمران و بهسازی شهری ایران به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای مهندس میرشفیع - سرپرست محترم معاونت حقوقی و امور مجلس به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای دکتر بت شکن - مدیرعامل محترم بانک مسکن به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت استحضار.
- رئیس محترم سازمان نظام مهندسی ساختمان به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- رئیس محترم کانون سردفتران به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- رئیس محترم هیئت مدیره کانون سراسری انبوه‌سازان به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- رئیس محترم اتحادیه املاک کشور به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی.
- جناب آقای بی‌نیاز - رئیس محترم مرکز روابط عمومی و اطلاع رسانی به انضمام یک نسخه دستورالعمل جهت آگاهی و اطلاع‌رسانی به رسانه‌ها و جراید کثیرالانتشار.

## بسمه تعالی

### دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان

#### موضوع ماده ۱۹ آئین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

در اجرای ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۹۳، دستورالعمل صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش ساختمان به منظور تبلیغ و درج آگهی در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن و غیره، به شرح ذیل ابلاغ می گردد:

#### ماده ۱- تعاریف

کلیه اصطلاحات تعریف شده در قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹/۱۰/۲۹ مجلس شورای اسلامی و آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۹۳/۰۳/۳۰ هیأت وزیران به همان معانی مشروح، و سایر اصطلاحات در معانی مشروح زیر در این دستورالعمل به کار می رود:

الف- آگهی پیش فروش: هرگونه تبلیغ و اطلاع رسانی به منظور جذب سرمایه گذار و انعقاد قرارداد پیش فروش برای یک یا چند پروژه ساختمانی معین، از طریق بروشور، تراکت، نصب پلاکارد، توزیع کارت و امثال آن، صفحات جراید، صدا و سیما و کلیه محتواها و رسانه های دیجیتال موضوع آیین نامه ساماندهی و توسعه رسانه ها و فعالیت های فرهنگی دیجیتال، مصوب ۱۳۸۹/۰۵/۲۴ هیأت وزیران.

ب- تعداد واحدها: تعداد واحدهای مندرج در پروانه احداث ساختمان، موضوع ماده ۱۰ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان

ج- حساب امانی: حساب امانی ویژه پیش فروش واحدهای ساختمانی، موضوع درخواست صدور مجوز انتشار آگهی، به موجب مقررات بانکی افتتاح می شود.

د- بانک عامل: بانک دارای مجوز فعالیت از بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، که پیش فروشنده، حساب امانی ویژه پیش فروش خود را نزد آن افتتاح نموده است.

#### ماده ۲- کلیات:

۱- وظیفه اجرای دستورالعمل به نمایندگی از وزارت راه و شهرسازی، بر عهده ادارات کل راه و شهرسازی استان می باشد.

۲- مهلت اعتبار مجوز صادره از سوی ادارات کل راه و شهرسازی استان ها به مدت سه ماه از تاریخ صدور مجوز است. پس از اتمام مهلت مزبور، مجوز صادره از درجه اعتبار ساقط و متقاضی موظف است جهت دریافت مجدد آن، درخواست خود را تسلیم اداره کل راه و شهرسازی استان مربوطه نماید.

#### ماده ۳- وظایف پیش فروشنده:

پیش فروشنده اعم از مالک رسمی زمین، سرمایه گذار، مستاجر و یا نماینده قانونی وی موظف است مدارک زیر را به همراه فرم تکمیل شده درخواست صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش (فرم پیوست شماره ۱) به اداره کل راه و شهرسازی محل وقوع پروژه ارائه کند.

۱- تصویر برابر اصل تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان

۲- تصویر برابر اصل پروانه اشتغال به کار مهندس ناظر ساختمان

۳- تصویر برابر اصل شناسنامه و کارت ملی پیش فروشنده (در صورتی که شخص حقیقی باشد).

