

بیش از ۴۱هزار قرارداد اجاره سامانه املاک ثبت شد

معاون مسکن و ساختمان وزیر راه و شهرسازی با بیان اینکه تاکنون ۴۱ هزار و ۴۲۷ قرارداد اجاره در سامانه املاک و مستغلات ثبت شده است از امکان بهره‌مندی مشاوران املاک در این سامانه به زودی خبر داد.

هادی عباسی‌اصل، درخصوص میزان ثبت‌نام متقاضیان در سامانه املاک و اسکان گفت: تاکنون ۴۱ هزارو ۴۲۷ قرارداد بین موجران و مستأجران در سامانه قراردادها که برای ثبت معاملات املاک و مستغلات که توسط وزارت راه و شهرسازی راه‌اندازی شده است منعقد شده است. هم‌اکنون برای تمامی این قراردادها کد رهگیری صادر شده است و بهایی از متعاملان دریافت نشده است.

معاون مسکن و ساختمان ادامه داد: صدور کد رهگیری در سامانه املاک و مستغلات برای قراردادهای اجاره به شکل رایگان است و در آینده نزدیک نیز امکان اینکه مشاوران املاک بتوانند از این سامانه استفاده کنند فراهم می‌شود.

عباسی‌اصل تأکید کرد: مشاوران املاکی که دارای مجوز هستند می‌توانند از این سامانه برای ثبت قراردادها استفاده کنند.

وی تصریح کرد: هم مردم و هم مشاوران املاک، امکان ثبت معاملات خود در این سامانه به نشانی srem.ir دارند.

ایلام، مشاور املاک بدون پروانه ندارد

مدیرکل راه و شهرسازی استان ایلام از پروانه داشتن همه مشاورین املاک استان خبر داد.

فرشاد دوستی، مدیرکل راه و شهرسازی استان ایلام گفت: با اقدامات مطلوب کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک و مستغلات استان، هم اکنون استان ایلام مشاور املاک فاقد پروانه کسب نداشته و از این نظر در سطح کشور یکی از استان‌های موفق است.

مدیرکل راه و شهرسازی استان خاطر نشان کرد: کارگروه تنظیم و کنترل بازار املاک در راه و شهرسازی استان با هماهنگی وزارت راه و شهرسازی با هدف ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک فاقد مجوز و الزام مشاوران املاک به صدور کد رهگیری تشکیل شد که با تلاش‌های انجام شده استان ایلام توانسته گام‌های مثبتی را در این زمینه بردارد.

دوستی با اشاره به تأکید ریاست‌جمهور بر ساماندهی و نظارت بر کنترل مشاوران املاک در سطح کشور در هفتمین جلسه شورای عالی مسکن کشور افزود: در این راستا دستور العملی تهیه و کارگروه‌های استانی و شهرستانی شکل گرفت و یکی از مواردی که در کارگروه مطرح شد تشکیل گشت‌های مشترک با حضور نمایندگان اداره کل راه و شهرسازی استان، تعزیرات حکومتی، نیروی انتظامی، اماکن، نماینده امور مالیاتی و نماینده اتحادیه و اصناف بود که با تلاش این کارگروه هم اکنون استان ایلام مشاور املاک بدون مجوز و پروانه ندارد.

اعتبار معاملات غیررسمی، چالش‌ها و معضلات فراوانی برای کشور و مردم به وجود آورده است. در حال حاضر می‌توان مالکیت یک ملک را بدون اطلاع حاکمیت و به صرف تلافی اراده طرفین منتقل کرد و این روش انتقال در نظام حقوقی کشور معتبر است.

این امر سبب شده که کلاهبرداران بتوانند یک ملک را به چند نفر بفروشند یا زمین خواران زمین‌های متعلق به منابع طبیعی را تصرف کنند و سپس با معامله غیررسمی آنها را بفروشند. علاوه بر این موارد، می‌توان به کاهش قدرت وثیقه گذاری اموال غیرمنقول، افزایش مخاطرات سرمایه‌گذاری در حوزه مسکن و پولشویی به عنوان بخشی از تبعات نامطلوب این مسئله اشاره کرد.

به گزارش «خانمان» جهت حل معضلات مذکور طرح «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول» در مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید. این طرح پس از اینکه از سوی شورای نگهبان واجد ایرادات

شرعی و قانون اساسی شناخته شد، با اصرار مجلس بر مصوبه خویش، به مجمع تشخیص مصلحت نظام راجع شد و اکنون در کمیسیون حقوقی و قضایی مجمع در حال بررسی است.

