



تلاش برای حل مشکلات شهرها و توسعه همکاری بین شهرداری‌ها؛

# مدیریت شهری در برنامه توسعه هفتم

آنچه در این شماره می‌خوانید

آخرین وعده‌های  
نامزدها درباره بازار  
مسکن

شناسایی خانه‌های  
خالی عرضه مسکن را  
به تعادل می‌رساند

استفاده از تبصره  
ماده ۱۰-۳ سال ۱۴۰۳ برای  
چه افرادی ممنوع

خبر خوش برای  
اجاره نشین‌ها



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مصوب ۱۴۰۳؛

## تعیین ضرب الاجل برای انجام معاملات غیر رسمی

ظرف زمانی ۸ ساله وجود دارد و پس از آن دیگر چنین امکانی از افراد سلب می‌گردد. در حقیقت قانونگذار به افراد فاقد سند رسمی فقط هشت سال مهلت انجام معامله با سند عادی و ثبت آن در سامانه را می‌دهد و پس از آن دیگر چنین امکانی از افراد سلب می‌شود و هر نوع معامله باید لزوماً با سند رسمی صورت گیرد.

طبق این ماده قانونی افرادی که دارای سند رسمی نیستند در صورتی می‌توانند مال غیر منقول را بفروشند که قبلاً ادعای مالکیت خویش را در سامانه ثبت کرده باشند و این ادعا رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد. اگر ادعا رد شده باشد قاعدتاً مالک شناخته نشده و حق فروش مال را ندارند و اگر هم سند مالکیت صادر شده باشد معامله و فروش آن باید لزوماً با سند رسمی باشد و امکان استفاده از سند عادی منتفی است. همچنین پاسخ استعلامات جهاد کشاورزی و راه و شهرسازی نیز باید به خریدار ارائه و اعلام شود تا معامله شکل بگیرد.

عدم انتقال رسمی مالکیت و امکان ابطال آن، به منتقل‌الیه اعلام و در سامانه درج شود. شرایط چهارگانه‌ای که باید همه آنها وجود داشته باشد تا شخصی بتواند در این حالت ۸ ساله معاملات خویش را در سامانه ثبت نموده و انجام دهد عبارتند از:  
۱. کلیه اقدامات مذکور در صدر این ماده (شامل ثبت ادعا و اقدام قانونی لازم برای دریافت سند رسمی مالکیت) انجام شده باشد.  
۲. ادعای ثبت شده در سامانه، توسط مراجع ذیصلاح رد نشده یا منجر به صدور سند مالکیت نشده باشد.  
۳. ادعای ثبت شده در سامانه، درخصوص مال غیرمنقول دارای سند حدنگار نباشد.  
۴. پاسخ استعلام مالکیت - حسب مورد از وزارتخانه‌های جهاد کشاورزی یا راه و شهرسازی - با رعایت مفاد تبصره (۲) ماده (۶) این قانون، به منتقل‌الیه اعلام و در قرارداد درج شود. عدم پاسخ به استعلام در مهلت مذکور مانع انجام عمل حقوقی نیست. بنابراین صرفاً با جمع شدن تمام این شرایط چهارگانه امکان انجام معامله در

فقط شخصی مالک ملک، شناخته می‌شود که در دفتر املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور ملک به نام او به ثبت رسیده یا از مالک رسمی به ارث برده باشد. بنابراین با اینکه طبق ماده یک هر نوع معامله مربوط به اموال غیرمنقول باید در سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی ثبت شود اما طبق تبصره ۱۰ ماده ۱۰ اشخاص فاقد سند رسمی موضوع این ماده، با رعایت کلیه شرایط زیر حداکثر تا ۸ سال پس از راه‌اندازی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی می‌توانند صرفاً در سامانه مذکور، اعمال حقوقی موضوع ماده (۱) این قانون را انجام دهند، در غیر این صورت مشمول ضمانت اجرای مقرر در ماده (۱) این قانون می‌شوند. در حقیقت قانونگذار نهایت مهلت زمانی که برای ثبت غیر رسمی معاملات در نظر گرفته است ۸ سال است بلکه در این ۸ سال افراد و مدعیان املاک بتوانند اسناد مالکیت خویش را اخذ کنند. این سامانه باید به گونه‌ای طراحی شود که به طور صریح، در زمان انجام عمل حقوقی،

بیش از دو سال) یا انتقال حق ارتفاق اموال غیرمنقول باشد و وقف و نیز انعقاد عقد رهن در خصوص آنها و انعقاد عقود مفید انتقال منافع اموال مذکور برای مدت بیش از دو سال و اجاره به شرط تملیک و هر نوع پیش فروش ساختمان اعم از اینکه به صورت سهمی از کل عرصه و یا اعیان باشد و تعهد به انجام کلیه اعمال حقوقی مذکور، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد، در غیر این صورت دعوی راجع به اعمال حقوقی مذکور که ثبت نشده باشد و ادله راجع به آنها، در بخشی که مفید موارد مذکور است، نزد مراجع قضائی، شبه قضائی و داوری قابل استماع نبوده و فاقد اعتبار است.

