



شناسایی ۷۵۰ بنگاه املاک غیرمجاز شهر تهران در یک ماه

تشدید نظارت بر فعالیت مشاوران املاک در گام نخست، بخشی از التهابات بازار مسکن را کاهش داده است

گزارش

بنگاه‌های املاک از جمله بیشترین واحدهای صنفی فعال در کشور بشمار می‌روند. فعالیت بنگاه‌های املاک بخصوص در یک دهه اخیر رشد چشمگیر داشته است که بنا بر اظهار نظر کارشناسان، انجام فعالیت‌های دلالی در حوزه مسکن و کسب سود بالا از معاملات این حوزه، دلیل اصلی رشد بی‌رویه تأسیس بنگاه املاک است که در این بی‌شمار بنگاه‌های املاک فاقد مجوز نیز عددی قابل توجه است. بنابراین با توجه به حضور پررنگ مشاوران املاک در بازار مسکن، این صنف بر رویدادهای این بازار اثر مستقیم دارند و نمی‌توان نقش آن را در این رویدادها نادیده گرفت. از این رو نظارت بر عملکرد این صنف در برنامه ساماندهی بازار املاک که دولت طرح‌ریزی کرده است، جایگاه مهمی دارد و نخستین موضوع این برنامه، مسأله ساماندهی بنگاه‌های مشاور

املاک است که مسائلی از جمله حق‌الزحمه بنگاه‌ها، سیاستگذاری در راستای ارتقای فعالیت و افزایش ابزار نظارتی را در نظر گرفته است. در مرحله اول اجرای ساماندهی بازار مسکن، گشت‌های ویژه نظارت بر بازار مسکن از ۱۵ اردیبهشت امسال تشکیل شد و شهر پردیس به عنوان شهر پایلوت اجرای برنامه در نظر گرفته شد. مهمترین هدف از گشت‌های نظارتی در بازار، شناسایی بنگاه‌های املاک بدون مجوز است. خلیل محبت خواه، مدیرعامل شرکت عمران شهر پردیس در بیان این برنامه گفت: «شناسایی بیش از ۵۰ بنگاه غیرمجاز در این شهر از زمان اجرای طرح گشت‌زنی خیرداد و گفت: از این تعداد تا کنون ۱۰ بنگاه متخلف پلمب شده است. به گفته محبت خواه، در شهر پردیس بنا بر آمار غیررسمی حدود ۲۶۰۰ بنگاه فعالیت دارد.

در شرح شناسایی بنگاه‌های املاک متخلف، ابتدا برای آنها اخطار صادر می‌شود تا نسبت به اخذ مجوز اقدام کنند بنگاه‌هایی که به اخطار بی‌توجه باشند در مرحله بعد

پلمب می‌شوند. در بحث نظارت بر بنگاه‌های مشاور املاک، قانون به سازمان تعزیرات مجوز داده است که نسبت به پلمب بنگاه‌های متخلف اقدام و تا ۱۰ برابر هزینه تخلف، جریمه اعمال کند. مدیرعامل شرکت عمران شهر پردیس، مهمترین اثر تشدید نظارت بر بنگاه‌های املاک این شهر را کاهش ۵۰۰ تا ۸۰۰ میلیون تومانی قیمت مسکن در پردیس عنوان کرد. علاوه بر شهر پردیس نظارت بر عملکرد مشاوران املاک با هدف ساماندهی آنها در شهرهای دیگر نیز شروع شده است.

داوود بیگی نژاد، نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک در گفت‌وگو با «ایران» از شناسایی ۷۵۰ بنگاه املاک غیرمجاز یا متخلف در شهر تهران در یک ماه گذشته خبر داد و گفت: شناسایی مشاوران املاک تا ساماندهی بازار ادامه دارد و برای اجرای این طرح محدودیت زمانی از سوی قانونگذار تعیین نشده است. بنابراین گزارش حدود ۱۱ هزار مشاور املاک در شهر تهران در حال فعالیت است. به گفته نایب رئیس اتحادیه