۴- در صورت مراجعه وکیل پیش فروشنده، تصویر برابر اصل وکالتنامه رسمی و شناسنامه و کارت ملی وکیل

۵- تصویر برابر اصل آگهی تالیس و آخرین تغییرات ثبت شده در روزنامه رسمی (در صورتی که شخص حقوقی باشد)

مدارک احراز نمایندگی شخص حقوقی



۶- تصویر برابر اصل گواهی افتتاح حساب امانی در بانک عامل، ممه‌ور به مهر شعبه، تبصره: در مجموعه‌های احدائی (موضوع تبصره ذیل ماده ۴ قانون پیش فروش ساختمان)، علاوه بر مدارک فوق‌الذکر، تصویر برابر اصل تاییدیه مرجع صادرکننده پروانه در خصوص انجام ۳۰٪ تعهدات پروانه از قبیل آماده‌سازی و انجام فضاهای عمومی و خدماتی نیز باید ارائه شود.

#### ماده ۴- وظایف اداره کل راه و شهرسازی:

اداره کل راه و شهرسازی استان پس از دریافت کلیه مدارک مندرج در ماده ۳ از پیش‌فروشنده یا نماینده قانونی وی، ضمن ارائه رسید دریافت مدارک، موظف است طی حداکثر ۱۵ روز کاری، عدم مخالفت خود را در قالب فرم صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش (فرم پیوست شماره ۲)، به پیش‌فروشنده اعلام نماید.

مراحل رسیدگی به درخواست‌های صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش به ترتیب زیر است:

- ۱- ارائه مدارک توسط متقاضی به مدیریت مسکن و ساختمان
  - ۲- بررسی مدارک و ارائه رسید دریافت مدارک به متقاضی در صورت تکمیل بودن مدارک و در غیر اینصورت اعلام کامل نبودن مدارک به متقاضی
  - ۳- صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش با امضای مدیرکل راه و شهرسازی استان
- تبصره ۱: در صورت نقص مدارک، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است موارد نقص پرونده را طی ۵ روز کاری از طریق نشانی اعلامی یا پیامک به پیش‌فروشنده اعلام نماید.
- تبصره ۲: در صورت عدم موافقت با صدور مجوز انتشار آگهی پیش‌فروش، اداره کل راه و شهرسازی استان موظف است مراتب را با ذکر دلایل مخالفت، طی ۱۵ روز کاری به پیش‌فروشنده اعلام نماید.

عباس آخوندی  
وزیر راه و شهرسازی



## پیوست شماره ۱

### فرم درخواست صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش در رسانه‌های جمعی

مدیرکل محترم راه و شهرسازی استان ....

با سلام، بدینوسیله اینجانب (اینجانبان): ..... درخواست خود را جهت صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش تعداد ..... واحد مسکونی، ..... واحد تجاری، ..... واحد اداری با مشخصات زیر و در قالب قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ اعلام می‌نمایم. خواهشمند است دستور فرمایید نسبت به صدور مجوز مذکور اقدام لازم صورت گیرد.

#### الف - مشخصات پیش‌فروشنده (گان):

الف-۱) اشخاص حقیقی:

۱- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....  
کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....  
وضعیت پیش‌فروشنده:  مالک  سرمایه‌گذار  مستاجر  
سهم از کل پروژه:  درصد

۲- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....  
کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....  
وضعیت پیش‌فروشنده:  مالک  سرمایه‌گذار  مستاجر  
سهم از کل پروژه:  درصد

۳- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....  
کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....  
وضعیت پیش‌فروشنده:  مالک  سرمایه‌گذار  مستاجر  
سهم از کل پروژه:  درصد

الف-۲) اشخاص حقوقی:

۱- نام شرکت: ..... مدیرعامل: ..... شماره شناسه ملی: ..... کداقتصادی: .....  
نشانی: ..... کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....  
وضعیت پیش‌فروشنده:  مالک  سرمایه‌گذار  مستاجر  
سهم از کل پروژه:  درصد

#### ب - مشخصات پروژه:

نام پروژه: ..... تعداد کل واحدها: ..... مسکونی: ..... تجاری: ..... اداری: .....  
شماره پلاک ثبتی: ..... فرعی از ..... اصلی واقع در بخش ..... حوزه ثبتی ..... ثبت دفتر .....  
نشانی ملک: .....  
شماره پروانه ساختمان: ..... تاریخ صدور: ..... / ..... / ..... تاریخ اعتبار: ..... / ..... / .....  
تعداد واحد جهت پیش‌فروش: ..... مسکونی: ..... واحد تجاری: ..... واحد اداری: .....  
پیشرفت فیزیکی پروژه (درصد): .....