همچنین طبق ماده یکی این قانون اسناد ثبت نشده راجع به اعمال حقوقی مذکور در هیچ یک از دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴/۱۲/۱۳۹۵ پذیرفته نمی‌شود و در مراجع قضائی و اداری مذکور



دکتر بابر غلامی  
حقوقدان و پژوهشگر

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول برای اشخاص فاقد سند رسمی یک ظرف زمانی ۸ ساله برای انجام معاملات با سند عادی همراه با ثبت نام در سامانه پیش بینی کرده است که البته همین مورد هم نیازمند احراز ۴ شرط است که در ادامه می‌آید. بعد از این ضرب الاجل ۸ ساله دیگر معاملات با سند عادی امکان پذیر نخواهد بود.

طبق ماده ۱ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول یک سال پس از راه اندازی رسمی «سامانه ساماندهی اسناد غیررسمی» موضوع ماده (۱۰) این قانون، هر عمل حقوقی اعم از عقد و ایقاع که موضوع یا نتیجه آن انتقال مالکیت عین یا انتقال حق انتفاع (اعم از عمری یا رقبی برای مدت

## تلاش برای حل مشکلات شهرها و توسعه همکاری بین شهرداری‌ها؛ مدیریت شهری در برنامه توسعه هفتم

ندارند. نحوه انتخاب شوراییارها به تصویب شورای عالی استانها می‌رسد.

با اصلاح بیپایه قانون شوراهای اسلامی کشوری و حذف «شورای محله» در قانون کنونی شوراهای، نظام شورایی به صورت ناقص شکل گرفت. بنابراین، شورای شهر دوره اول پایتخت تصمیم گرفت جای خالی شورای محله را با تشکیل شوراییار محله پر کند. این امر صرفاً در تهران انجام شد و در سایر شهرها اصلاً شکل نگرفت. حضور حداقلی شوراییارها در انجام امور محله‌ای، بازرسی کشور را ناراضی کرد و در شکایت به دیوان عدالت اداری، اعلام کرد که این حضور به درستی غیرقانونی است. حالاً کمیسیون تلفیق مجدداً تصویب کرده است که این موجود ناقص الخلقه در تمامی شهرها به وجود آید. این امر قاعداً وفق مقصود نخواهد بود؛ زیرا:

۱. شورای محله، به موجب قانون شوراهای و همچنین قانون انتخابات، می‌تواند به عنوان مادر نظام شورایی در شهرها شکل یابد و عدم ذکر انتخابات شوراییارها در قانون انتخابات وزارت کشور، باعث ناتوانی در هماهنگی با این انتخابات ناتوان خواهد کرد.

۲. شوراییار، نه سازمان مردم نهاد است و نه تشکل صنفی و در معنای صحیح آن صرفاً می‌تواند انجمن اجتماعی باشد که موجب بند ۷ ماده ۸۰ قانون شوراهای اسلامی کشوری تشکیل می‌شود.

۳. انتخابات از وظایف وزارت کشور است فلذا ذکر شورای عالی استانها به عنوان تصویب کننده نحوه انتخاب شوراییارها با نظام انتخابات کشور همخوانی ندارد.

۴. شوراییارها اگر توسط شورای اسلامی شهر مستقر شکل گیرند صرفاً تا پایان همان دوره از شورا مشروعیت دارند و شورای اسلامی شهر در دوره بعد مجدداً می‌باید شوراییارها را تشکیل دهد بنابراین ذکر چهار سال برای مدت عمر شوراییارها درست نیست.

۳. در بند ۴ از ماده الحاقی ۲- مدیریت شهرها نیز آمده :

« دولت موظف است از سال اول برنامه در کلانشهرهای دارای جمعیت بالای یک میلیون نفر و سال دوم برنامه در کلیه مراکز استان‌ها برای ایجاد نظام یکپارچه

ادامه در صفحه ۴... »



برای تقریباً ۴۰ هزار دهیاری کشور با وظایفی مانند انتقال تجربه، آموزش و پژوهش و پیگیری مسائل مختلف دهیاران و دهیاری‌ها در یک حکم جداگانه ذکر شود.

