

# قاعده بازی در پیشخرید مسکن

خرداد 22، 1393

☒ مجوز صادر شده در هیات دولت برای اجرای قانون پیش فروش مسکن حداقل تا دو هفته آینده در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار میگیرد و برای اولین بار در بازار ملک، رعایت یکسری ممنوعیت‌ها و محدودیت‌های قانونی در پیش فروشها اجباری می‌شود.

قانون سردفتران و دفتریاران دیروز با بیان آینکه آینه‌ای که هفته گذشته در هیات دولت برای اجرای قانون پیش فروش ساختمان به تصویب رسید، هنوز ابلاغ رسمی نشده است و مطابق تجربه‌های قبلی، پروسه ابلاغ حدود سه هفته زمان می‌برد، اعلام کرد: در این آینه‌ای سلامت معاملات پیشخرید مسکن با دو ابزار برای پیش خریداران تضمین شده است.

در پیش فروش تاکنون، اجباری برای تنظیم سند رسمی وجود نداشت و در نتیجه مسیری برای پیگیری خسارتخانه از خلف‌ وعده پیش فروشنده نیز در دسترس پیش خریدار نبود. اما مطابق این آینه‌ای، معاملات پیشخرید ملک از طریق ثبت در دفاتر اسناد رسمی، رسمیت پیدا می‌کند و سازنده‌ها مکلف می‌شوند فقط در دفترخانه‌ها، قرارداد پیش فروش را تنظیم کنند.

همچنین ابزار دومی که در کنار سند محضری پیش فروش آپارتمان، از حقوق پیش خریداران حمایت می‌کند و به تقلیب‌های رایج در این قسمت از بازار ملک پایان می‌دهد، جرایم نقدی و غیر نقدی تعیین شده در قانون است.

با اجرای مقررات جدید در این بازار، پیش فروش پروژه‌ها بی که هنوز در مرحله خاکبرداری یا حتی عقب‌تر خرید زمین و عملیات گودبرداری- هستند، ممنوع می‌شود و سازنده‌ها بی که یکی از چهار جرایم رایج در این نوع معاملات شامل «پیش فروش زودتر از موعد، واگذاری یک واحد به چند نفر، پرهیز از ثبت پیش فروش در دفترخانه و تاخیر در تحويل به موقع» را مرتکب شوند، علاوه بر حبس، حداقل بین 2 تا 4 برابر ارزش آپارتمان پیش فروش شده، جریمه می‌شوند.

به گزارش «دنیای اقتصاد»، همان‌طور که در قانون پیش فروش ساختمان - مصوب سال 89 مجلس- به صراحت بر ممنوعیت تنظیم قرارداد پیش خرید در بنگاه‌های املک تاکید شده است، در آینه‌ای که هفته پیش نیز در

هیات دولت برای اجرای این قانون، به تصویب رسید، این موضوع مجدداً آمده است.

عضو هیات مدیره کانون سردفتران در این باره اعلام کرد: در آینه این نامه اجرایی، سهم مشاوران املاک از معاملات پیش فروش در حد بازاریابی و دلالی بین خریدار و فروشنده محفوظ گذاشته شده است اما صدور کدره گیری در بنگاه های املاک - شبیه آنچه در مبایعه نامه های فروش آپارتمن های آماده درج می شود - برای پیش فروش معنا ندارد بلکه مشاوران املاک باید طرفین این نوع معاملات را برای تنظیم قرارداد رسمی به دفترخانه هدایت کنند.

اعضای هیات مدیره کانون سردفتران در نشست با خبرنگاران اعلام کردند: معاملات پیش فروش مسکن که پیش از این جزو پر دغدغه ترین معاملات به لحاظ دعواهای حقوقی در دادگاه ها به حساب می آمد، تا چند روز آینده با ابلاغ آینه نامه مربوطه، به مسیری شفاف، رسمی و قانونمند مجهز می شود.

