



مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی در گفت‌وگو با «ایران اقتصادی» تأکید کرد

## الزام به رعایت سقف افزایش اجاره‌ها با پشتوانه و ضمانت قانونی

### گفت‌وگو

نوروزی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی اجرای قانون محدودیت تعیین سقف برای افزایش اجاره‌ها را با ضمانت‌های قانونی، پشتوانه حمایت از مستأجران عنوان کرد.

با توجه به اینکه ساماندهی بازار مسکن و اجاره‌ها نخستین طرح قانونی در تنظیم‌گری بازار اجاره است، اجرای آن چگونه به مستأجران در مواجهه با مشکلاتی که با آن روبه‌رو هستند (قیمت‌های نامعارف... کمک می‌کند؟ ساماندهی بازار اجاره قبل از تبدیل به قانون رسمی، تقریباً به مدت یک سال اجرا شده است، مهم‌ترین هدف اجرای آن چه بود و آیا این هدف محقق شده است؟ قانون ساماندهی بخش‌های مختلفی دارد، کدام بخش‌ها مشخصاً به

موضوع اجاره‌ها می‌پردازد؟ در قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره برای ساماندهی بازار اجاره مسکن، سه رویکرد ارائه در بازار و حمایت از موجران مدنظر قرار گرفته است. در این راستا به منظور تسهیل موجران به اجرای برنامه‌ها و سیاست‌های مورد نظر دولت در بازار مسکن، در ماده یک این قانون سیاست اعمال تخفیف‌های مالیاتی برای موجران لحاظ شده است. علاوه بر این در راستای ساماندهی بازار اجاره، ضوابط متعددی در این قانون پیش‌بینی شده که از جمله این ضوابط مکلف کردن شورای عالی مسکن در ماده ۷ قانون به تعیین سقف حداکثر درصد افزایش اجاره‌ها در شرایط وجود تورم بالای ۳۰ درصد است. شایان ذکر است ضمانت‌های لازم

برای اعمال این سقف در قانون دیده شده که از جمله این ضمانت‌ها، امکان شکایت مستأجر از موجر تا پنج سال پس از انعقاد قرارداد و بازپرداخت مبلغ مازاد اخذ شده توسط موجر به مستأجر و همچنین اخذ جریمه از موجرین متخلف و مشاورین املاک است. در این راستا در جلسه هجدهم شورای عالی مسکن مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶، سقف حداکثر افزایش اجاره‌ها توسط این شورا تعیین و ابلاغ شد. روند کاهشی قیمت اجاره با اجرای این قانون شروع شده که این کاهش به پشتوانه قانونی که در مجلس به تصویب رسیده به تمام شهرها ابلاغ شده است و طبق آن در شهر



به منظور همراه کردن ذینفعان و بازیگران بازار اجاره، تاکنون جلسات متعددی با آنها برگزار شده و با رویکرد افزایش رفاه عمومی و کاهش تبعات احتمالی منفی اجرای قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره، راهکارها و روش‌های همکاری برای اجرای این قانون با ذینفعان و بازیگران مذکور بررسی شده است

تهران امکان افزایش اجاره بیش از ۲۵ درصد نیست و در صورت افزایش اجاره بیش از این میزان جرایمی به دنبال دارد. موجرینی که قانون سقف افزایش ۲۵ درصد را رعایت نکنند، مستأجر تا ۵ سال بعد قرارداد می‌تواند از موجر شکایت کند و اگر اثبات شود قانون رعایت نشده، موجر، هم باید مبلغ دریافتی اضافه را به مستأجر و هم سه برابر مبلغ اجاره یک ماه را به دولت پرداخت کند. همچنین مشاورین املاکی که قانون را رعایت نکنند پلمب می‌شوند.

از جمله ضوابط دیگر لحاظ شده در این قانون در راستای ایجاد امکان نظارت بر بازار مسکن، مکلف کردن موجران و مشاورین املاک به ثبت قراردادهای اجاره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات و لحاظ ضمانت‌های لازم برای عملیاتی شدن این موضوع است. در خصوص حمایت از مستأجران نیز در ماده ۹ قانون، پرداخت تسهیلات کمک‌وعدیه مسکن به مستأجران در شهرها و روستاها پیش‌بینی شده است. علاوه بر موارد فوق، در راستای کنترل تقاضای سوداگری و افزایش عرضه در بازار مسکن و اجاره، پیش‌بینی‌های لازم به منظور تکمیل سامانه ملی املاک و اسکان، شناسایی خانه‌های خالی و جلوگیری از سفته‌بازی روی واحدهای در حال احداث طرح‌های حمایتی تأمین مسکن در این قانون صورت پذیرفته است که تمامی این موارد به صورت مستقیم و غیرمستقیم می‌توانند منجر به افزایش عرضه در بازار مسکن و اجاره و به تبع آن کنترل قیمت مسکن و اجاره شوند.