در شرح شناسایی بنگاه‌های املاک متخلف، ابتدا برای آنها اخطار صادر می‌شود تا نسبت به اخذ مجوز اقدام کنند بنگاه‌هایی که به اخطار بی‌توجه باشند در مرحله بعد پلمب می‌شوند. در بحث نظارت بر بنگاه‌های مشاور املاک، قانون به سازمان تعزیرات مجوز داده است که نسبت به پلمب بنگاه‌های متخلف اقدام و تا ۱۰ برابر هزینه تخلف، جریمه اعمال کند

جلوگیری از فعالیت مشاوران املاک فاقد پروانه

قاسم نوده فراهانی، رئیس اتاق اصناف در گفت‌وگو با «ایران»، با تأیید این موضوع که واحدهای صنفی مشاوران املاک در کشور از واحدهای صنفی دیگر بیشتر است گفت: بزودی آمار تعداد مشاوران املاکی که با پروانه یا بدون پروانه فعالیت می‌کنند گردآوری و منتشر می‌شود.

وی گفت: با قوانین جدید ضوابط حاکم بر فعالیت مشاوران املاک بیشتر شده است و هدف ما به عنوان اتحادیه اصناف جلوگیری از فعالیت مشاوران املاک فاقد پروانه و همچنین ایجاد ضوابط و قوانین بازدارنده برای تخلف این صنف است.

وی گفت: البته نمی‌توانیم تخلف را به تمام بنگاه‌های املاک نسبت دهیم ولی این موضوع را نیز نمی‌توانیم نادیده بگیریم که برخی بنگاه‌ها بر جابه‌جایی و تغییرات قیمت مسکن تأثیر منفی دارند.

ثبت قرارداد رایگان

اقدام دیگر برای ساماندهی بازار مسکن، ایجاد بستری دیگر در کنار بنگاه‌های املاک، برای ثبت قرارداد‌های مسکن و اجاره است. با ایجاد این بستر، دیگر مشاوران املاک تنها مرجع ثبت قرارداد نیست و مردم می‌توانند بدون حضور در بنگاه، معامله خود را در سامانه وزارت راه ثبت کنند. مهمترین ویژگی این سامانه که جذابیت آن را افزایش داده ثبت رایگان قرارداد و صدور کد رهگیری است.

مشاوران املاک برای هر قرارداد، بر اساس قیمت معامله، از طرفین حق الزحمه می‌گیرند اما در سامانه ثبت قرارداد، دو طرف معامله هیچ هزینه‌ای نمی‌پردازند. وزارت راه و شهرسازی، سوم خرداد امسال، از سامانه املاک و مستغلات رونمایی کرد و بر اساس آمار این وزارتخانه تا کنون، ۲۳ هزار و ۴۸۸ قرارداد

املاک، پس از شناسایی مشاوران املاک فاقد مجوز و متخلف، از طرف اتحادیه این بنگاه‌ها به عنوان بنگاه فاقد صلاحیت به واحد نظارت بر اماکن معرفی می‌شوند، بنگاه‌ها سپس اخطار پلمب دریافت می‌کنند و اگر نسبت به رفع تخلف اقدام نکنند مطابق با قانون با آنها برخورد می‌شود. بیگی نژاد گفت: بازار مسکن مخصوص در بخش مشاوران املاک در چند سال گذشته رها شده بود اما با طرح دولت، در حال حاضر بر این بازار نظارت مستمر صورت می‌گیرد و می‌توان گفت در همین یک ماه و نیم اخیر بازار املاک نظم پیدا کرده و آثار آن را در ثبات و آرامش حاکم در بازار میتوان دید.

وی افزود: برای فعالیت، کسب مجوز مرحله ابتدایی برای مشاوران املاک است و افرادی که این مرحله را نادیده بگیرند مسلم است در فعالیت‌های بعدی چهارچوب‌های قانونی را رعایت نمی‌کنند. در حالی که اگر بنگاه‌ها مجوز فعالیت داشته باشند تحت نظارت خواهند بود و ما می‌توانیم آنها را به رعایت چهارچوب‌های قانونی ملزم کنیم.

اجاره در سامانه املاک و مستغلات ثبت شده است. فعالیت سامانه فعلاً برای ثبت قرارداد‌های اجاره است و بزودی قرارداد‌های خرید و فروش نیز امکان ثبت رایگان در سامانه را دارد. ایجاد بازار رقابتی در ثبت قرارداد‌های مسکن، به اعتقاد فعالان این حوزه، علاوه بر کاهش هزینه مردم و بخصوص مستأجران، مشاوران املاک را به رعایت بیشتر قانون ثبت معاملات ملزم می‌کند.