ب؛ دولت می‌تواند منابع خود را برای بهبود وضعیت شهرداری‌ها در اختیار اتحادیه شهرداری‌ها قرار دهد. بنابراین، عبارت «بار مالی به دولت» در حکم حذف

شود. ۲. در بند ۳ از ماده الحاقی - مدیریت شهری، به منظور افزایش مشارکت اجتماعی و انتقال مدیریت مناسب به مردم، اجازه داده می‌شود که شورای اسلامی شهرها، با نظارت وزارت کشور و با کسب نظر و جلب آراء

معمدین محله، محله‌ها را به عنوان «شوراییار» برای چهار سال انتخاب کنند. صدور مجوز و نحوه فعالیت شوراییارها به عنوان سازمانهای مردم نهاد فعال در

زمینه‌های مرتبط با مدیریت شهری، توسط شوراهای اسلامی شهرها امکان پذیر است. شوراییارها تشکلی صنفی و مردمی هستند و هیچ بار مالی برای دولت

توسط شورای انقلاب اسلامی منحل شد. این اتحادیه، براساس اصل ۴ ترومن و در راستای پاسخگویی به نیازهای رو به افزایش جمعیت شهرها و برای حل مشکلات شهرداری‌ها و بهبود وضعیت شهرها، ایجاد شده بود و تأثیر بسیار قابل توجهی داشت. اهمیت شکل‌گیری این اتحادیه بارها تأکید شده بود و در دهه‌های گذشته، در زمانی که در دفتر برنامه‌ریزی عمرانی وزارت کشور و معاونت سازمان شهرداری‌ها و دهیاری‌ها خدمت می‌کردم، این موضوع را پیگیری می‌کردم. اما وزرای آن زمان کشور و معاونت‌های عمرانی وزارتخانه، به این موضوع به طور کامل موافق نبودند.

بنابراین، با ارزیابی مثبت شکل‌گیری مجدد اتحادیه شهرداری‌های کشور، نکاتی در اصلاح حکم اعلام می‌شود:

الف؛ کلمه «دهیاری‌ها» به طور سهو در متن حکم آمده است و باید حذف شود. با این حال، پیشنهاد می‌شود که مشابه اتحادیه شهرداری‌ها، یک اتحادیه

**گروه مسکن نسیم خراسان شمالی - محسن عظیمی:**

در قوانین برنامه‌های توسعه میان مدت کشور، همواره مقرراتی در خصوص مدیریت شهری بیان می‌شد که به منظور تعیین جهت‌گیری‌ها و استراتژی‌های این حوزه برای پنج سال آینده، بودجه‌های سنواتی و فعالیت‌های وزارتخانه‌ها، سازمان‌های دولتی و عمومی غیردولتی را تحت تأثیر قرار می‌داد و در برخی موارد باعث تدوین قوانین مهم برای حل مشکلات اساسی شهرها می‌شد.

بین زمین، قانون درآمدهای پایدار و هزینه‌های شهرداری‌ها برای سال‌های آینده توسط وزارت کشور در نظر گرفته شد که ناشی از حکمی در برنامه پنج‌ساله پنجم کشور بود و توانست بخشی از منابع درآمدی پایدار را تأمین کند. همچنین، تدوین یک قانون جامع برای شهرسازی و مدیریت شهری که تاکنون با موفقیت اجرا نشده بود، از جمله موارد دیگری است که به آن اشاره می‌شود.

با توجه به این توضیحات، بررسی احکام لایحه برنامه هفتم که در حال حاضر در مرحله تصویب کمیسیون تلفیق مجلس شورای اسلامی است، اهمیت و ضرورت ویژه‌ای دارد. در این یادداشت، سعی می‌شود به برخی از موارد مهم لایحه مذکور پرداخت شود. البته لازم است توجه داشت که لایحه در اصل در حوزه مدیریت شهری حاکمیت خاصی ندارد و احکام مورد اشاره، احکامی هستند که به لایحه در کمیسیون تلفیق مجلس شورای اسلامی اضافه شده‌اند.

