



## اخبار



## ثبت ۱۱ هزار قرارداد اجاره با کد رهگیری رایگان

معاون مسکن و ساختمان از نهایی شدن ثبت ۱۱ هزار و ۵۷۴ قرارداد اجاره با کد رهگیری رایگان در سامانه املاک و مستغلات بین موجران و مستأجران خبر داد. هادی عباسی اصل درخصوص وضعیت درج اطلاعات قراردادهای موجران و مستأجران در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و دریافت کد رهگیری رایگان در این سامانه توضیح داد: این سامانه به صورت شبانه‌روزی و رایگان بستر ثبت قراردادهای اجاره را بین موجران و مستأجران فراهم کرده است.

معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی گفت: براساس اطلاعات دریافتی از سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور تعداد مراجعه کنندگان این سامانه ۲۱۶ هزار و ۴۹۹ نفر و تعداد کل قراردادهای ایجاد شده در این سامانه ۴۲ هزار و ۱۴۲ مورد است که تاکنون ۱۱ هزار و ۵۷۴ قرارداد در آن نهایی شده است. عباسی اصل تصریح کرد: سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور که سوم خردادماه سال جاری رونمایی شد، این امکان را فراهم می‌کند تا موجران و مستأجران قرارداد خود را در سامانه ثبت کرده و کد رهگیری رایگان از این سامانه اخذ کنند.

## رفع تعرض فوری ۵۵۰ هکتار زمین دولتی در ۳ ماهه اول امسال

مدیرعامل سازمان ملی زمین و مسکن از رفع فوری یک‌هزار و ۳۳۲ فقره تعرض به مساحت حدود ۵۵۰ هکتار زمین دولتی توسط یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن در سه ماه ابتدایی امسال خبر داد. ارسال مالکی گفت: طی سه ماهه ابتدایی سال جاری از یک‌هزار و ۳۳۲ فقره تعرض به مساحت حدود ۵۵۰ هکتار زمین دولتی، توسط یگان حفاظت سازمان ملی زمین و مسکن رفع تعرض فوری شده است. معاون وزیر راه و شهرسازی همچنین افزود: در بازه فروردین تا پایان خرداد ۱۴۰۲ برای بیش از ۲۰۰ زمین‌خوار پرونده قضایی تشکیل شده است.

## به‌کارگیری ۷ هواپیما تا ۶ ماه آینده

مدیرعامل شرکت هواپیمایی جمهوری اسلامی ایران ضمن اعلام آمادگی برای پروازهای اربعین پس از عملیات حج از به‌کارگیری ۷ هواپیما طی ۶ ماه آینده خبر داد. شمس‌الدین فرزادی‌پور گفت: در مناسبت‌های خاص مانند ایام حج و اربعین، یکی از الزامات ما تأمین هواپیماست که در این راستا دوره وجود دارد: افزایش ناوگان از طریق خرید هواپیما و سرخط کردن هواپیماهای زمینگیر. فرزادی‌پور تأکید کرد: اولویت ما تعمیر داخلی است و طی ۶ ماه آینده ۷ هواپیما به‌کارگیری می‌شود که طبق برنامه پیش می‌رویم تا هواپیماهای یکی پس از دیگری وارد چرخه پروازی شود.

پیش از دو ماه از راه‌اندازی این سامانه نزدیک به ۱۲ هزار قرارداد اجاره مسکن به صورت رایگان در آن ثبت شده است و مستأجران کد رهگیری دریافت کردند این در حالی است که تا پیش از این هم دریافت کد رهگیری برای قراردادهای اجاره مسکن از مشاوران املاک رایگان بود ولی کمتر دفتر مشاور املاکی بود که حاضر به صدور رایگان کد رهگیری برای مستأجران می‌شد.

اگرچه بارها کارشناسان، مشاوران املاک را مسئول افزایش قیمت مسکن می‌دانستند اما هر بار چه مسئولان اتحادیه این صنف و چه اعضای آن اتهام مربوطه را تکذیب می‌کردند. مشاوران املاک همواره می‌گفتند آنچه برای این دفاتر اهمیت دارد تعدد قراردادهاست نه رقم هر قرارداد؛ اما با بررسی دقیق‌تر موضوع می‌بینیم که مشاوران املاک در صورت بالاتر بودن رقم معامله می‌توانند حق الزحمه بیشتری دریافت کنند اما اگر مصوبه جدید مجلس اجرایی شود سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور خود به خود نرخ حق الزحمه دفاتر املاک را محاسبه کرده و آن را به صورت شفاف در اختیار مشاوران املاک و همچنین طرفین معامله قرار می‌دهد.

