

رمزگشایی از سامانه رهگیری معاملات مسکن

## بازار مسکن برای سوداگران ناامن تر می شود

♦ باران عقیلی

محضرداران از رهگیری معاملات مسکن دولت را در مأموریت کنترل قیمت مسکن ناکام گذاشته و چالش‌های جدی را در این بازار به وجود بیاورد. به اعتقاد ناظران بازار، زورآزمایی در زیرمجموعه‌های دو قوه مجریه و قضاییه بر سر رهگیری معاملات املاک، از هم‌اکنون سه چالش اساسی را در بازار مسکن به وجود آورده است. از یک سو برخی خرید و فروش‌ها در این بازار بدون عبور از فیلترهای نظارتی دولت، ختم به خیر می‌شود و به صدور سند ملکی برای خریدار جدید می‌انجامد و از سوی دیگر برخی معاملات به دلیل سردرگمی و دلهره خریدار از اینکه آیا معامله مسیر درست را طی کرده یا نه، درجا به هم می‌خورد. چالش سومی که سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن به آن دچار شده، عدم امکان رهگیری معاملات در محضرخانه‌هاست. مجموعه این چالش‌ها می‌تواند ضریب اطمینان گزارش‌ها و آمارهایی را که دولت از طریق سامانه کدرگیری تهیه می‌کند و بازار مسکن را با آنها تجزیه و تحلیل می‌کند، کاهش دهد. از آنجا که امکان کنترل کدرگیری در محضرخانه‌ها وجود ندارد، مسئولان سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن اخیراً موفق شدند از طریق هماهنگی با سازمان امور مالیاتی، صدور مفصلاً حساب مالیاتی را منوط به صدور کدرگیری کنند تا از این طریق همه خریداران و فروشندگان مجاب شوند قبل از مراجعه به دفترخانه، از طریق بنگاه مسکن، کدرگیری دریافت کنند؛ غافل از اینکه صدور سند در محضرخانه‌ها بدون مفصلاً حساب مالیاتی هم ممکن است.

وقت است که مسئولان سامانه رهگیری به لیست فروشندگان و قیمت‌هایی که آنها پیشنهاد داده بودند مراجعه می‌کنند تا ریشه‌های گرانی مسکن را شناسایی و نسبت به خشکاندن آن اقدام عاجل کنند. مجموعه فوق در قالب کارکرد سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن باعث شده طی یک‌سال اخیر نه تنها قیمت مسکن افزایش پیدا نکرده بلکه متوسط هر متر مربع واحد مسکونی در سال گذشته ۳۰ درصد و در شش ماه اول سال جاری ۲۰ درصد کاهش پیدا کند. بهار و تابستان سال گذشته متوسط قیمت مسکن در تهران متر مربعی دو میلیون تومان بود که این رقم در پایان همان سال به یک میلیون و ۸۰۰ هزار تومان رسید. در بهار سال جاری نیز ارزش هر متر مربع واحد مسکونی در شهر تهران به یک میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسید و در پایان شهریور رقم یک میلیون و ۳۰۰ هزار تومان را برای خود ثبت کرد. این اتفاق‌های خوشایند که باعث شد تعداد زیادی از متقاضیان خرید مسکن صاحب خانه شوند، مدیون سامانه رهگیری معاملات مسکن است. سامانه رهگیری معاملات مسکن به رغم تأثیر مثبتی که در بازار داشته متأسفانه محل مناقشه و اختلاف نظر بین دو قوه مجریه و قضاییه شده است. دولت برای آنکه بتواند همه معاملات مسکن را رهگیری کند احتیاج به همراهی و حمایت دفترخانه‌ها دارد. اما این همراهی هنوز محقق نشده است چون دفاتر ثبت اسناد به فرمان سازمان ثبت اسناد اجازه رهگیری معاملات را ندارند. در حال حاضر این احتمال وجود دارد که عدم حمایت