یکی از موارد اضافه شده در ماده الحاقی ۲، مدیریت شهری به شرح زیر است: «به منظور توسعه همکاری بین شهرداری‌ها و دهیاری‌های کشور، برقراری ارتباط با اتحادیه‌های بین‌المللی شهرداری‌ها، انتقال تجربه‌ها، تنظیم و اجرای برنامه‌های آموزشی، بررسی مسائل و مشکلات شهرداری‌ها، ارائه راه‌حل‌ها و پیشنهادها مناسب و ارتباط بیشتر شهرداری‌ها با قوای سه‌گانه و پیگیری امور صنفی اتحادیه شهرداری‌های کل کشور با عضویت تمام شهرداری‌های کشور در قالب یک تشکل صنفی و غیر دولتی بدون تحمیل هیچ‌گونه بار مالی به دولت ایجاد می‌گردد.»

اتحادیه شهرداری‌های کشور که از سال‌های ۱۳۳۵ تا ۱۳۵۹ فعالیت داشت به درخواست وزیر آن زمان کشور

## استفاده از تبصره ماده ۱۰۰-۳ برای چه افرادی ممنوع است؟



کاهش بروکراسی اداری (کاغذبازی و تشریفات)

۸۱ و محدودیت ماده ۱۶۹ محروم خواهند شد. عدم امکان استفاده برای مؤدیان با سابقه سوء مؤدیانی که در سال‌های گذشته سابقه فرار مالیاتی یا ارائه اطلاعات غلط دارند، امکان استفاده از این تبصره را ندارند. همچنین در صورت سوء استفاده از این تسهیلات و یا ارائه اطلاعات نادرست، مشمول جرائم مالیاتی و پیگرد قانونی خواهید شد.

احتمال رسیدگی مالیاتی و حسابرسی هرچند استفاده از تبصره ماده ۱۰۰ در سال ۱۴۰۳ به معنای معافیت کامل از رسیدگی مالیاتی نیست، اما احتمال رسیدگی به پرونده‌های مالیاتی این گروه از مؤدیان به طور قابل توجهی کاهش می‌یابد. سقف مشمول تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳ چقدر است؟

سقف مشمول تبصره ماده ۱۰۰ قانون مالیات‌های مستقیم در سال ۱۴۰۳ به ۱۸ میلیارد تومان افزایش یافت. این تسهیلات برای صاحبان مشاغل است که

گروه اقتصادی روزنامه نسیم - علی لنگری: برخی فعالیت‌ها امکان استفاده از این تبصره را ندارند. فعالیت‌های واسطه‌ای مانند صاحبان مشاغل املاک و مستغلات، فعالیت‌های تولیدی، صاحبان مشاغل مربوط به استخراج منابع طبیعی و معادن آشنایی با محدودیت‌های تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳

اولین محدودی که با آن مواجه خواهید شد، حجم فعالیت اقتصادی، فروش کالا یا ارائه خدمات در طول یکسال از آغاز تا پایان می‌باشد. زیرا سقف استفاده از این تسهیلات در سال ۱۴۰۳، به ۱۸ میلیارد تومان (معادل ۱۰۰ برابر سقف معافیت مالیاتی) محدود شده است. علاوه بر این محدودیت‌هایی دارد که در ادامه به اختصار معرفی می‌شود.

عدم امکان استفاده از برخی معافیت‌ها و تخفیف‌ها مشمولین تبصره ماده ۱۰۰ سال ۱۴۰۳، از برخی معافیت‌ها و تخفیف‌های مالیاتی از جمله معافیت موضوع ماده



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی

<http://B2n.ir/y44431>



# آخرین وعده‌های نامزدهای ریاست جمهوری درباره بازار مسکن

که تاکنون محقق نشده و دیگر خبری از آن شنیده نمی‌شود.

او به تازگی از مبیعه‌نامه ساخت ۲۷ هزار واحد مسکونی در تهران و فروش متری مسکن سخن گفته و قول داده طی پنج سال گره مسکن تهران را باز می‌کند. به اعتقاد زاکانی با دادن تشویق در بافت‌های فرسوده و آسیب‌دار، مردم خودشان به سازنده مسکن تبدیل می‌شوند.

## قاضی زاده قیمت مسکن را می‌شکند؟

امیرحسین قاضی‌زاده هاشمی - رییس بنیاد شهید هم که در سخنانش خود را ادامه دهنده راه شهید ریسی می‌داند به وظیفه دولت برای ساخت یک میلیون مسکن تاکید کرده و گفته است دولت باید باور داشته باشد که تامین مسکن مردم جزو وظایفش است. او اعلام کرده قصد دارد با تولید انبوه قیمت مسکن را بشکند.