صورت میانگین ۸ تا ۹ هزار فقره قرارداد اجاره مسکن در سامانه خودنویس ثبت می‌شود و فعالیت سامانه خودنویس به صورت ۲۴ ساعته است. روند ثبت قراردادهای اجاره مسکن در سامانه خودنویس به صورت مستمر ادامه دارد و در حال حاضر با توجه به ورود به فصل نقل و انتقالات و اجاره مسکن شاهد بهبود وضعیت و استقبال بیشتر متقاضیان از این سامانه هستیم. هم‌اکنون این سامانه در تمامی بخش‌ها از جمله اجاره، میابیه‌نامه و خرید و فروش مسکن فعالیت می‌کند.

علاوه بر موضوع اجاره، نظارت بر رینگ‌ها، شناسایی واحدهای خالی و طراحی سامانه تعیین قیمت منطقه‌ای مسکن نیز بخش‌های مهم دیگر قانون ساماندهی است، اجرای این بندها، قانون و تأثیر آن در بازار را چگونه ارزیابی می‌کنید؟ همان‌گونه که ذکر شد، اجرای این بندها می‌تواند منجر به کنترل تقاضای سوداگری و همچنین افزایش عرضه واحدهای ساخته شده و در حال احداث به بازار مسکن و اجاره شود که این امر سبب تعادل در بازار مسکن و اجاره و به تبع آن ایجاد ثبات قیمتی در بازارهای مذکور می‌شود.

تعارض این قانون با منافع بازیگران بازار اجاره مانند موجران، مشاوران املاک، پلتفرم‌ها و... را چگونه برطرف می‌کنید؟ به منظور همراه کردن ذینفعان و بازیگران بازار اجاره، تاکنون جلسات متعددی با آنها برگزار شده و با رویکرد افزایش رفاه عمومی و کاهش تبعات احتمالی منفی اجرای قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره، راهکارها و روش‌های همکاری برای اجرای این قانون با ذینفعان و بازیگران مذکور بررسی شده

است. ضمن اینکه در قانون مذکور ضمانت‌های اجرایی لازم برای اجرای مفاد آن توسط اشخاص ذی‌مدخل پیش‌بینی شده است.

• پرداخت وام ودیعه مسکن که یکی دیگر از ابزارهای حمایت از مستأجران است ادامه خواهد داشت؟

تاکنون بیش از ۴۸۰ هزار وام ودیعه پرداخت شده است و این جریان ادامه دارد؛ منابع مورد نیاز آن نیز در ماده ۴ قانون جهش تولید دیده شده است که از شبکه بانکی خواشمندیم همکاری لازم را داشته باشند. خوشبختانه بانک‌های دولتی همکاری خوبی در پرداخت وام ودیعه مسکن داشته‌اند. ۵۰ درصد از متقاضیان وام ودیعه مسکن موفق به دریافت تسهیلات شده و الباقی دچار مشکل شده‌اند؛ البته اقدامات خوبی در این دوره انجام شده است و با پیگیری‌های بانک مرکزی موفق به راه‌اندازی جریان پرداخت وام ودیعه مسکن شده‌ایم و تاکنون ۵۰۰ هزار وام ودیعه پرداخت شده است.

• شناسایی خانه‌های خالی در چه وضعیتی قرار دارد؛ این قانون تاکنون تأثیری بر کنترل احتکار مسکن و بازار اجاره داشته است؟

قانون ساماندهی و شناسایی خانه‌های خالی از سال ۵۲ مصوب شده بود، اما هیچ‌یک از دولت‌ها آن را اجرایی نکرده بودند. دولت سیزدهم با رویکرد عرضه حداکثری مسکن به بازار بخصوص بازار اجاره، آن را اجرایی کرد. ۵۰۰ هزار واحد مسکونی از طریق سامانه املاک و اسکان شناسایی شده که با عرضه حداکثری آنها می‌تواند زمینه را برای تعادل در بازار مسکن فراهم کند. از این تعداد ۱۲۰ هزار واحد به سازمان امور مالیاتی معرفی شده و ۱۸۰ هزار واحد هم توسط مالکان به بازار عرضه شده است.