موج بزرگ کاهش قیمت بازار مسکن را از نیمه سال ۸۷ فرا گرفت؛ موجی که طی ۳۰ سال گذشته سابقه نداشته پرسودترین بازار اقتصادی کشور را درنوردد. به همین خاطر اکنون این سؤال مطرح است که چگونه بازار مسکن بعد از رشد ۸۰ درصدی قیمت‌ها در سال ۸۶، ناگهان ارزانی بی‌سابقه‌ای را در اواخر شهریور سال ۸۷ تجربه کرد و چرا هنوز بعد از گذشت یک‌سال از اولین افت قیمت، ارزش مسکن روبه کاهش است؟ پاسخ این پرسش مهم اقتصادی در اقدامی است که دولت سال گذشته پایه‌های آن را بنا کرد. دولت نهم بعد از اینکه بحران افزایش کاذب قیمت مسکن در سال ۸۶ را پشت‌سر گذاشت، تصمیم به کنترل بازار گرفت و در پی این تصمیم، سامانه‌ای تحت عنوان سامانه ثبت هوشمند معاملات مسکن را راه‌اندازی کرد. نحوه کارکرد این سامانه بر رهگیری معاملات مسکن خلاصه می‌شود، به طوری که از سال گذشته تاکنون تمامی بنگاه‌های مسکن با ابلاغ رسمی وزارت بازرگانی موظف شده‌اند، جزئیات مبادعه‌نامه‌ها را در این سامانه موسوم به سامانه کدرگیری ثبت کنند تا دولت بتواند به صورت لحظه‌ای از آنچه در بازار مسکن رد و بدل می‌شود آگاه باشد. حالا وزارت بازرگانی، وزارت مسکن و همه دولتی‌ها می‌توانند در پایان روز لیست خریداران و فروشندگان مسکن و میزان پولی را که طرفین برای انجام معامله مبادله کرده‌اند شناسایی کرده و در شبکه اینترنتی برای روز مبادا ثبت کنند. این روز مبادا روزی خواهد بود که به دولت گزارش محرمانه از تحریک قیمت مسکن داده شود و آن

مسکن، تناقض بین آیین‌نامه دولت برای کدرهگیری و قانون مصوب مجلس در سال ۸۵ برای محضرخانه‌ها است.

در آیین‌نامه دولت آمده است: سازمان امور مالیاتی قبل از صدور مفصلا حساب برای ملک معامله شده باید کدرهگیری از طرفین معامله بخواهد تا از این طریق اطمینان حاصل کند معامله توسط دولت رهگیری شده است.

این درحالی است که در برخی محضرخانه‌ها با استناد به قانون تسهیل تنظیم اسناد، بدون اینکه مفصلا حساب مالیاتی رؤیت شود، برای ملک معامله شده سند صادر می‌شود و بدین ترتیب امکان انجام معامله در بازار مسکن بدون رهگیری دولتی فراهم است. طبق یک بند از این قانون، دفترخانه‌ها موظفند در صورت رضایت خریدار و فروشنده، مفصلا حساب مالیاتی را از دو طرف نخواهند و بدون آن، سند صادر کنند. این موضوع باعث شده عملا راه فرار از رهگیری معاملات در بازار مسکن باز باشد. در حالی که دولت تصویب کرده از طریق مفصلا حساب مالیاتی، همه خرید و فروش‌ها به کدرهگیری مجهز شوند، اما تضمینی برای این اقدام وجود ندارد.

### چالش حقوقی رهگیری معاملات

محمدرضا دشتی اردکانی، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران، با اشاره به اینکه دو بند از تصویب نامه تشکیل سامانه اطلاعات و مستغلات، توسط هیئت بررسی تطبیق مصوبات دولت با قوانین و مقررات عمومی کشور، مغایر قانون تشخیص داده شده است، می‌گوید: کمیسیون مذکور، بندهای ۴ و تبصره ۳ ماده ۲ مصوبه دولت در خصوص کدرهگیری را که در آن دفاتر اسناد رسمی به گرفتن کدرهگیری معاملات مسکن قبل از صدور سند الزام شده بودند، خلاف قانون تشخیص داده و ابطال کرده است. ابطال دوبند از این مصوبه به این معنی است که مشکلاتی به لحاظ قانونی بر سر راه این تصویب‌نامه وجود دارد.

