

آگاهانه امضا کنید

برای نقل و انتقال انواع ملک با آگاهی و اطلاعات کامل اقدام کنید

آنچه برای خرید ملک باید بدانید

اگر قصد خرید ملکی را دارید، خیلی عجله نکنید و پیش از امضا زدن پای قرارداد حتماً این نکات را بررسی کنید.

اطمینان از قانونی بودن بنگاه ملکی

هیچ‌گاه فریب ظاهر و دود ستگاه بنگاهی را نخورید که قصد انجام قرارداد در آن را دارید. کلاهبرداران خیلی راحت می‌توانند با اجاره یک مکان، استخدام چند نفر و تهیه مبیعه‌نامه‌های جعلی شما را گمراه کنند. برای اطمینان از قانونی بودن این معاملات املاک حتماً به مجوزهای قانونی آن‌ها دقت و از سابقه آن‌ها در آن محل پرس و جو کنید.

شناسایی مالک و فروشنده ملک

در هنگام انجام یک معامله از قانونی بودن اصالت فروشنده مطمئن شوید، چون اگر فردی ملکی را به شما بفروشد که مالک واقعی آن نباشد، شما مالک آنچه خریداری کرده نخواهید بود. در ضمن، افزون بر ازدست دادن سرمایه خود، ممکن است صاحب واقعی ملک نیز از شما شکایت کند. کسی که شما با او معامله می‌کنید یا باید مالک ملک باشد یا وکیل قانونی او.

بررسی درستی سند ملک

ملک هم مانند هر مورد معامله دیگری باید پیش از خرید دیده و اطلاعات آن با آنچه در سند مالکیت آمده است، بررسی و صحت‌سنجی شود، پس پیش از انجام معامله از استعلام‌های لازم اطمینان حاصل کنید، مانند توقیفی یا رهنی بودن سند و غیره که باید آن‌ها را از اداره ثبت و اسناد منطقه ملک مورد معامله پرس و جو کنید. پیش از خرید ملک نیز از آن بازدید و با اطلاعات سند آن را مطابقت دهید تا متوجه کم و کسری‌های آن شوید. هیچ‌گاه به صحبت‌های مشاوران بنگاه املاک اطمینان نکنید.

تهیه و تنظیم سند رسمی

از تنظیم قرارداد‌های عادی، دست‌نویس ثبت نشده در دفاتر اسناد رسمی خودداری کنید، چون مطابق ماده ۱۴۰۳ قانون از تیر ۱۳۹۳ هرکس بخواهد ملکی را خرید و فروش کند باید از طریق ثبت رسمی در دفاتر اسناد رسمی این کار را انجام دهد، در غیر این صورت طرح هر دو عوایی از سوی خریدار و فروشنده پذیرفته نخواهد شد و قانون‌گذار مبیعه‌نامه‌های عادی را در محاکم قضایی قابل استناد نمی‌داند.

اگر مالک اصلی در جلسه معامله حضور ندارد!

حضور مالک حقیقی ملک در زمان انجام معامله ضروری است، در غیر این صورت شما با سه وضعیت روبرو هستید:

مالک به فرد دیگری وکالت داده است

در این حالت باید وکیل مالک پیش از امضای قرارداد وکالت‌نامه خود را ارائه دهد.

مالک فوت کرده است

در این صورت یکی از ورثه به وکالت از بقیه یا همه وراث باید در جلسه فروش حضور داشته باشند. در این حالت باید وراث برگه انحصار وراثت را پیش از امضای قرارداد ارائه دهند.

فردی سودجو قصد کلاهبرداری دارد

در این حالت فرد همه تلاش خود را برای فروش مال غیر انجام می‌دهد، برای نمونه حاضر می‌شود زیر قیمت و با شرایط عالی ملک را واگذار کند.

انجام معامله در دفاتر اسناد رسمی ضروری است

ثبت معامله در دفاتر اسناد رسمی نسبت به روش‌های دیگر هزینه‌بر است، برای همین هنوز هم خیلی‌ها در شهری مانند مشهد عقد قرارداد به شیوه سنتی را ترجیح می‌دهند. این موضوع به ویژه در زمان تنظیم قرارداد‌های خرید یا پیش‌خرید آبارتمان از اهمیت زیادی برخوردار است و می‌تواند ما را از گرفتاری‌های پس از معامله و کلاهبرداری‌ها نجات دهد.

یادآوری اول

بر اساس قانون پیش‌فروش ساختمان، مشاوران املاک باید پس از انجام مذاکرات اولیه، خریدار و فروشنده را برای تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی معرفی کنند و خودشان اجازه بستن قرارداد ندارند. برای تنظیم قرارداد پیش‌فروش هم مدارکی لازم است که تنظیم قرارداد وابسته به وجود آن‌هاست که امکان کلاهبرداری را به

انواع اسناد مربوط به ملک

سند حدنگار سبز رنگ

به هیچ‌وجه نمی‌توان این نوع ملک را به صورت مبیعه‌نامه عادی و از طریق معاملات املاک نقل و انتقال داد. در صورت انجام این کار، معامله باطل است و مبیعه‌نامه هم هیچ ارزش قانونی ندارد. در نهایت فقط پول و ملک به صاحبان آن برگردانده می‌شود. ملک‌های دارای سند سبز رنگ فقط باید از طریق دفاتر اسناد رسمی خرید و فروش شوند.

سند حدنگار آجری رنگ

این سند‌ها قدیمی هستند و همچنان می‌توان آن‌ها را از طریق مبیعه‌نامه‌های سنتی نقل و انتقال داد.