الزام شهرداری به صدور شناسنامه فنی برای کلیه ساختمان های پیش فروشی، ممنوعیت قانونی مشاوران املاک از تنظیم قراردادهای پیش فروش و اجباری شدن تنظیم سند واحدهای مسکونی پیش فروشی در دفاتر اسناد رسمی، مهم ترین مواردی است که در متن آینه نامه اجرایی پیش فروش ساختمان مورد تاکید قرار گرفته است.

بر این اساس، سه دسته از مخاطبان اصلی این قانون اعم از مالک، فرد مشارکت کننده در فرآیند ساخت که اغلب تحت عنوان سازنده از فرآیند مشارکت ذی نفع خواهد بود و همچنین مستاجرانی که دارای حق احداث بنا هستند (مالکان ساختمان تخریب شده) مکلف شده اند در صورت اقدام برای پیش فروش، پس از توافق اولیه با پیش خریدار، نسبت به تنظیم سند در دفاتر اسناد رسمی اقدام کنند.

در چنین شرایطی اگرچه حق دلالی برای مشاوران املاک بر مبنای این قانون و آینه نامه اجرایی مربوط به آن محفوظ است، اما بنگاه های مسکن دیگر حق تنظیم قرارداد پیش فروش ندارند. هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران همچنین الزام شهرداری به صدور شناسنامه فنی ساختمان برای واحدهای پیش فروشی را ضمانت اجرایی مهمی برای پیشگیری از فروش یک واحد به چند نفر عنوان و تاکید کرد: در حال حاضر ارتباط سیستمی کاملی بین سردفتران و سامانه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور برقرار است و هیچ سردفتری بدون ارتباط با این

سیستم نمیتواند حتی یک قرارداد هم تنظیم کند.

بر این اساس دفاتر اسناد رسمی به عنوان تنها مرجعی که به اطلاعات اصلی و تاثیرگذار در ثبت اسناد مورد معامله، دسترسی دارند از وقوع جراحتی که پیش از این در نتیجه مواردی همچون انجام معامله از سوی افراد ممنوع المعامله، معامله املاک بازداشت شده و همچنین فروش یک واحد به چند نفر رخ میداد و حجم قابل توجهی از پروندهای قضائی را به خود اختصاص میداد، جلوگیری میکنند.

این در حالی است که هم‌اکنون تعداد قابل توجهی از دعاوی قضائی مربوط به مواردی است که در آن مشاوران املاک بهدلیل در اختیار نداشتن اطلاعات مورد نیاز، اقدام به تنظیم قرارداد پیشفروش کرده‌اند.

### فرمت ثابت برای قرارداد پیشفروش

عضو هیاتمدیره کانون سردفتران و دفتریاران با تاکید بر اینکه نبود ضابطه در بخش پیشفروش ساختمان آثار مخرب زیادی را به جامعه تحمیل کرده است، گفت: مجلس در سال 89، قانونی تحت عنوان قانون پیشفروش ساختمان در 25 ماده تصویب کرد که برخی از مواد این قانون متناسب با ضرورتی که در این باره وجود دارد، ابداعی بوده و سابقه‌ای در سیستم قانونگذاری نداشته است. مسلم آقاصفری با اشاره به تصویب آییننامه اجرایی این قانون در هیات دولت افزود: هر چند هنوز این آییننامه در روزنامه رسمی کشور منتشر و ابلاغ نشده است، اما به خاطر حساسیت موجود در این زمینه از هم‌اکنون صاحب‌نظران متعددی در رابطه با این قانون و آییننامه آن اظهار نظر کرده‌اند.

آقا صفری همچنین از تهیه فرمث ثابت قرارداد پیشفروش از سوی کانون سردفتران خبر داد و گفت: به موجب ماده 3 آییننامه پیشفروش ساختمان کانون سردفتران با همکاری سازمان ثبت اسناد و وزارت راه و شهرسازی، در روزهای آتی، فرمث ثابت و قانونی قرارداد پیشفروش را آماده و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار می‌دهد. این در حالی است که پیش از این فرمث ثابت برای قرارداد پیشفروش وجود نداشت و کاستی‌ها یا ابهامات موجود در متن قراردادهای سلیقه‌ای پیشفروش، منجر به بروز اختلاف بین طرفین می‌شد. وی افزود: علاوه بر این تمام مواردی که باید در متن قرارداد پیشفروش به صورت شفاف درج شود، در متن قانون پیشفروش مشخص شده است.

