



## قبل از خرید خانه‌های پیش‌فروش بخوانید

تا به خودت می‌آیی می‌بینی سرت کلاه رفته، می‌بینی تو مانده‌ای با چند تکه کاغذ بی‌ارزش، پول‌هایی که از دست داده‌ای و آپارتمانی که به خیال خودت صاحبش شده‌ای.

جام جم آنلاین: تا به خودت می‌آیی می‌بینی سرت کلاه رفته، می‌بینی تو مانده‌ای با چند تکه کاغذ بی‌ارزش، پول‌هایی که از دست داده‌ای و آپارتمانی که به خیال خودت صاحبش شده‌ای.

وقتی برای پیش‌فروش این آپارتمان پول‌هایت را جمع و جور می‌کردی و وقتی آخرین حرف‌هایت را با فروشنده می‌زدی، حتی وقتی آپارتمان نیمه‌ساز را از نزدیک می‌دیدي و شکل و شمایل آینده‌اش را در ذهنت مجسم می‌کردی، هیچ‌وقت گمان نمی‌کردی در این ساختمان با 10 نفر دیگر شریک شوی، اما حالا چه خواهی و چه نخواهی تو قربانی یک کلاهبرداری زیرنقاب خرید آپارتمانی نیمه‌تمام شده‌ای.

حتما خیلی از شهروندان یا خودشان طعمه این کلاهبرداری‌ها شده‌اند یا دیده‌اند و شنیده‌اند چطور کسانی را که می‌شناخته‌اند در دام شیادان افتاده‌اند. شاید سال‌ها طول بکشد که افراد مالباخته به پولی که به حساب #171؛ پیش‌فروشنده raquo&ها واریز کرده‌اند برسند و شاید هم هیچ‌وقت چنین فرصتی نصیب‌شان نشود، ولی به هر حال آنها هیچ‌گاه فراموش نمی‌کنند که خوش‌باوری و جانب احتیاط نگه نداشتن چه تاوان سنگینی دارد.

البته همیشه هم ورود به معامله پیش‌فروش آپارتمان به رو شدن دست کلاهبرداران و تعقیب و گریزهای پلیسی و قضایی منجر نمی‌شود، چون بی‌شک همه آنهایی که آپارتمان‌هایشان را پیش‌فروش می‌کنند کلاهبردار نیستند، ولی بیشتر کسانی که چنین ساختمان‌هایی را خریده‌اند از محصول نهایی کار به دلایل مختلف راضی نیستند. به طور معمول افرادی که زمینی در اختیار دارند با گرفتن مجوزهای لازم برای آپارتمان‌سازی، کار را شروع می‌کنند و معمولا بعد از مرحله اسکلت‌بندی یا سفت‌کاری چنانچه با کسری پول روبه‌رو شوند، آپارتمان‌ها را پیش‌فروش می‌کنند و متعهد می‌شوند که در زمان مقرر، آپارتمان را در حالی که امکانات و ویژگی‌های خاصی دارد به خریدار تحویل دهند. اما بیشتر اوقات این افراد به تعهداتشان عمل نمی‌کنند و با بی‌اعتنایی به قول و قرارهای قبلی، ساختمانی بی‌کیفیت که باب طبع خریدار نیست را تحویل می‌دهند، مثلا بعضی از موزائیک کردن زیرزمین و محل انباری‌ها سر باز می‌زنند و عده‌ای کاشی‌ها و سنگ‌های نامرغوب (برخلاف تعهدشان) را به کار می‌برند و بعضی‌ها تزئیناتی را که قولش را داده بودند انجام نمی‌دهند. شاید به نظر بعضی‌ها انجام ندادن این تعهدات، کوچک و قابل چشم‌پوشی به نظر برسد، اما برای کسی که بابت همه این امکانات و خدمات پول پرداخت کرده، بی‌شک خلافي غیرقابل اغماض است؛ برای همین است که جرقه اختلافات در معاملات پیش‌فروش آپارتمان زود زده می‌شود و خیلی زود این جرقه به آتشی بزرگ تبدیل می‌شود.

البته بخش زیادی از آسیب‌هایی که خریداران می‌بینند ناشی از ناآگاهی‌شان از حقوقی است که به عنوان خریدار ساختمان نیمه‌ساز دارند یا به خاطر اعتمادی که نمی‌خواهند با رسمی کردن مذاکرات در دفاتر اسناد رسمی خدشه ببینند، اما ضروری است هر خریدار ساختمان پیش‌فروش قبل از خرید، بعضی نکات کلیدی را بداند.