در قانون ساماندهی بازار مسکن و تشدید نظارت بر بنگاه‌های املاک، موضوع مهم دیگر حذف محاسبه حق الزحمه بر اساس قیمت معامله است. بر اساس مصوبه قانونی، حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاوران املاک توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مباحثه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاوران املاک موظفند حق الزحمه را صرفاً بر اساس مبلغ محاسبه شده توسط سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی دریافت کنند.

هر چند این مصوبه کسب سودجویی و درآمدزایی خارج از قاعده را برای مشاوران املاک محدود می‌کند،

اما برخی فعالان حوزه مسکن می‌گویند درآمدزایی مشاوران املاک تنها وابسته به حق الزحمه ثبت قراردادها نیست و درآمد آنها متکی بر فعالیت‌های دیگر این بنگاه‌ها مانند مشارکت در ساخت و ساز، دلالی خرید و فروش، ثبت قرارداد‌های بدون سند و اقداماتی از این قبیل است. این اقدامات موجب افزایش ناگهانی تعداد بنگاه‌های املاک در یک دهه اخیر شده است طوری که ایجاد بنگاه املاک از تولید مسکن پیشی گرفته و به ازای هر ۱۰ واحد یک بنگاه املاک فعالیت می‌کند این در حالی است که آمار جهانی آن تقریباً فعالیت یک بنگاه به ازای هر ۱۰ هزار واحد است.



ایجاد اختلال در بازار مسکن با دلالی

درآمدزایی مشاوران املاک تنها وابسته به حق الزحمه ثبت قراردادها نیست و درآمد آنها متکی بر فعالیت‌های دیگر این بنگاه‌ها مانند مشارکت در ساخت و ساز، دلالی خرید و فروش، ثبت قرارداد‌های بدون سند و اقداماتی از این قبیل است. این اقدامات موجب افزایش ناگهانی تعداد بنگاه‌های املاک در یک دهه اخیر شده است طوری که ایجاد بنگاه املاک از تولید مسکن پیشی گرفته و به ازای هر ۱۰ واحد یک بنگاه املاک فعالیت می‌کند

اخبار



تأمین مالی نهضت ملی مسکن

بانک مسکن برای اجرای ۲۷ هزار پروژه طرح نهضت ملی مسکن بیش از ۸۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کرده است. سرپرست بانک مسکن جزئیات عملکرد بانک مسکن در تأمین مالی نهضت ملی مسکن گفت: تاکنون بیش از یک میلیون نفر در طرح بزرگ نهضت ملی مسکن ثبت‌نام کردند که ۵۹۸ هزار نفر مراحل ثبت‌نام خود را تکمیل، افتتاح حساب و مبلغ اولیه را واریز کرده‌اند.

علی عسکری افزود: بانک مسکن در مجموع ۸۵ هزار میلیارد تومان تسهیلات پرداخت کرده است.

به گفته سرپرست بانک مسکن، تاکنون ۲۶ هزار و ۷۵۷ قرارداد ساخت مسکن منعقد شده که شامل ۲۵۱ هزار ۶۹۲ واحد می‌شود. وی گفت: افراد متقاضی را نهاد‌های مختلف از سراسر کشور به بانک معرفی کرده‌اند که سعی بر این بوده اولویت رعایت شود، از میان همه داوطلبان ۲۰ هزار و ۱۱۷ نفر هم به‌صورت خود مالک در طرح نهضت ملی مسکن شرکت کردند که ۷۹ هزار و ۹۵۰ واحد را شامل می‌شود.

سامانه املاک و اسکان، تنها مرجع قانونی اطلاعات شهروندان

سخنگوی کمیسیون اصل ۹۰ تأکید کرد: هیچ دستگاهی حق دریافت آدرس و نشانی از شهروندان را ندارد و تنها مرجع اطلاعات آدرس و نشانی شهروندان سامانه املاک و اسکان است.