اعتبار معاملات غیررسمی، منشأ تخلفات
از مهم‌ترین تفاوت‌های اسناد عادی و رسمی شامل نظارت‌پذیری، امکان صدور مجدد و دقیق بودن اطلاعات است. همین تفاوت‌ها نشان می‌دهد، فارغ از مشکلات قضایی، اسناد عادی موجب چالش‌های بسیاری در زمینه سیاست‌گذاری حوزه مسکن و املاک شده و عملاً زمینه تخلفات بسیاری با محوریت مسکن و اراضی فراهم کرده است. به طوری که طبق آمار ارائه شده از سوی رئیس قوه قضائیه، در سال ۱۴۰۱ حدود یک میلیون و ۷۰۰ هزار پرونده وارده به دستگاه قضایی، مربوط به اسناد عادی بوده است.

اعتبارزدایی مانع کلاهبرداری‌ها می‌شود

در همین رابطه رئیس هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران گفت: در برخی موارد، افراد با جعل سند مدعی مالکیت زمین یا خانه می‌شوند که این اتفاق در خانه‌های قدیمی بیشتر رخ می‌دهد.

ایرج رهبر گفت: بین ۴۰ تا ۶۰ درصد پرونده‌ها در دستگاه قضایی مربوط به اسناد عادی است و این مسئله علاوه بر اینکه انرژی قوه قضاییه را می‌گیرد، باعث ایجاد لطمه به مردم می‌شود. طرح اعتبارزدایی از اسناد عادی طرح خوبی است؛ زیرا از بسیاری کلاهبرداری‌ها در حوزه املاک جلوگیری می‌کند.

دولت به مالکان املاک قولنامه‌ای مهلت دهد

وی افزود: باید یک بار برای همیشه موضوع اسناد عادی را تعیین تکلیف کنیم. البته ممکن است اعتبارزدایی از اسناد عادی مقداری طول بکشد. دولت باید یک بازه زمانی مشخص را اعلام کند تا کسانی که قولنامه دارند، اقدام به دریافت سند کنند. از آن زمان به بعد هیچ سند غیررسمی مورد پذیرش قرار نگیرد.

رئیس هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران توضیح داد: ممکن است گفته شود برخی افراد به رسانه‌ها دسترسی کامل ندارند، یا به طور مثال افراد کهنسال در روستاها هستند. برای این افراد باید اطلاع‌رسانی از طریق بخش‌داری و دهداری صورت گیرد و به آنها فراخوان داده شود تا نسبت به دریافت سند اقدام کنند.

آسیب‌های اسناد عادی در ساخت‌وساز

عادی در بخش ساخت‌وساز گفت: حوزه تولید مسکن از ناحیه اسناد غیررسمی دچار چالش‌های متعددی است. به طور مثال در نوسازی بافت‌های فرسوده، سازنده چندین واحد را خریداری و جمع‌یع می‌کند. بعد در حین اجرای پروژه یک نفر پیدا می‌شود و با ارائه سند غیر رسمی می‌گویند زمین متعلق به من است. به یک باره کل پروژه دچار مشکل می‌شود. وی تصریح کرد: در مواردی

نیز افراد با جعل سند، مدعی مالکیت یک زمین یا خانه می‌شوند که این اتفاق در خانه‌های قدیمی واقع در محله‌های شمالی شهر تهران به دلیل ارزش بالای مسکن زیاد رخ می‌دهد. با اعتبارزدایی از اسناد غیررسمی جلوی این موارد سوءاستفاده گرفته می‌شود.

رئیس انجمن انبوه‌سازان استان تهران تأکید کرد: در کشور‌های دیگر مسئله کلاهبرداری در حوزه املاک و مستغلات، بسیار کم است، ولی ما سال‌ها است

که دچار این معضل هستیم؛ زیرا برای حل این مسئله قاطعیت لازم را نشان ندادیم.

نامنی معاملات خانه‌های قولنامه‌ای

همچنین عضو هیئت مدیره انجمن انبوه‌سازان استان تهران در این باره گفت: طی حدود ۱۰۰ سال گذشته خرید و فروش املاک از طریق قولنامه عوارض متعددی را برای متعاملین و کشور به دنبال داشته و باعث کاهش امنیت معاملات می‌شود. دولت باید بتواند وضعیت املاک را در شرایطی قرار دهد که همه دارای سند مالکیت باشند و خرید و فروش هم بر مبنای انتقال سند صورت گیرد. حسن محتشم افزود: در حال حاضر به دلیل کثرت خانه‌های قولنامه‌ای قراردادهایی که بین دو طرف معامله انجام می‌شود، بر اساس سند غیررسمی است و مشاوران املاک نیز بر همین مبنأ قرارداد دستی را منعقد می‌کنند. این مسئله باعث کاهش امنیت معاملات و ایجاد نابسامانی‌هایی در بخش مسکن شده، اما بی‌اعتبار کردن اسناد غیررسمی الزاماتی دارد که قبل از تصویب قانون باید رعایت شود. به دلیل کثرت خانه‌های قولنامه‌ای در کشور، قبل از بی‌اعتبار کردن اسناد غیررسمی باید وضعیت سند املاک قولنامه‌ای تعیین تکلیف شود.