### تعیین «کف خسارت» و جزای متخلفان پیشفروش

محمد عظیمیان، عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران همچنین با بیان اینکه مالکان، مشارکتکنندگان و مستاجرانی که حق احداث بنا دارند مخاطبان اصلی قانون پیشفروش هستند، گفت: این سه دسته در صورتی که اقدام به پیشفروش کنند، برآساس قانون، مکلف به تنظیم قرارداد و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی هستند.

وی با بیان اینکه برخی محدودیتهای اعمال شده در قانون پیشفروش، مسیر تخلف را در این دسته از معاملات مسدود کرده است، گفت: برآساس قانون پیشفروش، شهرداری موظف شده برای شروع ساختوساز، شناسنامه فنی ساختمان برای هر ساختمان تازه ساز صادر کند و در این شناسنامه تعداد دقیق واحدها و موقعیت قرارگیری هر آپارتمان در ساختمانی که هنوز ساخته نشده مشخص است. بنا بر این سردفتر در قراردادهای پیشفروش، میتواند مشخصات واحد را دقیق به نام خریدار کند. همچنین فروشنده و مطبوعات مکلف شده‌اند پس از دریافت تاییدیه و مجوز از وزارت راه و شهرسازی، نسبت به انتشار آگهی پیشفروش اقدام کنند. عظیمیان افزود: همچنین برآساس قانون پیشفروش، به منظور حمایت از حقوق خریدار، چهار نوع خسارت تعیین شده که کف آن را قانون تعیین کرده و توافق درمورد سقف خسارت بر عهده طرفین قرار گرفته است.

وی ادامه داد: عدم رعایت تعهدات درخصوص تامین پارکینگ و انباری، عدم انجام تعهدات درخصوص مشاغل، عدم انجام تعهدات در خصوص فضاهای عمومی و همچنین عدم تحويل به موقع آپارتمان و حضور به موقع در دفتر اسناد رسمی برای انتقال سند، چهار عاملی است که قانون‌گذار بر مبنای آن حداقل میزان خسارت وارد کند بر پیش خریدار را تعیین کرده است.

عضو هیات مدیره کانون سردفتران و دفتریاران گفت: درصورت عدم انجام تعهدات از سوی فروشنده و درحالی که خریدار به تمام تعهدات خود در قبال وی از بابت پرداخت بهای ملک عمل کرده باشد، بر اساس قانون، دفتر اسناد رسمی میتواند به عنوان قائم مقام فروشنده، نسبت به انتقال سند به نام پیش خریدار اقدام کند.

وی با استناد به ماده 23 آیننامه اجرایی قانون پیشفروش ساختمان گفت: اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی، اقدام به پیشفروش یا بدون اخذ مجوز اقدام به درج و انتشار آگهی پیشفروش کنند، به حبس از 91 روز تا یکسال یا جزای نقدی به میزان 2 تا 4 برابر وجه و اموال دریافتی محکوم میشوند.

عظیمیان با تاکید بر اینکه هم‌اکنون ارتباط خوبی بین دفترخانه‌ها و سامانه استعلام سازمان ثبت اسناد کشور برقرار است، تصویح کرد: با توجه به اینکه پاسخ استعلامات به صورت مکانیزه و سیستمی در کوتاه‌ترین زمان ممکن در اختیار سردفتر قرار می‌گیرد، امکان تخلف در معاملات پیش‌فروش با اجرای این قانون، از بین می‌رود.

وی ادامه داد: از شهریور ماه ۹۲ به دنبال راه‌اندازی سیستم ثبت آنی در سازمان ثبت اسناد کشور، تمام دفترخانه‌ها با سیستم این سازمان لینک شده و مرتبط هستند و هیچ دفترخانه‌ای نمی‌تواند بدون داشتن ارتباط با این سیستم حتی یک قرارداد تنظیم کند.

دنیای اقتصاد