#### ج - مشخصات حساب امانی:

نام بانک عامل: ..... نام و کد شعبه: ..... شماره حساب: .....

تاریخ:

مهر و امضا:

**پیوست شماره ۲**  
**فرم صدور مجوز انتشار آگهی پیش فروش**

شماره: .....

تاریخ: .....

بدینوسیله و به استناد ماده ۱۹ آیین نامه اجرایی قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۹۳ و با توجه به مدارک ارائه شده، این اداره کل عدم مخالفت خود را با تبلیغ و درج آگهی در مطبوعات و پایگاههای اطلاع رسانی و سایر رسانه های گروهی و نصب در اماکن و غیره، برای پیش فروش واحدهای  مسکونی  تجاری  اداری با مشخصات زیر اعلام می دارد:

**الف- مشخصات پیش فروشنده (گان):**

الف-۱) اشخاص حقیقی:

- ۱- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....
- کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....
- وضعیت پیش فروشنده:  مالک  سرمایه گذار  مستاجر
- سهم از کل پروژه:  درصد
- ۲- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....
- کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....
- وضعیت پیش فروشنده:  مالک  سرمایه گذار  مستاجر
- سهم از کل پروژه:  درصد
- ۳- نام و نام خانوادگی: ..... نام پدر: ..... کد ملی: ..... نشانی: .....
- کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....
- وضعیت پیش فروشنده:  مالک  سرمایه گذار  مستاجر
- سهم از کل پروژه:  درصد

الف-۲) اشخاص حقوقی:

- ۱- نام شرکت: ..... مدیر عامل: ..... شماره شناسه ملی: ..... کد اقتصادی: .....
- نشانی: ..... کد پستی: ..... شماره تلفن همراه: ..... شماره تلفن مستقیم: .....
- وضعیت پیش فروشنده:  مالک  سرمایه گذار  مستاجر
- سهم از کل پروژه:  درصد

**ب- مشخصات پروژه:**

نام پروژه: ..... تعداد کل واحدها: ..... مسکونی: ..... تجاری: ..... اداری: .....

شماره پلاک ثبتی: ..... فرعی از ..... اصلی واقع در بخش ..... حوزه ثبتی ..... ثبت دفتر: .....

نشانی ملک: .....

شماره پروانه ساختمان: ..... تاریخ صدور: ..... / ..... / ..... تاریخ اعتبار: ..... / ..... / .....

تعداد واحد جهت پیش فروش: ..... مسکونی: ..... واحد تجاری: ..... واحد اداری: ..... واحد

پیشرفت فیزیکی پروژه (درصد): .....

**ج- مشخصات حساب امانی:**

نام بانک عامل: ..... نام و کد شعبه: ..... شماره حساب: .....

- اعتبار این مجوز تا تاریخ ..... / ..... / ..... می باشد.

- بدیهی است صدور این مجوز نافذ انجام سایر وظایف و مسئولیتهای پیش فروشنده مندرج در قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ و آیین نامه اجرایی آن نخواهد بود.

- بدیهی است هرگونه تبلیغ، مغایر آنچه که در این مجوز بدان اشاره شده است در حکم عدم وجود مجوز بوده و متخلف مشمول ماده ۲۳ قانون پیش فروش ساختمان مصوب سال ۱۳۸۹ خواهد بود.

- این مجوز به هیچ وجه به منزله تایید رعایت ضوابط فنی و مهندسی و رعایت مقررات ملی ساختمان که کنترل آن بر عهده مهندس ناظر و مرجع صدور پروانه ساختمانی مربوطه می باشد، نیست

مدیر کل راه و شهرسازی استان