**با توجه به تعیین قیمت اجاره در استان‌های مختلف، اطلاعاتی در دست دارید که نشان دهد سقف افزایش قیمت اجاره به چه میزان رعایت شده است؟**

همان‌گونه که ذکر شد، تعیین سقف حداکثر درصد افزایش اجاره‌ها بر اساس قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌ها در جلسه هجدهم شورای عالی مسکن در تاریخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۶ مصوب و ابلاغ شد. لیکن برای ارزیابی اثرات آن به گذشت زمان نیاز است، اما انتظار می‌رود این مصوبه در مقایسه با مصوبه قبلی شورای عالی مسکن در سال ۱۴۰۲ و همچنین مصوبات سران قوا در سال‌های ۱۳۹۹ و ۱۴۰۰ و خصوصاً اعمال سقف افزایش اجاره، اثرات مطلوب‌تری بر بازار مسکن داشته باشد. در این راستا شایان ذکر است مصوبات قبلی در خصوص سقف افزایش اجاره‌ها فاقد پشتوانه و ضمانت‌های قانونی برای اعمال آن بوده و این در شرایطی است که مصوبه شورای عالی مسکن در جلسه هجدهم این شورا، مستند به ماده ۷ قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره و با پشتوانه ضمانت‌های لحاظ شده در این ماده است.



برش



## وراث سهام عدالت برای دریافت سود باید سجامی شوند

### ویژه

شرکت سپرده‌گذاری مرکزی اوراق بهادار و تسویه وجوه اعلام کرد: تمام وراث سهام عدالت برای دریافت سود باید در سامانه سجام ثبت‌نام کنند. بر اساس اعلام این شرکت، برای دریافت سود سهام عدالت یکی از وراث باید در سامانه «میراث» ثبت‌نام کند و در عین حال همه وراث دیگر نیز برای دریافت آن در سامانه سجام ثبت‌نام به عمل آورند تا هر زمان سود سهام عدالت پرداخت شد، این افراد هم آن را دریافت کنند.

### نحوه انتقال سهام عدالت متوفیان به وراث

بر اساس این گزارش، تمامی خدمات مربوط به انتقال سهام عدالت متوفیان به وراث از طریق سامانه «میراث» در ۴ بانک و ۴۴ کارگزاری منتخب به صورت رایگان است و نیازی به پرداخت هیچ‌گونه وجهی نیست. گفتنی است وراث متوفیان سهام عدالت بعد از مراجعه به درگاه ذینفعان بازار سرمایه به آدرس «ddn.csdiran.ir» و مشخص شدن زمان تشکیل پرونده برای آغاز فرایند انتقال سهام متوفیان سهام عدالت به وراث، باید به یکی از بانک‌های «ملی، ملت، پارسیان و تجارت» یا

«کارگزاری‌های منتخب» مراجعه کنند. **روند ثبت درخواست در «میراث»** افزون بر این، یکی از وراث که حتماً باید سجامی شده باشد در ابتدا باید به درگاه یکپارچه ذینفعان بازار سرمایه به آدرس «ddn.csdiran.ir» وارد شود و در گام بعدی با ورود به بخش «امور سهام عدالت متوفی» و با وارد کردن کد ملی و تاریخ تولد متوفی در بخش «استعلام نوبت تشکیل پرونده»، نسبت به زمان فرارسیدن تشکیل پرونده و نوع دارایی متوفی آگاهی لازم را کسب کرده، پس از آن در صورت تأیید زمان تشکیل پرونده می‌تواند به هر یک از دفاتر کارگزاری و بانک‌های منتخب مراجعه کند و در پایان نیز پس از تشکیل پرونده در یکی از دفاتر، امکان پیگیری پرونده از طریق بخش «استعلام وضعیت پرونده» در درگاه یکپارچه برای تمامی وراث قابل مشاهده خواهد بود.

### مدارک لازم برای تشکیل پرونده

وراث پیش از مراجعه به دفاتر کارگزاری یا شعب بانک‌های مورد تأیید سپرده‌گذاری مرکزی و تسویه وجوه باید به یکی از دفاتر

اعلام شده، نسبت به ارائه مدارک ذیل اقدام کنند: ۱- تصویر کارت ملی و صفحه اول شناسنامه متوفی ۲- اصل یا تصویر برابر با اصل کارت ملی و صفحه اول شناسنامه تمامی وراث تعیینی در گواهی حضر وراث (با این توضیح که رسید متقاضی کارت ملی یا گواهی شماره ملی ممهور به مهر سازمان ثبت احوال می‌تواند جایگزین کارت ملی باشد). ۳- اصل یا تصویر برابر با اصل گواهی حضر وراث متوفی (شایان ذکر است در صورتی که مادر در عداد وراث باشد، مستنبط از بند ب ماده ۸۹۲ قانون مدنی برای کنترل حاجب، صفحات شناسنامه مربوط به تعداد فرزندان پدر و مادر متوفی نیز الزامی است). ۴- در صورتی که متوفی دارای وصیت‌نامه رسمی باشد که در گواهی حضر وراث به آن اشاره شده، ارائه اصل یا تصویر برابر با اصل وصیت‌نامه نیز ضروری است. فرایند ثبت‌نام در سامانه «میراث» به صورت کاملاً رایگان انجام می‌شود و در حال حاضر بیش از ۶ هزار شعب منتخب بانک‌های «ملی، ملت، پارسیان و تجارت» و شرکت‌های کارگزاری منتخب

