

# قاعده بازی در پیش‌خرید مسکن

خرداد 22، 1393

مجاز صادر شده در هیات‌دولت برای اجرای قانون پیش‌فروش مسکن  حداکثر تا دو هفته آینده در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار می‌گیرد و برای اولین‌بار در بازار ملک، رعایت یکسری ممنوعیت‌ها و محدودیت‌های قانونی در پیش‌فروش‌ها اجباری می‌شود.

کانون سردفتران و دفتریاران دیروز با بیان اینکه آیین‌نامه‌ای که هفته گذشته در هیات‌دولت برای اجرای قانون پیش‌فروش ساختمان به تصویب رسید، هنوز ابلاغ رسمی نشده است و مطابق تجربه‌های قبلی، پروسه ابلاغ حدود سه هفته زمان می‌برد، اعلام کرد: در این آیین‌نامه سلامت معاملات پیش‌خرید مسکن با دو ابزار برای پیش‌خریداران تضمین شده است.

در پیش‌فروش تاکنون، اجباری برای تنظیم سند رسمی وجود نداشت و در نتیجه مسیری برای پیگیری خسارت ناشی از خلف‌وعده پیش‌فروشنده نیز در دسترس پیش‌خریدار نبود. اما مطابق این آیین‌نامه، معاملات پیش‌خرید ملک از طریق ثبت در دفاتر اسناد رسمی، رسمیت پیدا می‌کند و سازنده‌ها مکلف می‌شوند فقط در دفترخانه‌ها، قرارداد پیش‌فروش را تنظیم کنند.

همچنین ابزار دومی که در کنار سند محضری پیش‌فروش آپارتمان، از حقوق پیش‌خریداران حمایت می‌کند و به تقلب‌های رایج در این قسمت از بازار ملک پایان می‌دهد، جرایم نقدی و غیرنقدی تعیین‌شده در قانون است.

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

به گزارش «دنیای اقتصاد»، همان‌طور که در قانون پیش‌فروش ساختمان - مصوب سال 89 مجلس - به صراحت بر ممنوعیت تنظیم قرارداد پیش‌خرید در بنگاه‌های املاک تاکید شده است، در آیین‌نامه‌ای 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 آیین نامه اجرایی، سهم مشاوران املاک از معاملات پیش فروش در حد بازاریابی و دلالی بین خریدار و فروشنده محفوظ گذاشته شده است اما صدور کدرهگیری در بنگاه های املاک - شبیه آنچه در مبایعه نامه های فروش آپارتمان 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 پردغدغه ترین معاملات به لحاظ دعوای حقوقی در دادگاه ها به حساب می آمد، تا چند روز آینده با ابلاغ آیین 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 آیین 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 آیین 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 جرایمی که پیش از این در نتیجه مواردی همچون انجام معامله از سوی افراد ممنوع معامله، معامله املاک بازداشت شده و همچنین فروش یک واحد به چند نفر رخ می‌داد و حجم قابل توجهی از پرونده‌های قضایی را به خود اختصاص می‌داد، جلوگیری می‌کنند.

این در حالی است که هم‌اکنون تعداد قابل توجهی از دعاوی قضایی مربوط به مواردی است که در آن مشاوران املاک به دلیل 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 فرمت 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، فرمت ثابت و قانونی قرارداد پیش‌فروش را آماده و در اختیار دفاتر اسناد رسمی قرار می‌دهد. این در حالی است که پیش از این فرمت 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 هیات‌مدیره 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، براساس قانون، مکلف به تنظیم قرارداد و ثبت سند در دفاتر اسناد رسمی هستند.

وی با بیان اینکه برخی محدودیت‌های اعمال‌شده در قانون پیش‌فروش، مسیر تخلف را در این دسته از معاملات مسدود کرده است، گفت: براساس 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. بنابراین 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 براساس قانون پیش‌فروش، به‌منظور حمایت از حقوق خریدار، چهار نوع خسارت تعیین شده که کف آن را قانون تعیین کرده و توافق درمورد سقف خسارت برعهده طرفین قرار گرفته است.

وی ادامه داد: عدم رعایت تعهدات درخصوص تامین پارکینگ و انباری، عدم انجام تعهدات درخصوص مشاعات، عدم انجام تعهدات در خصوص فضاهای عمومی و همچنین عدم تحویل 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 وارده بر پیش‌خریدار را تعیین کرده است.

عضو هیات‌مدیره کانون سردفتران و دفتریاران گفت: در صورت 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 قائم‌مقام فروشنده، نسبت به انتقال سند به نام پیش‌خریدار اقدام کند.

وی با استناد به ماده 23 آیین‌نامه 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 وجوه و اموال دریافتی محکوم می‌شوند.

عظیمیان با تاکید بر اینکه هماکنون ارتباط خوبی بین دفترخانه‌ها و سامانه استعلام سازمان ثبت اسناد کشور برقرار است، تصریح 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 92 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