

سقف قیمتی برای حمایت از مستأجران ۴۷٪؛ سقف مجاز افزایش اجاره بها ۲۵ درصد تعیین شد

کم کاری در طرح ساماندهی بنگاه های مشاور املاک و برخورد با متخلفان این صنف، آن هم در آستانه فصل جابه جایی مستأجران، به گلایه رئیس جمهور و صدور دستور تسریع در اجرای این طرح منجر شده است.

به گزارش سایت خبری پرسون، ابراهیم رئیسی، دیروز در نشست شورای عالی مسکن ضمن گلایه از کندی اجرای طرح ساماندهی بنگاه های مشاوران املاک بر ضرورت تسریع در اجرای این طرح و برخورد با بنگاه های متخلف یا فاقد مجوز و همچنین اصلاح قانون ارائه مجوز به بنگاه های مشاورین املاک تأکید کرد.

این تأکید رئیس جمهور پیرو کم کاری های طولانی مدت در ساماندهی صنف مشاوران املاک به عنوان یکی از ارکان اساسی بازار املاک و مستغلات انجام شده و انتظار می رود در صورت ورود پرقدرت متولیان امر، ثمرات خوبی برای عموم مردم، به ویژه مستأجران داشته باشد.

چرا مشاوران املاک؟

بنگاه های مشاور املاک یکی از ارکان اصلی بازار املاک و مستغلات هستند که در سال های متوالی، با وجود بروز تنش های اساسی در این بازارها، هیچ گاه به صورت اساسی ساماندهی نشده اند و عمده طرح های اصلاحی برای آنها نیز از حدود تعیین حق کمیسیون فراتر نرفته است.

تاکنون، اساسی ترین قانونی که برای تحول صنف مشاوران املاک به تصویب رسیده، قانون کد رهگیری بوده است که این قانون نیز به دلیل ضعف نظارت درون صنفی و حاکمیتی، هیچ گاه به صورت جدی اجرا نشده است و نتیجه عدم اجرای این قانون نیز امروزه در آشفتگی آمارهای حوزه مالکیت و اقامت مشهود است.

تبعات رهاشدگی بنگاه های املاک

ضعف نظارت در راسته مشاوران املاک و باز بودن راه های اغلب غیرقانونی برای کسب سودهای کلان در این حرفه، زمینه را برای رشد قارچ گونه بنگاه های املاک غیرحرفه ای و حتی غیرمجاز فراهم آورده و این موضوع حتی صنف مشاوران املاک را نیز با دردسرهای جدی مواجه کرده است.

اتحادیه مشاوران املاک به عنوان تشکل قانونی این صنف از یک سو به واسطه قوانین صنفی، قدرت سخت گیری های قابل توجه در اعطای مجوز به متقاضیان بنگاه ملکی را ندارد و از سوی دیگر به واسطه گسترش بی حد و حصر این بنگاه ها، نظارت جامع و پیشگیرانه نیز از توان این اتحادیه خارج شده است.

اتهامات بنگاه های متخلف

علاوه بر دریافت حق کمیسیون مزاد بر قانون و صادر نکردن کد رهگیری که جزو تخلفات معمول مشاوران املاک متخلف محسوب می شود، دستکاری بازار و قیمت سازی در معاملات برای افزایش حق الزحمه مشاور املاک یا بیشینه کردن سود یکی از طرفین معاملات ملکی نیز از دیگر اتهاماتی است که بارها علیه بخشی از واحدهای صنف مشاوران املاک مطرح می شود اما اثبات و رسیدگی این موضوع در صلاحیت مراجع قضایی است و احتمالاً به دنبال دستور اخیر رئیس جمهور تکلیف آن مشخص خواهد شد.

ناکارآمدی مجازات کاغذی

اتحادیه مشاوران املاک براساس قوانین صنفی و البته روی کاغذ، مجازات سخت گیرانه ای برای پلمب و حتی ابطال مجوز بنگاه های متخلف دارد و مسائلی نظیر اضافه دریافت حق کمیسیون و صادر نکردن کد رهگیری برای معاملات ملکی را خط قرمز خود می داند؛ اما در عمل، این قوانین به قدری ناکارآمد و غیربازدارنده است که نه تنها بخش قابل توجهی از قراردادهای ملکی با وجود الزام قانون، بدون کد رهگیری صادر می شود، بلکه تخلفات قابل توجهی نیز در حوزه دریافت حق کمیسیون انجام می گیرد و برخی از مشاوران املاک در همان آگهی منتشر شده برای معرفی ملک، شرط جوش خوردن معامله را دریافت حق کمیسیون چندبرابری یا حتی درصدی از ارزش معامله، اعلام می کنند و البته در مورد آگهی و نه در مورد تخلف حین معامله بازخواست نمی شوند.

