

تاکید مشاور وزیر راه و شهرسازی به انعقاد قرارداد پیش فروش ساختمان در دفا تر اسناد رسمی

مشاور وزیر راه و شهرسازی و نماینده تام الاختیار در شورای حفظ حقوق بیت المال با اشاره به وجود کلاهبرداری های انبوه در پروژه های پیش فروش تاکید کرد این گونه قراردادهای طبق قانون باید در دفاتر اسناد رسمی منعقد شود تا راه چنین کلاهبرداری های مسدود گردد.

به گزارش خبرگزاری صدا و سیما؛ بازار مسکن چندسالی است که روزهای بی رونقی را سپری می کند و دولت و تولید کنندگان به دنبال راه حلی برای خروج از رکود هستند. نسخه پیشنهادی دولت برای خروج مسکن از رکود هم تحرکی را در بازار ایجاد نکرد زیرا ارایه وام برای افرادی که نیازمند واقعی مسکن هستند اما نقدینگی ندارند چاره ساز نبود.

به طور متوسط میانگین هر مترمربع زمین در کشور 4 میلیون تومان است و تسهیلات در نظر گرفته شده برای خرید مسکن تنها جوابگوی یک سوم هزینه خرید یک آپارتمان با قیمت متوسط است.

به دلیل نبود نقدینگی در جامعه پروژه های زیادی نیمه کاره رها شد و سازندگان هم برای جلوگیری از ضرر خود اقدام به پیش فروش واحد های خود کردند. به دلیل تبلیغات گسترده ای که در برخی از پروژه های مسکونی صورت گرفت مردم نیز به دلیل پایین بودن قیمت واحدهای پیش فروش شده به هر روش ممکن سعی در پیش خرید یک واحد می کنند دریغ از اینکه معلوم نیست پیش خرید مسکن منجر به خانه دار شدن می شود؟

حدود 40 درصد پرونده های تشکیل شده در مراجع قضایی کشور مربوط به کلاهبرداری های است که به بهانه پیش فروش ساختمان صورت گرفته است. پرونده هایی که بارها در رسانه های مختلف به دلیل حجم بالای مبالغ کلاهبرداری و تعداد شاکی ها بارها تیتراژ شده است.

پیش فروش ساختمان در ذهن افراد تداعی کلاهبرداری است و بسیاری از افراد برای فرار از مستاجری تمام پس انداز خود را برای پیش خرید یک آپارتمان نقلی می پردازند اما درست چند ماه مانده به تحویل واحد های خود متوجه فروش واحد های خود به چند نفر می شوند ، تنها راه چاره را در راهرو های دادگاه می بینند و اما دلیل این کلاهبرداری ها چیست ؟ آیا قوانینی برای پیش خرید مسکن در کشور وجود ندارند؟ حسین معصوم مشاور وزیر راه و شهرسازی و نماینده تام الاختیار در شورای حفظ حقوق بیت المال در گفتگوی اختصاصی با خبرنگار صدا و سیما درباره قانون پیش فروش ساختمان گفت: در دهه های گذشته شکایت های زیادی درباره کلاهبرداری درباره دریافت پول برای پیش فروش زمین و ساختمانی که وجود خارجی نداشت ، صورت گرفته است که می توان به پروژه های افق و شفق اشاره کرد.

وی با اشاره به فریب مردم در تبلیغات این پروژه ها گفت : به دلیل افزایش کلاهبرداری ، در نظام اجرایی و قوه قضائیه تصمیم گرفته شد تا برای حمایت از حقوق پیش فروشنده واقعی و هم پیش خریدار این موضوع قانونمند شود و به قانون پیش فروش تبدیل شد.

مشاور وزیر راه و شهرسازی افزود: کسانی که به صورت انبوه پیش فروش کردند سابقه درخشانی ندارند بسیاری از افراد با پیش خرید مسکن زندگی شان را با وعده و وعیدهای سرمایه گذاری کردند که به جایی نرسید و حتی بسیاری از خانواده ها از هم پاشیده شد.

وی افزود: قانون پیش فروش برای کوتاهی دست کسانی که از این محل به دنبال درآمد های کلان خود و رها کردن مردم هستند ، مجازاتی در نظر گرفته است. معصوم با بیان اینکه این قانون پیچیدگی خاصی ندارد ، گفت: در این قانون آمده است

کسی که اقدام به پیش فروش می کند در دفتر اسناد رسمی سند پیش فروش تنظیم شود تا از انواع و اقسام حمایت‌های قانونی برخوردار شود. معصوم ادامه داد: در بسیاری از پروژه‌های بزرگی که در آن تخلف صورت گرفته است ما برای گرفتن حق مردم از فروشنده خواهش می کنیم که اقدام به تکمیل واحدها و تحویل آنان به صاحبان نشان کنند.