## قالیباف مسکن رایگان می‌دهد

همچنین محمدباقر قالیباف - رییس مجلس به عنوان یکی دیگر از نامزدهای ریاست جمهوری دوره چهاردهم از ضرورت کاهش هزینه مسکن صحبت کرده و در طرحی پنج فوریتی وعده داده که یک قطعه زمین به عنوان مسکن رایگان به مردم و کسانی که مسکن ندارند واگذار می‌کند. او همچنین گفته است به زوج‌های جوان واحدهای ۷۵ متری و مسکن رایگان می‌دهد که تا سه سال اجاره ندهند.

همه این وعده‌ها در شرایطی مطرح شده که قانون جهش تولید و تامین مسکن، دولت‌ها را مکلف به ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی کرده و در واقع دولت چهاردهم مکلف است از این قانون تبعیت کند؛ موضوعی که محمدرضا رضایی کوچی - رییس کمیسیون عمران مجلس نیز به آن اشاره کرده و گفته است: غیر از قانون جهش تولید مسکن هیچ برنامه و وعده‌ای در حوزه مسکن اعتبار ندارد.

او هشدار داده که برخی وعده‌های کاندیداها ممکن است به گند شدن پیشرفت جهش تولید مسکن بینجامد.



مواجه می‌شود. **مصطفی پورمحمدی** هم استفاده از ۲.۵ میلیون مسکن خالی در کشور را ضروری دانسته، به تامین زمین تاکید کرده و گفته است که باید مشکلات بافت فرسوده رفع شود.

این در حالی است که در محدوده بافت‌های فرسوده دو میلیون و ۷۰۰ هزار بنای ناکارآمد و فرسوده با جمعیتی حدود ۱۰ میلیون نفر وجود دارد که شامل ۱۶۷ هزار هکتار، ۶۰۰۰ محله و ۴۰۰ هزار کوچه می‌شود و دولت سیزدهم توانسته ۲۸۷ هزار واحد را در بافت‌های فرسوده به مرحله نوسازی برساند.

## زاکانی می‌خواهد گره مسکن را ظرف پنج سال باز کند

علیرضا زاکانی - شهردار تهران در شعارهای انتخاباتی خود بعضاً برنامه‌هایش در شهرداری تهران را گوشزد می‌کند. البته یکی از اهداف شهرداری در زمان مسئولیت او همکاری با چین برای ساخت مسکن بود

چهار سال تمام شد. اگر هشت سال دیگر هم بگذرد باز هم یک میلیون نمی‌شود؛ اگر در هشت سال نیز یک میلیون مسکن بسازند من اسم خودم را عوض می‌کنم!»

## جلیلی انحصار زمین را برمی‌دارد

سعید جلیلی نیز که سال ۱۴۰۰ گفته بود مردم را خانه‌دار می‌کنیم و سالی یک میلیون مسکن می‌سازیم در انتخابات ۱۴۰۳ بیان کرد: در کشور کمبود زمین نداریم؛ مشکل انحصار و تبعیض در زمین است. ۳۳۰ هزار هکتار می‌تواند برای ساخت مسکن قرار بگیرد.

جلیلی در حالی به ضرورت تامین ۳۳۰ هزار هکتار زمین اشاره کرده که آنچه تاکنون به طرح نهضت ملی مسکن اختصاص یافته تنها ۴۵ هزار هکتار بوده است و دولت چهاردهم برای تامین ۳۳۰ هزار هکتار زمین قابل ساخت احتمالاً با چالش جدی

**گروه خبر:** اهدای زمین رایگان، فروش متری مسکن، ساخت یک میلیون خانه، احداث واحدهای استیجاری، واگذاری خانه ۷۵ متری به زوج‌های جوان و استفاده از ۲.۵ میلیون مسکن خالی، شعارهای این روزهای نامزدها را تشکیل می‌دهد که برخی از آنها در حال اجراست، برخی بی‌نتیجه و برخی واقع‌بینانه و برخی نسبتی با قوانین بالادستی ندارد.

رییس دولت چهاردهم در شرایطی طی روزهای آینده توسط مردم انتخاب می‌شود که یکی از مهمترین دغدغه‌های رای‌دهندگان برنامه‌های دولت آینده برای بخش مسکن و توانایی آن برای خانه‌دار کردن مردم است.

شش کاندیدای ریاست جمهوری در روزهای گذشته با مقداری شدت و ضعف، طرح‌هایی برای ساماندهی بازار مسکن و خانه‌دار کردن مردم اعلام کرده‌اند. اما به نظر می‌رسد این برنامه‌ها بیش از آنکه با قوانین بالادستی همراستا باشد یا حتی مخاطبان را اقناع کند، تاریخ مصرف انتخاباتی دارد.