سند مالکیت دفترچه‌ای

سند منگوله‌دار یا دفترچه‌ای یکی از انواع قدیمی اسناد مالکیت در کشورمان است که مدرکی قانونی برای اثبات مالکیت ملک است. این سند به علت وجود نخ منگوله و مهر دادگستری، از اعتبار قانونی بالایی برای حق مالکیت برخوردار است ولی ارزش دیگری مانند استفاده برای وثیقه ندارد.

این نکات ساده ولی مهم را جدی بگیرید

- از توانایی مالی خریدار برای پرداخت کامل پول اطمینان حاصل کنید.
- ملک را پس از پرداخت کامل پول واگذار کنید.
- در قرارداد (در صورت پرداخت نکردن بموقع اقساط) حق فسخ تعیین کنید.
- به خریدار درباره نقص و عیب ملک اطلاع‌رسانی کنید.

اگر قصد خرید دارید

- مشخصات کامل ملک مانند مساحت، تعداد اتاق‌ها، انباری و پارکینگ را در قرارداد بیان کنید.
- از مالکیت فروشنده و نبود هرگونه مشکل حقوقی در ملک اطمینان حاصل کنید.
- روش پرداخت مبلغ معامله (نقد، چک، وام) و تاریخ‌های پرداخت آن را کامل مشخص کنید.
- در قرارداد (در صورت عمل نکردن فروشنده به تعهداتش) حق فسخ تعیین کنید.
- مبلغی به عنوان جریمه (در صورت عمل نکردن فروشنده به تعهداتش) تعیین کنید.
- چنانچه قصد خرید اشتراکی ملکی را دارید، همه افرادی که نام آن‌ها در مبیعه‌نامه آورده شده است در زمان نوشتن قرارداد حضور داشته باشند.
- در قسمت توضیحات مبیعه‌نامه همه شرایط و طرف قرارداد را بنویسید، مانند مشخصات چک‌هایی که رد و بدل می‌شود و مبالغی که به صورت نقد پرداخت شده است.
- مبیعه‌نامه را کامل بخوانید و پس از ثبت، کد رهگیری را که سیستم صادر می‌کند، دریافت کنید.
- از اسناد به رونوشت مدارک ارائه شده مربوط به سند خانه و وکالت‌نامه و امثال آن خودداری کنید. رونوشت هافقط در صورتی که برابر اصل شده باشند، اعتبار قانونی دارند.
- در صورتی که ملک بدهی بانکی دارد، از بانک مربوط استعلام بگیرید.
- پس از عقد قرارداد و واگذاری سند، همه مشکلات و بدهی‌های ملک مربوط به مالک جدید، یعنی شماست و مالک قبلی مسئولیتی ندارد.



از حضور وکلادر معاملات بهره‌بگیریم

معمولاً ما ایرانی‌ها عادت به گرفتن مشورت از وکلادر انجام معامله‌های غیرمنقول خود نداریم و همین موضوع سبب کلاهبرداری‌ها و اختلافات قضایی زیادی بین خریدار و فروشنده می‌شود. در حالی‌که یک فرد حقوقدان و آگاه به معاملات غیرمنقول راحت می‌تواند از دام‌هایی که بر اثر بی‌اطلاعی دو طرف معامله در این مسیر پهن شده است، ما را آگاه کند.

چرا بررسی سند ملک تا این اندازه اهمیت دارد؟

کلاهبرداری روش‌های زیادی دارد و ممکن است شما در جریان معامله با شرایط مختلفی روبه‌رو شوید که نه تنها سرمایه‌تان را از دست بدهید و ضرر کنید، بلکه تا سال‌ها دچار مشکلات قانونی زیادی شوید. برای نمونه ممکن است ملک موقوفی، در رهن بانک یا در بین ورثه باشد.

ملک موقوفی

خیلی‌ها هنوز نمی‌دانند خرید ملکی که موقوفی است، به معنای آن است که فرد فقط مالک اعیان (بنای ساخته شده) است و مالکیت عرصه (زمین ملک) متعلق به اداره اوقاف یا شخص وقف‌کننده خواهد بود، بنابراین نباید قیمت زیادی را برای آن پرداخت کرد. موقوفی بودن یک ملک را هم می‌توان به دو روش متوجه شد.

- **مطالعه جلد سند:** اگر ملک اوقافی باشد، این موضوع روی جلد سند نوشته شده است.
- **مطالعه داخل سند:** داخل سند املاکی که موقوفی نیستند (املاک شخصی) نوشته شده است؛ (شش دانگ عرصه و اعیان)، ولی داخل سند ملک موقوفی نوشته شده که (شش دانگ اعیان) است.

ملک در رهن بانک

ملک در رهن بانک تا پرداخت کامل بدهی، متعلق به بانک است. برای بررسی در رهن بودن سند ملک به سادگی می‌توان به سند ملک مراجعه کرد. اگر ملک مدنظر دارای سند تک‌برگ باشد باید از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور استعلام گرفت و در صورت دفترچه‌ای بودن سند ملک، پشت سند نوشته شده است که ملک در رهن کدام بانک است.

ملک در ورثه

ملکی که در بین وراث است، یک مالک ندارد و در صورت انجام معامله و رضی نبودن بقیه ورثه، معامله صحت قانونی ندارد. برای بررسی املاک ورثه‌ای هم باید اطلاعات هویتی مالک را از روی سند ملک بررسی کرد و گواهی انحصار وراثت و امضای همه وراث را داشت.