معصوم با بیان اینکه با رعایت قانون، مسائل ملی بهتر رعایت می شود، گفت: قانون گذار در این قانون تصریح کرد است کسانی که بدون رعایت قانون اقدام به پیش فروش یا تبلیغ می کنند 9 تا یکسال حبس یا 2 تا 4 برابر جوهی که دریافت می کنند جریمه خواهند شد.

وی افزود: تمام دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند تا این پیش سند را تنظیم کنند و کسانی که اقدام به پیش فروش می کنند باید در دفتر خانه اسناد رسمی سند تهیه کنند و مردمی که خرید می کنند باید از فروشنده تقاضا کنند تا سند در ثبت اسناد تنظیم شود و خیال خود را از عدم فروش یک واحد به سایر افراد راحت کنند. وی ادامه داد: اگر ملکی دچار مشکل نباشد سازمان ثبت به آن سند خواهد داد و ما نباید سرمایه خود را برای ملکی که سند ندارد اختصاص دهیم. وی افزود: در استان خراسان رضوی یک پرونده در 6 روز تبلیغ 400 میلیارد تومان از مردم پول گرفت که البته جلوی این کار گرفته شد. شرایط پیش فروش مسکن

براساس ماده 21 قانون، پیش‌فروشنده باید قبل از هرگونه اقدام جهت تبلیغ و آگهی پیش‌فروش به هر طریق از جمله در مطبوعات و پایگاه‌های اطلاع‌رسانی و سایر رسانه‌های گروهی و نصب در اماکن و غیره، مجوز انتشار آگهی را از مراجع ذیصلاح که در آئین‌نامه اجرائی این قانون مشخص می‌شود، دریافت و ضمیمه درخواست آگهی را به مطبوعات و رسانه‌های یادشده ارائه کند. شماره و تاریخ این مجوز باید در آگهی درج و به اطلاع عموم رسانده شود.

برای حل معضل پیش فروش ساختمان قوانینی بر حسب ضرورت جامعه در دی ماه 89 با تاخیر به تصویب رسید و وظایف پیش فروش به عهده سازمان ثبت و اسناد رسمی محول شد. اما اجرایی شدن این قانون از زمان تصویب 4 سال به تعویق افتاد تا اینکه سرانجام در تیر 94 لازم‌الاجرا شد. علت اصلی این تأخیر اختلافی بود که میان شهرداری و سازمان نظام مهندسی وجود داشت تنظیم قرارداد پیش‌فروش منوط به ارائه مدارکی است که یکی از آنها شناسنامه فنی مستقل برای هر واحد و دیگر مدارکی بود که به طور کامل در اختیار ثبت قرار نمی‌گرفت.

با توجه به گسترش روز افزون جمعیت و مهاجرت به کلانشهرها از جمله تهران، شهرداری‌ها را مجاز به افزایش توسعه عمودی و فروش تراکم کرد که این امر باعث شد بسیاری از واحدهای در حال ساخت یا ساخته شده دارای شناسنامه فنی ساختمان نباشد. بر اساس ماده 22 قانون پیش فروش ساختمان شهرداری‌ها مکلفند هنگام صدور پروانه ساختمان برای هر واحد نیز شناسنامه فنی مستقل با ذکر مشخصات کامل و ملحقات و سایر حقوق یا شماره مسلسل صادر و به متقاضی تسلیم کنند و این در حالی است که بسیاری از آپارتمان‌هایی که خرید و فروش می‌شود فاقد شناسنامه فنی ساختمان است و بسیاری از معاملات غیرمنقول ثبت نمی‌شود. تردیدها برطرف شود

پیش فروش ساختمان از جمله مواردی است که مردم را دچار تردید می‌کند که برای اطمینان از پیش خرید به کدام مرجع مراجعه کنند و با ایجاد قانون پیش فروش ایا تنظیم سند در بنگاه‌های املاک مانع از بروز تخلف می‌شود یا خیر؟ بنا بر قانون اگر فردی به خاطر تنظیم قرارداد ادبی مشاوران املاک متضرر شود و به دستگاه قضایی شکایت کند، مشاوران املاک باید پاسخگو باشند اما ماده 24 قانون پیش‌فروش ساختمان، به صراحت مشاوران املاک را از تنظیم قرارداد پیش‌فروش منع کرده است.

منبع خبر: سایت کانون سردفتران و دفتریاران تهران