## تکمیل ۵۶۰ هزار خانه توسط دولت سیزدهم

در راستای قانون جهش تولید و تامین مسکن با هدف ساخت سالیانه یک میلیون واحد مسکونی، هم‌اکنون طرح نهضت ملی مسکن توسط دولت سیزدهم در حال اجراست و آنطور که وزیر راه و شهرسازی اعلام کرده ۲ میلیون و ۶۵۳ هزار واحد به مرحله ساخت رسیده و ۵۶۰ هزار واحد تحویل متقاضیان شده است. کاندیداهایی که خود را ادامه دهنده راه دولت سیزدهم می‌دانند به صورت تلویحی همسویی خود را با این برنامه اعلام کرده‌اند. جنس سخنان نامزدهای منتقد دولت نیز بیشتر سلبی بوده است.

## انتقاد پزشک‌ها از دولت‌های قبلی

مسعود پزشک‌ها از اجرا نشدن طرح نهضت ملی مسکن و نبود زیرساخت در پروژه مسکن مهر انتقاد کرده اما فعلاً برنامه ملموس و قابل توجهی برای حوزه مسکن ارائه نداده است.

او پیش از این درباره طرح نهضت ملی مسکن گفته بود «مگر نمی‌گفتند که یک میلیون مسکن می‌سازیم،

# شناسایی خانه‌های خالی عرضه مسکن را به تعادل می‌رساند



مردم کاهش پیدا کرده و قشر ضعیف و متوسط جامعه از خانه دار شدن فاصله گرفته اند حتی در دادن رهن و اجاره بها با چالش جدی مواجه شده اند که در بعضی شرایط آسیب های اجتماعی را به همراه داشته است.

خاطر نشان کرد: به اعتقاد بنده دولت بعدی باید قانون مالیات بر خانه های خالی را با جدیت پیگیری کند و در راستای تسهیل زندگی و پیشرفت کشور صدای مردم باشد تا از این طریق بازار عرضه و تقاضای مسکن را به تعادل برساند که حقیقتاً در سالهای اخیر قدرت خرید مسکن توسط

مشکلات بسیاری روبرو هستند اما انتظار می‌رود با برنامه ریزی مناسب رهاشدگی مسکن برای مردم جبران شود.

وی در پاسخ به این سوال که شناسایی و عرضه خانه‌های خالی به بازار از طریق سامانه املاک به نتیجه خواهد رسید؟ یادآور شد: البته شناسایی خانه‌های خالی و ثبت آنها در سامانه املاک اقدام بسیار مناسبی است اما به شرط آنکه در مقابل آن تصمیم‌گیری‌های مناسبی صورت گیرد در واقع خانه‌های خالی شناسایی شده و در این سامانه به ثبت رسیده اما هیچگونه اقدامی در این راستا صورت نگرفته است، به عنوان مثال برخی از افراد دارای خانه‌های خالی بسیاری هستند اما هنوز هم این خانه‌ها اجاره داده نمی‌شود و هیچگونه برخوردی با این افراد نمی‌شود.

کنعانی با تاکید بر اینکه دولت آینده باید سیاست‌های خود را در قبال کنترل و نظارت بر خانه‌های خالی و موضوع اجاره بها تغییر دهد،

وی با بیان اینکه سیاست‌های اعمال شده و نظارت بر بازار اجاره بها چندان موفق نبوده است، افزود: قطعاً دولت آینده باید راهکارهای کارشناسی شده و علمی داشته باشد تا بتواند به این قشر از جامعه کمک کند، متأسفانه افزایش سرسام آور اجاره بها و تبدیل شدن مسکن به کالای سرمایه‌ای منجر به دل‌سردی مستأجران شده و قانون نظارت و کنترل اجاره بها نتوانست خواسته‌های مردم را در زمینه مسکن فراهم کند.

کنعانی با بیان اینکه قانون مالیات بر خانه‌های خالی با هدف کاهش قیمت اجاره، افزایش عرضه و مبارزه با احتکار مسکن تصویب شده، گفت: متأسفانه مکانیزم شناسایی دقیق نبوده و کمبود اطلاعات، اجرای آن را با مشکل مواجه کرده است. شاید یکی از دلایل کمبود مسکن در کشور ناشی از وجود خانه‌های خالی و عدم فروش آنها باشد که باعث افزایش قیمت مسکن می‌شود. در حال حاضر بسیاری از مردم به دلیل عدم توانایی مالی برای خرید و اجاره مسکن با

**گروه مسکن:** یک نماینده مجلس دوازدهم می‌گوید: دولت بعدی باید شناسایی خانه‌های خالی و تکمیل سامانه املاک را با جدیت پیگیری کند و در راستای تسهیل زندگی و پیشرفت کشور، صدای مردم باشد تا از این طریق بازار عرضه و تقاضای مسکن را به تعادل برساند. وحید کنعانی کلور پیرامون کنترل و نظارت دولت بر بازار اجاره بها، گفت: در واقع سیاست تصویب و ابلاغ قانون ساماندهی و کنترل اجاره بها به منظور ابزاری برای کنترل بازار مسکن است که باید از مردم بخصوص جوانان حمایت کند.