آماده ثبت‌نام وراث متوفیان سهام عدالت در این سامانه هستند. لازم به ذکر است بر اساس آخرین اطلاعات، بیش از ۳ میلیون و ۷۰۰ هزار سهامدار سهام عدالت از سال ۱۳۸۴ فوت کرده‌اند.

### سامانه سجام چیست؟

لازم به ذکر است «سجام» یک سامانه زیرساختی برای شناسایی مشتریان برای ورود به باشگاه بزرگ بازار سرمایه ایران است که تمام فعالان این بازار اعم از «سرمایه‌گذاران، مشتریان و مدیران نهادها» در این سامانه فقط یک‌بار برای همیشه اطلاعات خود را در آن

ثبت خواهند کرد و پس از احراز هویت حضوری یا غیرحضوری، قادر به دریافت خدمات مبتنی بر داده‌های تأیید شده خواهند بود. بر اساس این گزارش، از طریق این سامانه «اطلاعات هویتی، شماره حساب، شماره موبایل، آدرس الکترونیکی و اقامت دائمی» فرد ثبت می‌شود و از آن به بعد هیچ نهاد مالی نیازی به دریافت مجدد اطلاعات آن سهامدار ندارد. سجام‌اران می‌توانند با مراجعه به سایت www.Sejam.ir ثبت‌نام و احراز هویت سجام را به صورت الکترونیکی انجام دهند.



فرایند ثبت‌نام در سامانه «میراث» به صورت کاملاً رایگان انجام می‌شود و در حال حاضر بیش از ۶ هزار شعب منتخب بانک‌های «ملی، ملت، پارسیان و تجارت» و شرکت‌های کارگزاری منتخب آماده ثبت‌نام وراث متوفیان سهام عدالت در این سامانه هستند

**مزایای سجامی شدن** گفتنی است «دریافت کد معاملاتی برای ورود به بازار سرمایه، دریافت سوده‌های جاری، استواری و سود سهام عدالت، امکان ورود به درگاه ذینفعان بازار سرمایه و استفاده از خدمات آن شامل میز خدمت الکترونیک، مشاهده گزارش دارایی، دریافت گواهی سهام، لیست مجامع و برگزاری مجامع به صورت الکترونیک، گزارش سوده‌های پرداخت شده، تاریخچه سود سهام عدالت و گزارش حق تقدم استفاده نشده» از جمله مزایای ویژه ثبت‌نام و احراز هویت در سامانه «سجام» به شمار می‌رود.

### خبر

## ارائه خدمات مالیاتی با استفاده از پیام‌رسان‌های داخلی

امکان تأیید فرم تبصره ماده ۱۰۰ و پرداخت مالیات از طریق پیام‌رسان‌های داخلی در راستای تبیین تسهیل استفاده مؤدیان از مزایای تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم فراهم شده است. شرایط مربوط به تأیید فرم تبصره ماده ۱۰۰ و پرداخت مالیات در پیام‌رسان‌های «بله» و «سروش پلاس» فراهم شده و مؤدیان می‌توانند به راحتی مالیات خود را تأیید و پرداخت کنند. طبق اعلام سازمان امور مالیاتی، از جمله مزیت‌های استفاده از پیام‌رسان‌های داخلی برای خدمات مالیاتی، می‌توان به عدم نیاز به تسلیم اظهارنامه مالیاتی و تکمیل جدول درآمد هزینیه، عدم نیاز به ارائه اسناد، مدارک و دفاتر حساب مورد، محاسبه مالیات مقطوع با حداکثر مساعدت‌های قانونی، قطعیت مالیات بدون رسیدگی مأموران مالیاتی، عدم نیاز به مراجعه حضوری مؤدیان، امکان ثبت تبصره ماده ۱۰۰ در ساعات شبانه‌روز و به صورت ۲۴ ساعته، افزایش مدت زمان تقسیط مالیات در ۱۰ قسط، تسهیل در ارسال فرم تبصره ۱۰۰ توسط مؤدیان، پاس‌گویی برخط به پرسش‌ها و ابهامات احتمالی مؤدیان، امکان ثبت تبصره ماده ۱۰۰ برای تمامی مؤدیان داخل و خارج از کشور و ثبت تبصره ماده ۱۰۰ به صورت کاملاً رایگان اشاره کرد.