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران تصریح می‌کند: تصمیم دولت به رهگیری معاملات مسکن و ثبت همه قراردادهای در سامانه متمرکز تصمیم خوبی است اما شیوه‌ای که هم‌اکنون برای این تصمیم در حال اجراست ایراد حقوقی دارد و به نظر ما شیوه درستی نیست.

این مقام فعال در قوه قضاییه، با اشاره به اینکه کار ساماندهی بازار مسکن کار ملی است، می‌افزاید: باید کارشناسی روی آن انجام شود. اما در حالی که سران دفاتر اسناد رسمی مجری تصویب نامه دولت در خصوص کدرهگیری هستند و باید بخشی از این کار توسط آنها انجام شود، اصلا ما را در جلسات تصمیم‌گیری دعوت نکردند.

### استقبال از مقابله با سوداگری

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران تصریح می‌کند:

در یکی دو جلسه اول تصمیم‌گیری از ما دعوت شد. نظرات کارشناسی خود را ارائه دادیم ولی گمان می‌کنم به آن توجهی نکردند. دشتی اردکانی می‌افزاید: ما و همه همکاران از مقابله با سوداگری مسکن استقبال می‌کنیم و به دولت کمک خواهیم کرد، اما اینکه از ما بخواهند یک امر خلاف قانون را اجرا کنیم، خواسته غیر منطقی است و ما اجازه چنین کاری را نداریم. چراکه ما هم باید برای مراجعی که توسط آنها نظارت می‌شویم، همچون سازمان بازرسی کل کشور و سازمان ثبت اسناد استدلالات قانونی برای اقدامی که انجام می‌دهیم داشته باشیم.

رئیس کانون سردفتران و دفتر یاران در ادامه تصریح می‌کند: در مصوبه دولت در خصوص کدرهگیری معاملات مسکن آمده است سردفتران باید قبل از صدور سند، کدرهگیری معامله ملکی را رؤیت کنند و در صورت داشتن این کد، سند برای آن ملک تنظیم کنند. در حالی که این خلاف قانون تسهیل تنظیم اسناد در دفاتر اسناد رسمی است که در ۸۶/۱۲/۲۶ آیین‌نامه آن ابلاغ شد.

وی می‌گوید: در هیچ‌جای قانون تسهیل تنظیم اسناد، اسمی از کدرهگیری و تنظیم سند منوط به داشتن آن، برده نشده که سردفتران مکلف به اجرای آن باشند.

وی همچنین می‌افزاید: طبق تصویب‌نامه دولت، صدور مفصلا حساب مالیاتی منوط به داشتن کدرهگیری شده و این درحالی است که اصولا دفترخانه‌ها در صورت رضایت دو طرف معامله اصلا نیازی به دریافت مفصلا حساب مالیاتی برای تنظیم سند ندارند و مفصلا حساب طبق قانون فقط زمانی اجبار است که هر یک از طرفین معامله خودشان آن را بخواهند.

وی تصریح می‌کند: دریافت مالیات از نقل و انتقال املاک حق دولت است، اما دولت باید با مکانیزم و ابزاری که در اختیار دارد، خود این مالیات را بگیرد و دفتر اسناد رسمی مرجع وصول مطالبات دولت نیست؛ در عین حال در این زمینه از هیچ کمکی دریغ نخواهیم کرد.

دشتی اردکانی می‌گوید: در صورتی که مشکلات قانونی کدرهگیری حل شود و اجرای آن به صورت قانونی به ما هم ابلاغ شود، همه موظف به اجرای آن هستیم.