وی تاکید کرد: بدیهی است که درصد بسیاری از درآمد خانواده‌ها در زمینه مسکن و اجاره بها صرف می‌شود که کفاف امرار معاش زندگی آنان را نمی‌دهد و بسیاری از خانوارها به دلیل عدم توانایی پرداخت اجاره مسکن به شهرهای خود باز می‌گردند اما به دلیل نداشتن شغل مناسب آسیب‌های اجتماعی و خانوادگی را برای آنان به همراه دارد.



## خبر خوش برای اجاره نشین ها

از انتخابات اتفاق خاصی در بازار مسکن رخ دهد. افزایش قیمت در مجموع وجود دارد، ولی این افزایش قیمت‌ها متناسب با هزینه تمام شده خواهد بود.»

بزدانی همچنین بیان کرد: «افزایش قیمت بیش از این مقدار با توجه به وضعیت کم‌رغم معاملات و سطح بالای قیمت‌ها بعید به نظر می‌رسد. به عبارت دیگر سودآوری زیادی در معامله و تولید مسکن رخ نمی‌دهد.»

این کارشناس بازار مسکن درباره بازار اجاره نیز توضیح داد: «بازار اجاره تاثیر زیادی از انتخابات نمی‌پذیرد. اجاره‌بها تا کنون افزایش خود را تجربه کرده و احتمالاً در آینده نیز متناسب با تورم عمومی و قیمت مسکن شاهد افزایش قیمت خواهیم بود. اما باز هم آهنگ رشد اجاره‌بها کند می‌شود، زیرا قیمت‌ها به ثباتی نسبی رسیده است.»

مسئله‌ای که تمام کارشناسان بر سران اتفاق نظر دارند این است که چشم‌انداز بلندمدت قیمت مسکن افزایشی است. در این شرایط در صورتی که دولت نتواند رونق معاملات را به بازار بازگرداند، احتمال زیادی برای وقوع رکود تورمی وجود دارد.

سال گذشته دولت برای فرار از مشکلات بازار مسکن سعی کرد سیاست‌هایی انقباضی را در پیش بگیرد که بزرگترین پیامد آن رکود بود. رکودی که آثار مخرب هنوز هم در کف میدان مسکن قابل مشاهده است و مشخص نیست چه زمانی به طور کامل از این عرصه رخت بپندد.

**گروه خبر:** وقوع غیرمنتظره انتخابات ریاست جمهوری در تیرماه امسال باعث شده است، معامله‌گران از ورود به بازار مسکن امتناع کنند. آنها منتظر هستند، مشخص شود که پس از انتخابات، اتفاقات مثبتی خواهد افتاد یا خیر؟ فردین بزدانی، کارشناس ارشد بازار مسکن درباره چشم‌انداز خود از این بازار پس از انتخابات به تجارت‌نیوز گفت: «قرار نیست بعد از انتخابات اتفاق خاصی در بازار مسکن رخ دهد. افزایش قیمت در مجموع وجود دارد، ولی این افزایش قیمت‌ها متناسب با هزینه تمام شده خواهد بود.»

انتخابات باعث شده است خریداران و فروشندگان مسکن معاملات خود را به تعویق باندازند، این جمله‌ای است که در حال حاضر مشاوران املاک در توصیف فضای بازار مسکن می‌گویند. آنها احتمال می‌دهند پس از انتخابات، گشایشی هر چند اندک در بازار ایجاد شود و به همین دلیل حتی نشست‌های خود را یک به یک کنسل می‌کنند تا بعد از فروکش کردن تب انتخابات بتوانند قاطعانه تصمیم بگیرند. فردین بزدانی، کارشناس بازار مسکن درباره وضعیت این بازار پیش از انتخابات ریاست جمهوری گفت: «معمولاً زمان انتخابات وقفه و تعلیقی در تصمیمات فروشندگان و خریداران مسکن حاکم می‌شود. بنابراین احتمالاً رکود بیشتری در معاملات به وجود آمده است تا تکلیف مشخص است.» وی در خصوص افق دید خود از بازار مسکن پس از انتخابات عنوان کرد: «البته به نظر من قرار نیست بعد

## مدیریت شهری در برنامه...

ادامه از صفحه ۲...