«خانمان» آسیب‌های معامله املاک قولنامه‌ای را بررسی می‌کند:

جولان اسناد عادی در بازار مسکن

الزامات بی‌اعتبارسازی اسناد غیررسمی

این کارشناس مسکن خاطر نشان کرد: طبیعتاً هیچ‌کس بدش نمی‌آید که خانه‌اش به جای قولنامه، دارای سند باشد اما سازمان ثبت اسناد و شهرداری‌ها به راحتی به املاک قولنامه‌ای سند نمی‌دهند. فرآیند دریافت سند بعضاً هزینه‌های سنگینی را در پی دارد که به همین دلیل بسیاری از مردم اقدامی در این زمینه انجام نمی‌دهند. به گفته محتشم، دولت باید قبل از تصویب قانون، وضعیت املاک بدون سند و نحوه صدور سند را مشخص کند و بعد قانون بی‌اعتبار کردن اسناد غیررسمی به تصویب برسد. در غیر این صورت کسانی که خانه‌شان قولنامه‌ای است، گرفتار می‌شوند.

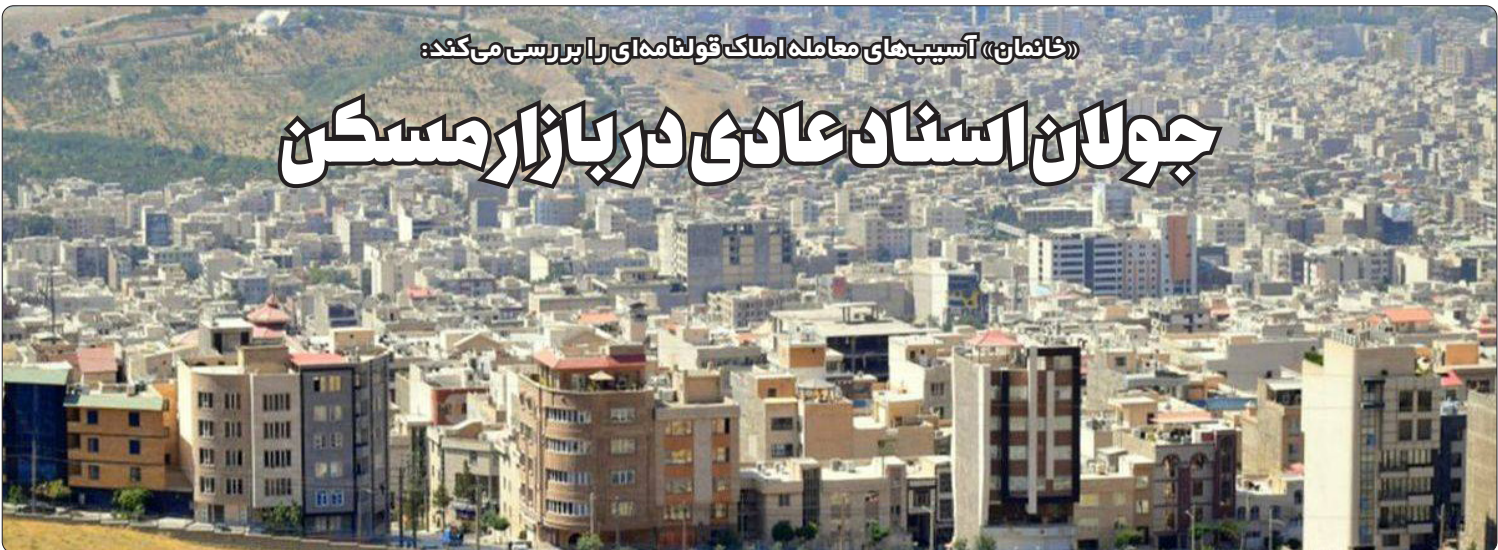
وی با بیان اینکه در حال حاضر نیز ظرفیت‌های قانونی برای بی‌اعتبار شدن اسناد عادی وجود دارد گفت: قانونی در اوایل دهه ۱۳۰۰ شمسی تصویب رسیده که طبق آن فقط اسناد مالکیت معتبر است و به استناد آن بعضی دادگاه‌ها قولنامه را قبول ندارند. در کشورهای توسعه‌یافته نیز معمولاً قولنامه وجود ندارد و آن‌جا از طریق وکیل متعاملین، کارهای خرید و فروش املاک انجام می‌شود.