ایراد در برخورد با تخلفات

اتحادیه مشاوران املاک مسئولیت رسیدگی به تخلفات احتمالی واحدهای صنفی وابسته به خود را دارد؛ اما از یک سو به واسطه افزایش بی رویه تعداد واحدهای مشاور املاک و از سوی دیگر به دلیل رواج بی توجهی به قوانین صنفی، عملاً برخورد با تخلفات بنگاه های ملکی به یک فرایند طولانی و

وقت‌گیر تبدیل شده که به‌خصوص با ویژگی‌های زندگی‌های امروز در کلانشهرها، اصلاً پیگیری آنها صرفه زمانی و اقتصادی ندارد.

در شرایط فعلی، اگر یک بنگاه ملکی مثلاً در دریافت حق کمیسیون تخلف کند و یکی از طرفین معامله با حضور در این اتحادیه شکایت خود را به ثبت برساند، باید چندین نوبت به‌صورت حضوری در جلسات کمیسیون نظارت یا شورای حل اختلاف حاضر شود تا درنهایت موفق به احقاق حقوق خود شود.

ساماندهی مسکن از معبربنگاه‌ها

در ۲ سال گذشته، یکی از مباحث پررنگ در طرح‌های مسکنی مجلس، ساماندهی بنگاه‌های مشاور املاک و تغییر فرمول محاسبه حق‌الزحمه آنها بوده است؛ اما تاکنون هیچ‌کدام از این مباحث اجرایی نشده است.

در بسته مسکنی وزارت راه‌وشهرسازی در سال گذشته نیز بخشی از سیاست‌های اصلاح ساختار بازارهای مسکن و اجاره به ساماندهی بنگاه‌های ملکی و الزام آنها به دریافت کد رهگیری برای همه معاملات املاک و مستغلات منوط شده بود. این الزام، با راه‌اندازی سامانه معاملات املاک و مستغلات که از ۲۰۲۰ روز پیش فعالیت آن به‌صورت ملی آغاز شده و امکان دریافت کد رهگیری رایگان برای همه را فراهم آورده، تسهیل شده است.

سقف قیمت اجاره تمدید شد

در نشست دیروز شورای عالی مسکن، ضمن تأکید رئیس‌جمهور بر تسریع در اجرای طرح‌های ساماندهی بنگاه‌های املاک و ساماندهی بازار اجاره، مقرر شد قانون تعیین سقف افزایش نرخ اجاره‌بها که در ۳ سال گذشته با تصویب ستاد مقابله با کرونا اجرایی شده است، مطابق سال گذشته در دستورکار قرار گیرد و سقف مجاز افزایش اجاره‌بهای مسکن در شهر تهران ۲۵ درصد و سایر شهرها ۲۰ درصد باشد.

البته هنوز آیین‌نامه اجرایی مصوبه دیروز شورای عالی مسکن تدوین نشده است؛ اما براساس آیین‌نامه سال قبل که احتمالاً با تغییرات جزئی امسال نیز اجرا خواهد شد، همه قراردادهایی که در زمان اجرای این قانون سررسید می‌شوند، در صورت تمایل مستأجر، به‌صورت خودکار برای یک سال دیگر قابل تمدید هستند و سقف افزایش قیمت مجاز برای تمدید این قراردادها نیز در شهر تهران ۲۵ درصد و در سایر مناطق شهری ۲۰ درصد قیمت سال گذشته است.

براساس آیین‌نامه اجرای قانون تمدید خودکار قراردادهای اجاره با سقف قیمت، چنانچه مستأجر به تعهدات خود در قبال موجر عمل نکرده باشد، موجر می‌تواند برای تمدید نشدن قرارداد از مسیر شورای حل اختلاف اقدام کند.

همچنین، در صورتی‌که موجر بتواند نیاز شخصی خود به واحد استیجاری را نزد شورای حل اختلاف اثبات کند و واحد استیجاری تنها ملک شخص باشد، در این صورت نیز شورای حل اختلاف نسبت به صدور حکم تخلیه با مهلت ۲ تا ۳ ماه اقدام خواهد کرد.

منبع: روزنامه همشهری