### دنبال لغو قانون

گفته می‌شود در مجموعه مدیریتی سامانه کدرهگیری، تصمیماتی برای پایان دادن به زورآزمایی گرفته شده است. رئیس اتحادیه کشوری مشاوران املاک در این باره گفت: از آنجا که به اعتقاد دوستانمان در حوزه ثبت اسناد، اختلاف‌هایی بین قانون تسهیل تنظیم اسناد با آیین‌نامه کدرهگیری وجود دارد، مقرر شده دولت به طریقی خواستار اصلاح یا لغو قانون تسهیل توسط مجلس شود. مصطفی قلی خسروی تصریح کرد: آنچه در بازار مسکن اهمیت دارد و دولت مصمم به

اجرای آن است، کنترل لحظه‌ای بازار از طریق سامانه کدرهگیری است. وی افزود: فعالیت چند ماه اخیر این سامانه نشان داده، بازار مسکن مسیر همواری را طی کرده است به همین خاطر برای رفع موانع موجود در مسیر رهگیری معاملات مسکن از هیچ اقدامی فروگذار نمی‌کنیم. مصطفی قلی خسروی در عین حال به مشاوران املاک هشدار داد: هرگونه تخطی از مصوبه دولت پیگرد قانونی دارد و همه بنگاه‌ها موظفند، قراردادهای خرید و فروش مسکن را در سامانه مدیریت املاک و مستغلات ثبت کنند و برای هر کدام از آنها یک کدرهگیری اختصاص دهند.

خسروی با اشاره به مخالفت مجلس با آیین‌نامه کدرهگیری تصریح کرد: نمایندگان مجلس با اصل موضوع ساماندهی معاملات در بازار مسکن مخالفتی ندارند و ایرادی که به طرح کدرهگیری گرفته‌اند نیز قابل اصلاح است. رئیس اتحادیه مشاوران املاک تهران افزود: برگشت آیین‌نامه دولت به معنی مخالفت با اصل موضوع نیست، بلکه به این معنی است که قوه مقننه خواستار اصلاح بخش‌هایی از این آیین‌نامه است. این مقام ارشد بنگاه‌های مسکن تأکید کرد:

دولت به هر جهت راهکارهایی برای اصلاح ایراداتی که مجلس به طرح گرفته تدوین می‌کند تا برخی موانع برسر اجرای این طرح ملی در بازار مسکن هر چه زودتر رفع شود. رئیس اتحادیه مشاوران املاک با اشاره به اینکه در حال حاضر بیش از ۹۰ درصد بنگاه‌های مسکن به عضویت سامانه مدیریت املاک و مستغلات درآمده‌اند و آموزش‌های لازم برای نحوه عقد قرارداد با کدرهگیری به آنها داده شده است، گفت: تمام مشاوران املاک سراسر کشور تابع قانون نظام صنفی هستند و طبق این قانون بالاترین مرجع تصمیم‌گیر در حوزه فعالیت بنگاه‌های املاک هیئت عالی نظارت است، بنابراین تا زمانی که این هیئت دستور توقف صدور کدرهگیری در معاملات مسکن را صادر نکند، شیوه کنونی در روند معاملات ادامه دارد.

خسروی در عین حال تأکید کرد: ایرادی که مجلس به آیین‌نامه کدرهگیری وارد کرده، مربوط به تکالیف جدید محضرداران است و احتمال دارد در اصلاح آیین‌نامه مواردی گنجانده شود تا دفاتر اسناد رسمی نیز بتوانند همچون بنگاه‌ها برای قراردادهای ملکی کدرهگیری صادر کنند. وی افزود: به هر حال برخی محضرداران نسبت به طرح کدرهگیری توجیه نیستند، اما برخی دیگر از آنها بصراحت اعلام کرده‌اند حاضر به همه نوع همکاری با دولت جهت ساماندهی بازار مسکن هستند و ما حتی از تعدادی محضردار نامه داریم که آمادگی‌شان را برای اعمال کدرهگیری در معاملات مسکن اعلام کرده‌اند.

### حذف بنگاه‌های مسکن غیرمجاز

دبیر سامانه اطلاعات املاک و مستغلات کشور درباره مزایای راه‌اندازی این سامانه گفت: با اجرای سامانه کدرهگیری خود به خود بنگاه‌داران غیرمجاز از چرخه





فعالیت خارج می‌شوند و در واقع این طرح در کنار همه مزایای جانبی خود حکم یک صافی را دارد که همه بنگاهداران غیرمجاز را از خود عبور می‌دهد.