نفع دولت و مردم با اعتبارزدایی از اسناد غیررسمی

این کارشناس مسکن تأکید کرد: دولت باید مسائل ملکی کشور را به گونه‌ای مدیریت کند که همه معاملات بر اساس سند رسمی انجام شود. در این زمینه اگر قراردادی قبل از انعقاد سند نوشته می‌شود، بهتر است از طریق دفترخانه اسناد رسمی صورت گیرد و قولنامه بدون ثبت در اداره ثبت اسناد فاقد اعتبار باشد و صرفاً کد رهگیری کافی نباشد. در آن صورت وقتی دو طرف برای انعقاد قرارداد مراجعه می‌کنند، دفترخانه می‌تواند آخرین وضعیت معامله آن را بگوید. مثلاً اعلام کند که قرارداد ملک مذکور با شخص دیگری منعقد شده، اما انتقال قطعی نشده است. بنابراین خریدار از وضعیت آن مطلع می‌شود. محتشم تصریح کرد: اقدام دولت برای اعتبارزدایی از اسناد غیر رسمی، هم برای مردم و هم دولت منافع دارد. برای دولت درآمدزایی و برای مردم امنیت معاملات را در پی دارد.

لزوم اعتبارزدایی از اسناد غیررسمی

همچنین فرشید پورحاجت، دبیر کانون سراسری انبوه‌سازان کشور در این باره معتقد است: جعل و تقلب‌هایی در خرید و فروش املاک با اسناد عادی صورت می‌گیرد که منجر به شکل‌گیری پرونده‌های بسیاری در دستگاه قضایی شده، اما با تصمیم دولت در راستای اعتبارزدایی، مشکلات در این زمینه حل خواهد شد. وی افزود: از سال ۱۳۴۱ که بحث اصلاحات ارضی در کشور مطرح شد، مبنأ بر این بود که تمام



زمین‌های کشور دارای سند باشد. منظور سندی بود که از جایگاه حقوقی و قانونی برخوردار است. اینکه در کنار اسناد رسمی، اسناد عادی را هم داریم که طبق قانون نمی‌توان آن را نادیده گرفت، مثل قراردادهایی که مشاوران املاک تنظیم می‌کنند و دارای اعتبار رسمی است. وی افزود: اینکه دولت تصمیم گرفته از اسناد عادی اعتبارزدایی کند، کار بسیار ارزشمندی است، اما باید بسترسازی مناسب برای آن ایجاد شود. طی اقدام خوبی که در سال‌های گذشته تحت عنوان طرح کاداستر انجام شد، اسناد سیستمی شدند و دارای کد کاداستر هستند. بر این اساس تمام پلاک‌ها دارای شناسه شدند. این اتفاق باعث شد که مردم با اطمینان نسبت به انجام معاملات اقدام کنند. پورحاجت بیان کرد: بخش عمده‌ای از اختلافات حقوقی در حوزه زمین و مسکن به اسناد عادی برمی‌گردد. جعل‌ها و تقلب‌هایی در خرید و فروش املاک با اسناد عادی صورت می‌گیرد که منجر به شکل‌گیری پرونده‌های بسیاری در دستگاه قضایی شده است.

به گفته وی، گاهی برخی اشخاص برای اینکه حقوق قانونی دولت را پرداخت نکنند، املاک خود را تفکیک می‌کنند و به فروش می‌رانند که جلوی این اقدام باید گرفته شود. درباره راهکار سلب اعتبار از اسناد عادی، ابتدا باید تکلیف زمین‌هایی که بر اساس قولنامه و سند عادی ساخته شده، مشخص شود. به هر حال بسیاری از افراد خانه خود را به صورت قولنامه‌ای خریداری کرده‌اند که باید حقوق این افراد را مدنظر قرار داد.

این فعال ساختمانی خاطر نشان کرد: ملکی که سند دارد دارای قیمت مشخص است؛ چرا که حقوق مکتسبه اشخاص و دولت در آن تعریف شده است. وقتی یک نفر زمینی را با قیمت بسیار پایین‌تر از معمول به معرض فروش می‌گذارد، خریدار باید بداند که ممکن است حقوق قانونی این زمین پرداخت نشده باشد و در خرید آن دقت کند تا متضرر نشود.