در این روش که دفترچه ارزش منطقه‌ای املاک به عنوان ملاک محاسبه در نظر گرفته می‌شود، حق الزحمه مشاوران املاک به میزان قابل توجهی کاهش خواهد یافت. به عبارتی اگر در حال حاضر برای معامله یک واحد مسکونی ۳ میلیارد تومانی نیم درصد ثمن معامله از طریقین اخذ می‌شود که معادل ۳۰ میلیون تومان و از هر طرف ۱۵ میلیون تومان می‌شود ممکن است کمیسیون مشاور املاک تا میزان یک دهم کاهش یابد مثلاً برای یک واحد مسکونی که سوم خردادماه سال جاری معاملات منجر خواهد شد. بسیاری از کارشناسان صنف معاملات املاک را جزو اصناف مضر برای اقتصاد کشور می‌دانند. پیشنهادهایی مبنی بر تجمیع تعداد زیاد مشاوران املاک در کشور و تبدیل آنها به شرکت‌های مدیریت بازار املاک مطرح شده است کاری که در سایر کشورها هم رایج است مثلاً ممکن است در نیویورک کمتر از هزار شرکت مدیریت بازار املاک داشته باشیم اما این شرکت‌ها شعب متعدد دارند که باید پاسخگوی شرکت بالادستی خود باشند. موضوعی که سبب می‌شود تا شرکت مربوطه هم از نظر پرداخت مالیات شفاف‌سازی شود و هم از نظر اجرای قوانین تحت نظارت قرار گیرد اما در شرایط فعلی که تعداد مشاوران املاک در تهران بعضاً تا ۱۹ هزار واحد صنفی برآورد می‌شود امکان نظارت و کنترل آنها را برای نهادهای نظارتی سخت کرده است همچنین ابزار مالیاتی برای اعمال نظارت بر آنها از محل ثبت معاملات مسکن به کندی امکان اعمال خواهد داشت اما در صورتی که چند شرکت محدود شعب متعددی داشته باشند سازمان مالیاتی می‌تواند از شرکت‌های فعال در صنعت معاملات املاک، مالیات‌های مربوط را اخذ کند.

مدیرعامل شرکت بازآفرینی شهری ایران، راهبرد وزارت راه و شهرسازی برای جلب مشارکت و ورود سازندگان، سرمایه‌گذاران و توسعه‌گران در محدوده بافت‌های فرسوده را تبیین و اجرای بسته‌های تشویقی مؤثر از جنس‌های مختلف دانست و تصریح کرد: در این بسته‌های تشویقی بخش‌های مختلف نظیر تسهیلات اداری، مالی و شهرسازانه دیده شده است و مالک، سرمایه‌گذار و سازنده در بافت‌های فرسوده باید در میدان کار به این نتیجه برسند که با مشارکت یکدیگر و با استفاده از بسته‌های تشویقی مؤثر وارد میدان برد شده‌اند.

آیینی همچنین تأکید کرد: بسته‌های تشویقی شهرسازانه می‌تواند سهم بالایی در تولید مسکن در بافت‌های فرسوده داشته باشد.



بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد در حال حاضر در سطح شهر تهران نیز مشاوران املاک که پیش از این قیمت‌های بالای مسکن اعم از فروش یا اجاره بها را به نرخ‌های اعلامی از سوی مالکان نسبت می‌دادند با آغاز تشدید نظارت بر دفاتر مشاور املاک، قیمت‌های منطقی‌تری را به مالکان پیشنهاد می‌دهند.

نایب رئیس اتحادیه مشاوران املاک استان تهران نیز اخیراً از شناسایی ۹۲۰ مشاور املاک بدون پروانه و غیرمجاز خبر داده و گفته بود مشاورانی که غیرقانونی هستند برای افزایش درآمد‌های خود دست به هر اقدامی می‌زنند.

وزارت راه و شهرسازی نیز در راستای کاهش فشارهای مشاور املاک بر خانوارها و همچنین در راستای اجرای قانون جهش تولید مسکن اقدام به راه‌اندازی سامانه ثبت معاملات اجاره مسکن در تهران کرده که در طول



علی محمدی / ایران

## خلع ید مشاوران املاک

برخورد با مشاوران املاک متخلف در شهرهای جدید پردیس و پرنده سبب کاهش قیمت‌های نجومی مسکن شده است

## گزارش

کمیسیون تقویم املاک به ریاست سازمان امور مالیاتی تدوین و ملاک تعیین مالیات نقل و انتقال املاک است، پرداخته شده است.

این در حالی است که پیش از این در سال گذشته مصوبه مشابهی در هیأت دولت به تصویب رسید تا براساس آن ملاک تعیین حق الزحمه مشاوران املاک ارزش منطقه‌ای آنها براساس تعیین کمیسیون تقویم املاک محاسبه شود.