اینها را به خاطر بسپارید

اگرچه خیلی از کارشناسان معتقدند قانون پیش‌فروش ساختمان هنوز هم به طور کامل اجرا نمی‌شود و در بعضی بخش‌ها هنوز ضمانت اجرایی‌های لازم را ندارد، اما همین که تک‌تک خریداران به مفاد آن عمل کنند و بدانند که به عنوان خریدار چه حقوق گسترده‌ای دارند، برای انجام یک معامله سالم و بی‌دردسر کفایت می‌کند. طبق این قانون، قرارداد پیش‌فروش ساختمان به هر قراردادی گفته می‌شود که به موجب آن، مالک رسمی زمین (پیش‌فروشنده) متعهد به ساخت یا تکمیل واحد ساختمانی مشخص در آن زمین شود و این واحد ساختمانی با هر نوع کاربری از ابتدا یا در حین ساخت و تکمیل یا پس از اتمام عملیات ساختمانی به مالکیت طرف دیگر قرارداد (پیش‌خریدار) درآید. طبق این قانون تنها دو گروه از اشخاص می‌توانند اقدام به پیش‌فروش ساختمان کنند یکی سرمایه‌گذارانی که در ازای سرمایه‌گذاری از طریق ساخت بنا روی زمین متعلق به دیگری، واحدهای ساختمانی مشخصی از بنای احداثی به موجب سند رسمی متعلق به آنها باشد و دوم مستأجران اراضی ملکی، دولتی و موقوفه که به موجب سند رسمی حق ساخت و ساز در این زمین‌ها را دارند.

نکته: طبق قانون تنها دو گروه می‌توانند اقدام به پیش‌فروش ساختمان کنند یکی سرمایه‌گذاران از طریق ساخت بنا روی زمین متعلق به دیگری و دوم مستأجران اراضی ملکی دولتی و موقوفه که به موجب سند رسمی حق ساخت و ساز دارند  
وقتی پیش‌خریداران با این دو گروه از پیش‌فروشنده‌ها وارد معامله می‌شوند باید دقت کنند حداقل 9 مورد در قرارداد پیش‌فروش

ذکر شده باشد یعنی اسم و مشخصات طرفین قرارداد اعم از حقیقی و حقوقی، پلاک و مشخصات ثبتی و نشانی وقوع ملک، اوصاف و امکانات واحد ساختمانی مورد معامله مثل مساحت، تعداد اتاقها، شماره طبقه، شماره واحد، پارکینگ و انباری، مشخصات فنی و معماری مثل موقعیت، کاربری، تعداد طبقات، مساحت کل عرصه و زیر بنا، نما، نوع مصالح مصرفی، سیستم گرمایش و سرمایش و... بها یا عوض در قراردادهای معوض، تعداد اقساط و نحوه پرداخت، شماره قبوض اقساطی برای بها، تحویل و انتقال قطعی، زمان تحویل واحد ساختمانی پیش فروش شده و تنظیم سند رسمی انتقال قطعی، تعیین تکلیف راجع به خسارات، تضمینها، قرارداد بیمه‌ای، تغییر قیمت و مشخصات، تعهدات پیش‌فروشنده به مراجع قانونی و معرفی داوران. این در حالی است که برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش نیز مدارکی لازم است که تنظیم این قرارداد منوط به وجود آنهاست یعنی سند رسمی مالکیت یا سند رسمی اجاره با حق احداث بنا، پروانه ساخت کل ساختمان و شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد، بیمه‌نامه مسوولیت، تاییدیه مهندس ناظر ساختمان مبنی بر پایان عملیات پی ساختمان و پاسخ استعلام از اداره ثبت اسناد و املاک محل وقوع ملک.

وقتی خلافي واقع مي‌شود

اگر تا مرحله تنظیم قرارداد پیش‌فروش، مشکلی پیش نیاید و همه چیز مطابق قانون و مقررات باشد، پیش‌خریداران و پیش‌فروشندگان نیمی از راه را رفته‌اند، اما مشکل اصلی خریداران این است که پس از اتمام کار مشخص می‌شود که طرف معامله آنها به بخشی از تعهداتش عمل نکرده است. البته اگر چنین اتفاقی روی بدهد خریداران حق اعتراض دارند و می‌توانند تا مرحله گرفتن خسارت و فسخ معامله هم پیش بروند. طبق قانون اگر پیش‌فروشنده در تاریخ مقرر در قرارداد، واحد پیش‌فروش شده را تحویل پیش‌خریدار ندهد یا به تعهداتش عمل نکند باید به پیش‌خریدار، جریمه تاخیر بپردازد. یعنی اگر پیش‌فروشنده از تعهداتش در بخش‌های اختصاصی مثل پارکینگ و انباری یا قسمت‌های مشاع تخطی کرده باشد یا مثلا مساحت کمتر از میزان تعهد شده باشد یا برای انتقال بموقع سند رسمی اقدام نکند، باید خسارت آن را بپردازد.

حتما دفاتر اسناد رسمي

هنوز هم خیلی‌ها به عقد قرارداد در دفاتر اسناد رسمی عادت نکرده‌اند و شیوه‌های سنتی برای قرارداد بستن را می‌پسندند، اما بویژه در مورد تنظیم قراردادهای پیش‌فروش آپارتمان برای این که این کار به یک دغدغه تبدیل نشود ضروری است این قرارداد در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود. آن گونه که قانون پیش‌فروش ساختمان می‌گوید مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات مقدماتی، طرفین را برای تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی معرفی کنند چراکه آنها نمی‌توانند راسا دست به چنین کاری بزنند.

مریم خباز / گروه جامعه