گره‌گشایی تاریخی در ساماندهی بازار مسکن

به گزارش خانمان، طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول طی سال‌های اخیر توسط مجلس مطرح شد که تاکنون دو بار از سوی شورای نگهبان رد شده و هم‌اکنون برای بررسی اختلاف نظر مجلس و شورای نگهبان به مجمع تشخیص مصلحت نظام راجع شده است.

در این بین مقام معظم رهبری اوایل تیرماه امسال در نکته‌ای مهم، معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را از منشاهای

بزرگ فساد خواندند و تأکید کردند: «باید از اینگونه معاملات سلب اعتبار شود و اگر هم از دیدگاه شورای نگهبان به مصوبه مجلس ایرادی هست، مصلحت قطعی کشور و نظام، تصویب نهایی این قانون است.»

در پی این سخنان، مسئولان دولتی و برخی نمایندگان مجلس بر لزوم سلب اعتبار از اسناد غیررسمی تأکید کردند. مهرداد پیرایش، وزیر راه و شهرسازی هم در شبکه‌های اجتماعی نوشت: «نظر حکیمانه رهبر انقلاب درباره اعتبار اسناد رسمی در مقابل فساد؛ بودن اسناد عادی، یک گره‌گشایی تاریخی در ساماندهی بازار مسکن است.»



چهارشنبه شماره ۸۸

بازار مسکن

بیش از ۴ هزار واحد مسکن مهر پرند آماده افتتاح شد

مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پرند با اعلام رفع نواقص مترو و تکمیل مسکن مهر آن شهر جدید، گفت: مترو و بیش از ۴۳۰۰ واحد مسکن مهر پرند تکمیل شده و آماده افتتاح است.

آرش صیادی، مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پرند به تشریح روند ساخت و ساز واحدهای مسکونی نهضت ملی مسکن، تکمیل واحدهای باقیمانده مسکن مهر و تازه‌ترین وضعیت متروی پرند پرداخت.

مدیرعامل شرکت عمران شهر جدید پرند با اعلام اینکه ۴ هزار و ۳۰۰ واحد مسکن مهر، تکمیل و بهره‌برداری شده و متروی پرند نیز رفع نقص شده و آماده بهره‌برداری است، گفت: در موضوع نهضت ملی مسکن، تأمین زمین ۳۱ هزار واحد مسکونی انجام و عملیات اجرایی ۲۳ هزار واحد آغاز شد.

صیادی ادامه داد: ۸ هزار واحد دیگر نهضت ملی مسکن در شهر جدید پرند نیز در مرحله تعیین پیمانکار است که به زودی وارد مرحله ساخت و ساز خواهد شد. وی درخصوص متروی پرند، اعلام کرد: تمامی نواقص متروی پرند رفع شده و آماده افتتاح و مسافرگیری است.

صیادی درخصوص تکمیل واحدهای مسکن مهر پرند، اعلام کرد: ۴ هزار و ۳۰۰ واحد مسکن مهر پرند هم‌اکنون تکمیل شده و آماده بهره‌برداری است.

به گفته وی، یک مرکز بهداشتی- درمانی در همکاری با مرکز اورژانس و یک بوستان و همچنین یک مجموعه تجاری در محله کم‌برخوردار در شهر جدید پرند تکمیل شده و آماده بهره‌برداری است.

اجماع دستگاه‌های قضایی برای مقابله با ساخت‌وساز غیرمجاز

رئیس اداره راه و شهرسازی شهرستان دماوند گفت: برای مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز در دماوند، هیچ خط قرمزی نداریم و همه مسئولان دماوند در این خصوص وحدت رویه دارند.

احمد همتی، افزود: شورای اداری دماوند با حضور همه مسئولان برگزار شد و مسئولان درخصوص مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز اجماع کردند.

وی با بیان اینکه ملاک برای مقابله با ساخت‌وسازهای غیرمجاز قانون است، افزود: اصلاح طرح‌های

هادی روستایی در دست انجام است و در حوزه ساخت و ساز غیرمجاز خط قرمزى نداریم، اما از تخریب دیوار کشی‌ها که اموال مردم است ناراحت می‌شویم، انتظار ما این است که مردم به منابع ملی و طبیعی و دولتی دست درازی نکنند و قانونمند باشند.

همتی خاطر نشان کرد: هماهنگی چندین دستگاه هزینه‌های زیادی برای مجموعه دولت در تخریب تصرفات دارد و در این خصوص از مردم شریف شهرستان خواستار عدم همکاری با متصرفان هستیم.

۳