مقداد همتی با اشاره به گذشت یک سال از آغاز ثبت معاملات با کد رهگیری گفت: این سامانه تحت عنوان سیستم اطلاعات مدیریت املاک و مستغلات کشور، توسط وزارت بازرگانی راه‌اندازی شد. بسیاری از بنگاه‌های دارای مجوز و پروانه از سوی اتحادیه مشاوران املاک هم‌اکنون یک کد رهگیری و امضای دیجیتال دریافت کرده‌اند که به محض عقد قرارداد بین خریدار و فروشنده باید آن را در سامانه رایانه‌ای ثبت معاملات مسکن ثبت کنند و همچنین امضای دیجیتال خود را پای قرارداد مهر کنند و چنانچه بنگاهی این امضا را نداشته باشد، دفاتر ثبت اسناد رسمی برای آن قرارداد سند صادر نمی‌کنند. همتی تأکید کرد: چون یک ملک هم‌زمان می‌تواند فقط یک خریدار و یک فروشنده داشته باشد چنانچه در سامانه کامپیوتری فردی یک ملک را به چندین نفر بفروشد، تخلف بلافاصله توسط اتحادیه مشاوران املاک (مجری و ناظر سامانه) قابل رؤیت است و از انجام آن جلوگیری خواهد شد. وی ادامه داد: با الزام صورت گرفته از سوی دولت برای ثبت معاملات با کد رهگیری، مشاوران املاک با دریافت برچسب‌های مخصوص مشاوران املاک مورد اعتماد از دیگر بنگاه‌های املاک متمایز شدند که این طرح مورد استقبال فراوان مشاوران املاک رسمی قرار گرفته است.

دبیر سامانه اطلاعات املاک و مستغلات کشور اظهار کرد: با اجرای سامانه کد رهگیری فقط بنگاهداران مجاز می‌توانند به سایت اتحادیه وارد شوند تا هرگونه معامله منعقد شده را وارد سایت کنند، متعاقباً خود به خود بنگاهداران غیرمجاز از چرخه فعالیت خارج می‌شوند و در واقع این طرح در کنار همه مزایای جانبی خود حکم یک صافی را دارد که همه بنگاهداران غیرمجاز را از خود عبور می‌دهد.

وی درباره بنگاه‌های معاملاتی که برای اجرای این طرح تجهیز شده‌اند، گفت: هم‌اکنون در کشور ۷۰ تا ۸۰ هزار بنگاه معاملات ملکی مجاز ثبت شده وجود دارد اما برآوردها حاکی از این است که بین ۲۵۰ تا ۳۰۰ هزار بنگاه معاملات املاک در کشور مشغول به فعالیت هستند. اختلاف در ارقام فوق نشان می‌دهد به اندازه ۴ برابر بنگاه‌های مجاز، بنگاه غیرمجاز در کشور وجود دارد که ادامه فعالیت آنها می‌تواند خطر جدی برای بازار مسکن باشد. با ساماندهی بنگاه‌های معاملات املاک و با مکانیزم‌هایی که در این طرح در نظر گرفته شده، پرونده بنگاه‌های غیرمجاز بسته خواهد شد.

#### پولی که باید پرداخت شود

براساس آیین‌نامه‌ای که برای محاسبه حق الزحمه مشاوران املاک در تنظیم معاملات خاص نوشته شده است، هبه، وقف و صلح عمرا چون باید در سامانه کد رهگیری ثبت شود، لذا هزینه دارد و طرفین این‌گونه معاملات باید در کل، ۱۰ هزار تومان به بنگاه مسکن بپردازند. طبق آیین‌نامه حق الزحمه متعلق به واسطه تنظیم‌کننده عقود خاص در معاملات مسکن، برای هبه که به موجب ماده ۷۹۵ قانون مدنی عقدی است که به واسطه آن یک نفر مالی را مجاناً به طرف دیگر تملیک می‌کند، باید ۱۰ هزار تومان به بنگاه مسکن

پرداخت شود تا این معامله در سامانه کد رهگیری ثبت و برای آن سند قطعی صادر شود. همچنین برای وقف که به موجب ماده ۵۵ قانون مدنی در این نوع معامله عین مال حبس و منافع آن واگذار می‌شود باید ۱۰ هزار تومان به بنگاه مسکن بابت صدور کد رهگیری پرداخت شود.