اما هیچگاه این مصوبه هیأت دولت به مرحله اجرا نرسید چون مشاوران املاک با این ادعا که ملاک ما قانون دولتی است و مصوبه مجلس نمی‌تواند قانون را فسخ کند حاضر به اجرای تصویب‌نامه هیأت دولت نشدند.

به نظر می‌رسد با توجه به محاسبه کمیسیون مشاوران املاک براساس درصدی از ثمن معامله، بهترین وضعیت برای مشاور املاک ادامه شرایط موجود است از همین رو است که با قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها (در صورت تأیید شورای نگهبان) مخالفت‌هایی از سوی صنف مشاوران املاک صورت گرفته است.

از دیگر مواردی که امکان نظارت بر صنف مشاوران املاک را سخت کرده بود عدم انتقال نظارت بر این صنف از وزارت صنعت، معدن و تجارت به وزارت راه و شهرسازی بود که با قانون جهش تولید مسکن نظارت بر مشاوران املاک به وزارت راه و شهرسازی منتقل شده است همچنین در مصوبه اخیر ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها بر انتقال نظارت بر صنف مشاوران

املاک به وزارت راه و شهرسازی بار دیگر تأکید شده است.

این اختیار به وزارت راه و شهرسازی در مصوبه مجلس داده شده که در صورت بروز تخلف از سوی مشاوران املاک امکان برخورد با آنها با همکاری سازمان تعزیرات حکومتی یا پلمب آنها با همکاری قراچا وجود داشته باشد.

هرچند که وزارت راه و شهرسازی در حال حاضر منتظر تأیید این مصوبه از سوی شورای نگهبان نمانده و به وظیفه نظارت بر مشاوران املاک عمل می‌کند. آنگونه که وزارت راه و شهرسازی اعلام کرده برخورد با مشاوران املاک متخلف در شهرهای جدید پردیس و پرنده سبب کاهش قیمت‌های نجومی مسکن و بازگشت نرخ‌ها به بازه واقعی‌تر شده است.

بررسی‌های میدانی نشان می‌دهد در حال حاضر در سطح شهر تهران

## کاهش یک میلیارد تومانی قیمت مسکن با نظارت بر مشاوران املاک



## برش

ساماندهی مشاوران املاک بر بازار مسکن و قیمت‌های آن اثر گذاشته است. در این خصوص خلیل محبت خواه، مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران گفت: قیمت مسکن در شهر پردیس با نظارت بر مشاوران املاک بین ۸۰۰ تا یک میلیارد تومان کاهش یافته است.

وی گفت: در حال حاضر نظارت‌ها بر مشاوران املاک در استان تهران افزایش یافته است و همین امر باعث شده که قیمت‌ها در بازار مسکن شهر پردیس شکسته شود و از سوی دیگر بساط دلان و سوداگرانی که همواره جلوی بسیاری از متقاضیان مسکن مهر را گرفته و برخی از آنها را مجبور به فروش واحد مسکونی خود می‌کردند، جمع شده است.

به گفته مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران، ورود سازمان تعزیرات به حوزه مسکن در شهر پردیس خود باعث شده که قیمت مسکن در این منطقه بین ۸۰۰ تا یک میلیارد تومان کاهش یابد. در حال حاضر قیمت مسکن در پردیس به حدود ۲ تا ۳ میلیارد تومان رسیده بود و واحد مسکونی کمتر از یک میلیارد تومان وجود نداشت که بر این اساس باید در این بخش نظارت قوی صورت می‌گرفت تا شاهد جمع شدن بساط دلان و شکسته شدن قیمت مسکن در این مناطق بودیم.

## ضرورت سنددار

## شدن املاک قولنامه‌ای



ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی یا همان حاشیه‌نشینی در سیاستگذاری‌های بخش مسکن مورد توجه قرار گرفته است. از معضلات و موانع ساماندهی حاشیه‌نشینی این است که ساکنان به‌صورت معمول در واحدهایی سکونت دارند که سند ندارد و اکثر واحدها با اسناد عادی یا قولنامه‌ای خرید و فروش می‌شوند. از طرفی ساکنان این مناطق از اقبال کم‌برخوردار هستند و برای ساماندهی و نوسازی واحدها و همچنین بهره‌گرفتن از خدمات شهری و اجتماعی نیاز به سند دارند؛ مثلاً به علت نداشتن سند، پرداخت هر نوع وام مانند وام نوسازی یا ساخت و ساز در سکونتگاه‌های غیررسمی عملاً ممکن نیست. در این خصوص معاون وزیر راه و شهرسازی گفت: ساکنان سکونتگاه‌های غیررسمی به دلیل نداشتن سند قطعی نمی‌توانند از تسهیلات اعطایی ارزان قیمت استفاده کنند و از طرفی به تنهایی توان نوسازی واحد مسکونی خود را ندارند.

محمد آیینی، با تأکید بر اینکه املاک دارای سند