در متن ماده پیشنهادی، ذکر شده است. به عبارت دیگر کمیسیون تلفیق میان دوگانه «مدیریت واحد شهری» و «مدیریت یکپارچه شهری» گیر کرده و سرگردان است. نکته دوم؛ برای واگذاری تصدی، یک کمیسیون ویژه در دولت تشکیل می‌شود. عضو از این کمیسیون، دبیر اتحادیه شهرداران کشور است. این کمیسیون در سال اول، وظایفی را برنامه‌ریزی و مشخص می‌کند که قابل واگذاری به شهرداری‌های کلانشهرها هستند. در این سال اما، تشکیل اتحادیه مذکور ممکن نخواهد بود. باید توجه داشت که صحیح‌ترین اصطلاح برای این اتحادیه، «اتحادیه شهرداریها» است.

نکته سوم؛ اگر وظایفی از جنس امور محلی به شهرداری‌ها واگذار شود، این وظایف نمی‌توانند همزمان با حاکمیت و تصدی‌گرایی صورت بگیرند. منظور از تصدی، تصدیهای قابل واگذاری به شهرداری‌ها است. نکته چهارم؛ واگذاری وظایف نیازمند کاهش ساختار دولت و در نتیجه تغییر در وظایف و ساختار وزارتخانه‌ها است. این امر نیازمند تصویب در مجلس شورای اسلامی است و هیئت وزیران در این خصوص اختیار قانونی ندارد.

نکته پنجم؛ در طی نزدیک به ۳۰ سال، دولت‌ها ناتوان بوده‌اند در احصا وظایف قابل واگذاری به شهرداری‌ها. بنابراین، دولت رئیسی در شش ماه قادر به انجام این کار مهم نخواهد بود. در نهایت، لازم به یادآوری است که اصلاحاتی که به وسیله کمیسیون تلفیق و در صحن علنی مجلس شورای اسلامی اضافه شده‌اند، قوانینی خوب و مؤثر در بهبود وضعیت مدیریت شهری کشور خواهند بود.

مدیریت شهری با محوریت شهرداری از طریق واگذاری اختیارات و منابع مالی، لازم اقدامات قانونی به عمل آورد. کمیسیون ویژه‌ای با مسئولیت معاون اول رئیس جمهور و دستگاه‌های اجرایی ذیربط رئیس شورای عالی استان‌ها، دبیر اتحادیه شهرداران کل کشور و یک نفر از اعضای کمیسیون امور داخلی کشور و شوراهای مجلس شورای اسلامی به عنوان ناظر تشکیل می‌شود تا امور محلی و حاکمیتی و تصدی‌های قابل واگذاری به شهرداری‌ها و شوراهای به طوری که موجب انسجام و کارآمدی نظام مدیریت شهری و تسهیل در ارائه خدمات عمومی و شهری به شهروندان و کاهش هزینه‌های عمومی شود را ظرف مدت شش ماه احصاء و تدوین کند و به تصویب هیئت وزیران برساند.»

بعد از اینکه در چند قانون برنامه پنج‌ساله کشور به موضوع مدیریت واحد شهری پرداخته شد و دولت‌ها در اجرای آن ناتوان بودند، دولت سیزدهم خیال همه را از این بابت راحت کرد؛ چراکه اصلاً به این موضوع در لایحه نپرداخت. لیکن کمیسیون تلفیق با تعدیل احکام برنامه‌های قبلی، حکمی را به شرح یاد شده آورده است که چند نکته دارد.

نکته اول: نظام یکپارچه مدیریت شهری به معنایی که کمیسیون تلفیق مراد کرده، یعنی نظام مدیریت شهری که در آن وظایف به شهرداری منتقل نمی‌شود، بلکه دستگاه‌های اجرایی متولی ارائه خدمات شهری با شهرداری هماهنگ و یکپارچه عمل می‌کنند. اگر مراد قانون‌گذار همین معنا باشد، آنگاه به واگذاری اختیارات و منابع مالی به شهرداری‌ها نیازی نیست. در حالی که

شرکت سبک سازان شرق خراسان شمالی  
 AAC  
 SABOK SAZAN SHAROH CO.

متمایز بسازید



0915 372 7961  
 0915 584 4945  
 خراسان شمالی، بجنورد، شهرک صنعتی بیدک