برای صلح عمرا نیز که در آن، صلح‌کننده به مدت عمر خود یا به مدت عمر شخص صلح‌گیرنده، عین مال را به وی صلح می‌کند، باید ۱۰ هزار تومان برای انجام آن نزد بنگاه مسکن پرداخت شود تا از این طریق کد رهگیری برای آن صادر شود. در متن آیین‌نامه جدید برای رهگیری معاملات مسکن همچنین آمده است: با توجه به اینکه انعقاد قرارداد واگذاری و غیره توسط تعاونی‌ها نیز باید تحت پوشش سامانه کد رهگیری باشد، لذا مراجعه هر تعاونی به منظور تنظیم معامله و تعیین حق الزحمه مورد بحث به اتحادیه محل شهرستان خود الزامی است. در این حالت میزان حق الزحمه متعلق به واسطه (مشاور املاک)، مبلغ ۲۰ درصد از نرخ‌نامه مصوب هیئت عالی نظارت (تعرفه رایج حق الزحمه بنگاه‌های مسکن) است. همچنین در تمامی معاملات ملکی که یک طرف معامله دولت یا مؤسسات وابسته به دولت یا شرکت‌هایی که ۱۰۰ درصد سهام آن متعلق به دولت است، میزان حق الزحمه برای صدور کد رهگیری برابر مبلغ ۱۴/۰ درصد از نرخ‌نامه هیئت عالی نظارت است.

براساس این گزارش، تمامی قراردادهایی که از تاریخ ۸۷/۱۱/۱ در حوزه معاملات خاص مسکن یا نقل و انتقالات دولتی انجام شده، باید دارای کد رهگیری باشند و بدیهی است این الزام در خصوص معاملات قبل از این تاریخ نیز صدق می‌کند. همچنین طرفین معاملات معمولی برای صدور کد رهگیری هیچ هزینه اضافی به غیر از تعرفه رایج حق الزحمه بنگاه‌های مسکن لازم نیست بپردازند.

#### تعرفه کارمزد مشاوران املاک

حداکثر نرخ خدمات کارمزد واحدهای صنفی مشاوران املاک تهران براساس آنچه کمیسیون هیئت عالی نظارت بر فعالیت بنگاه‌ها در وزارت بازرگانی تعریف کرده، به شرح زیر است:

- ۱- برای معاملات املاک تا ۳۰ میلیون تومان از هر طرف معامله نیم درصد مبلغ مورد معامله.
- ۲- برای معاملات املاک تا ۵۰ میلیون تومان برای ۳۰ تا ۵۰ میلیون تومان اول نیم درصد و برای مازاد آن نسبت به مبلغ مازاد از هر طرف معامله ۷۵ صدم درصد.
- ۳- برای معاملات املاک از ۵۰ میلیون تومان تا ۱۰۰ میلیون تومان، برای تا ۳۰ میلیون تومان اول نیم درصد و مازاد آن تا ۵۰ میلیون تومان ۷۵ صدم درصد و برای مازاد آن نیم درصد از هر طرف معامله.
- ۴- برای معاملات املاک بیش از ۱۰۰ میلیون تومان، برای تا ۱۰۰ میلیون تومان آن طبق بندهای ۱ و ۲ و ۳ مصوبه مذکور و برای مازاد آن میزان ۲۵ صدم درصد به عنوان کارمزد از هر طرف معامله اخذ گردد.
- ۵- بابت کارمزد اجاره، یک چهارم اجاره ماهانه از هر طرف معامله
- ۶- در معاملات رهن، کارمزد دریافتی بر مبنای یک چهارم میزان اجاره بهای ماهانه از هر طرف معامله اخذ گردد. ■