علی خضریان با اشاره به برگزاری جلسه این کمیسیون که با حضور وزیر راه و شهرسازی و نمایندگان آموزش و پرورش، ثبت احوال، ثبت اسناد و کارگروه وزارت ارتباطات و فناوری اطلاعات برگزار شد، تأکید کرد: هیچ دستگاهی حق دریافت آدرس و نشانی از شهروندان را ندارد. خضریان تصریح کرد: سامانه املاک و اسکان، تنها مرجع قانونی اطلاعات و نشانی شهروندان در کشور است و توضیحات وزارت آموزش و پرورش در استفاده نکردن از این سامانه در زمان ثبت‌نام دانش‌آموزان غیرقابل قبول است.

سخنگوی کمیسیون اصل ۹۰ از مهلت یک هفته‌ای این کمیسیون به وزارت آموزش و پرورش برای اصلاح روند ثبت‌نام براساس مراجعه به سامانه املاک و اسکان خبر داد. وی همچنین از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواست ظرف همین مدت اطلاعات املاک کشور را در اختیار این سامانه قرار دهد.

اجرای ۵ طرح تولید مسکن

تأمین مسکن

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری با اشاره به هماهنگی بخش‌های مختلف دولت برای ساخت مسکن، گفت: نوسازی بافت فرسوده به عنوان یکی از تأکیدات مهم مقام معظم رهبری از برنامه‌های مهم دولت است و در مجموع وزارت راه و شهرسازی در پنج خط منسجم در حال پیش بردن طرح نهضت ملی مسکن است.

محمد آیینی افزود: نوسازی بافت فرسوده، بازتنظیم تراکم‌های شهری، ساخت مجتمع و شهرک‌های مسکونی، مسکن روستایی و واگذاری زمین به متقاضیان از جمله برنامه‌های منسجم وزارتخانه برای تولید و توزیع مسکن در کشور است. وی ضمن تکذیب مباحث مطرح شده به نقل از وی که «با وجود بافت فرسوده چار در بیابان مسکن بسازیم»، اظهار داشت: دولت سیزدهم با راهکارهایی از جمله تولید مسکن در قالب نهضت ملی به دنبال افزایش عرضه است، عرضه‌ای که در دولت قبل متوقف شده بود. معاون وزیر راه و شهرسازی اضافه کرد: دولت سیزدهم، ساخت مسکن به خصوص برای دهک‌های پایین را به عنوان یکی از برنامه‌های اصلی خود قرار داد که در کنار نهضت ملی مسکن، راهکارهای دیگری از جمله نوسازی بافت فرسوده نیز به صورت جدی در دستور کار قرار گرفت.

آیینی گفت: نوسازی بافت فرسوده با استفاده از توان بخش خصوصی و انبوه‌سازان در واقع یکی از برنامه‌های دولت برای توسعه مسکن در کشور بوده که به خوبی در حال اجرایی شدن است.

وی با اشاره به استقبال از حضور انبوه‌سازان برای نوسازی



بافت فرسوده، تصریح کرد: با وجود زیرساخت‌ها در بافت فرسوده، قیمت تمام شده مسکن که به عنوان یکی از موانع جدی برای مشارکت بخش خصوصی است کاهش می‌یابد. مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری با اشاره به برگزاری همایش نقش تعاونی‌های مسکن و انبوه‌سازان در نهضت ملی مسکن با تحقق بازآفرینی شهری عنوان کرد: یکی از مواردی که در این نشست از سوی انبوه‌سازان مطرح شد، این بود که بر این باور هستند که به دلیل عدم امکانات زیربنایی در خارج از شهر، قیمت تمام شده مسکن برای آنها افزایش داده و از سوی دیگر با حضور در بافت فرسوده شاهد کاهش قیمت هستند. آیینی با بیان اینکه در صورت حضور انبوه‌سازان، نوسازی سالانه ۲۰۰ هزار واحد مسکونی در کشور محقق خواهد شد، گفت: میانگین تراکم در نظر گرفته شده در بافت فرسوده سه‌طبقه بوده و به دنبال استانداردسازی در این بخش هستیم، چرا که ما به دنبال تراکم‌سازی به خصوص در این بافت‌ها نیستیم و تنها هدفمان در کنار اجرایی کردن فرمان مقام معظم رهبری، حفظ سلامت و ایمنی مردم است.