



سمانه محرمی نمین درباره مزیت دفاتر املاک نسبت به سامانه خودنویس می‌گوید: دفاتر مشاور املاک برای اینکه بتوانند مشاوره صحیح و حرفه‌ای ارائه کنند ۳ مرحله مهم آموزشی را می‌گذرانند: اول آموزش‌های حقوقی خود اتحادیه است که در دریافت جواز کسب بسیار مهم بوده؛ بعد آموزشی که توسط اتاق اصناف داده می‌شود و بعد پروانه تخصصی اداره ثبت است که

مزیت دفاتر املاک نسبت به سامانه خودنویس

از وقوع جرم پیشگیری می‌کند. آیا با وجود این آموزش‌ها سپردن قرار دادها به عامه مردم کار صحیحی است؟

این چالشی است که در حال حاضر در تهران صنفی با ۱۱ هزار و ۸۰۰-۷۰۰ واحد و ۱۷۶ هزار نفر عضو دارای جواز در کل کشور را با مشکل روبرو کرده و معیشت آنها را تحت تأثیر قرار داده است.

گفت‌وگو با سمانه محرمی نمین، نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران

احراز هویت، گام‌ کلیدی درپیشگیری از جرائم ملکه



خرید و فروش یا اجاره ملک، گامی بزرگ در زندگی هر فرد محسوب می‌شسود. این فرآیند پیچیده، با چالش‌ها و ظرافت‌های بسیاری همراه است که نیازمند آگاهی و دقت کافی از سوی طرفین معامله است. در این‌گفت‌وگو با سمانه محرمی نمین، نایب‌رئیس دوم اتحادیه مشاوران املاک تهران و عضو کمیسیون تخصصی اتاق اصناف ایران، به بررسی مهم‌ترین چالش‌های حال حاضر بازار مسکن و راهکارهای عبور از این مسیر پر تلاطم می‌پردازیم.

وقفط با پیامکی که به گوشی صاحب ملک می‌آید یک مبلغی جابه‌جا می‌شود. مستأجر با بارش در خیابان مانده و صاحب ملکی که ۲ میلیارد رهن خانه به حسابش نرفته و خانه را باید تحویل مستأجر بدهد و تنها یک بدهی برایش ایجاد شده است. اما در دفاتر املاک با احراز صلاحیت‌از این مشکلات و گرفتاری‌ها جلوگیری می‌شود.

چه ایراداتی به سامانه خودنویس وارد است؟

در مجموع ۸ ایراد قانونی و ذاتی در این سامانه وجود دارد که عبارتند از: احراز هویت غیر حضوری، حذف واسطه به‌عنوان فرد آگاه از مسائل حقوقی، ورود عوام به موضوع پیچیده و تخصصی انعقاد قرارداد، نبود لینک استعلامات قضایی، انداختن مسئولیت معامله به گردن متعاملین، مشورت نکردن با صنف مربوطه و کارشناسان حقوقی، ضربه زدن به اشتغال بخش املاک و در آخر رقابت دولت با بخش خصوصی. درباره نکته آخر باید بگویم این موضوع مغایر با اصل ۴۴ قانون اساسی است، یعنی دولت بابخش خصوصی که توسط اتحادیه‌ها و افرادی که خودشان یک چرخه بزرگی از اقتصاد را بر حرکت در می‌آورند رقابت می‌کند.

معاملات آنلاین، پشتیبانی قانونی ندارند؟

در ماده ۱۸ قانون رشد تولید مسکن قرار بر این شد که سامانه املاک و مستغلات از وزارت صمت به وزارت راه و شهرسازی منتقل شود، قرار نبود سامانه جدیدی به این عنوان راه‌اندازی شود، اما متأسفانه این اتفاق افتاد. این قانون از سال ۱۴۰۰ بدون دفاع، بدون حضور مشاوران املاک، صنف و اتاق اصناف در حال به کارگیری است؛ قطعاً این قانون نیاز به اصلاح دارد و

باید بازنگری و مشکلات و معضلاتش رفع شود.

این قانون به ضرر مشاوران املاک است؟

اگر در یک روستای دورافتاده ۲نفر را ببینیم که در حال قالیبافی هستند، قطعاً در رسانه‌ها به عنوان اشتغال‌زایی اعلام می‌شود؛ ما نمی‌توانیم یک صنف بزرگ شامل مباشر، مشاور، منشی، مشاوران املاک و تمام سیستمی را که به املاک متصل هستند در رابطه با مسئله معیشت و اشتغال نادیده بگیریم؛ این مسئله در آینده مسئولیت و بار سنگینی در مورد اشتغال بر دوش دولت و حاکمیت خواهد گذاشت. بخش مسکن با ۷۸بخش اقتصادی رابطه پیشین و با ۵۶بخش رابطه پسین دارد و از آن به‌عنوان یک حوزه پیشران نام برده می‌شود، تصویب قوانینی که ضداشتغال در بخش مسکن باشد تبعات منفی خیلی زیادی را برای اقتصاد کلان کشور به همراه خواهد داشت.

اتحاد یسه املاک برای رفع این مشکلات چه اقداماتی انجام داده است؟ ما برای عدم ایجاد تنش و تشنج در جامعه، مکاتبات بسیار زیادی را با بخش پیشگیری از وقوع جرم با دادستانی داشته‌ایم.

سامانه‌ای که سال‌هاست آزمون و خطا شده و براساس آن قرارداد نوشته شده، یکباره از کار می‌افتد و در یک تصمیم آنی یعنی با یک شتاب‌زدگی که بیشتر رنگ و بوی تبلیغاتی دارد، سامانه جدید رونمایی می‌شود که قطعاً در دسرهای بسیاری را برای دستگاه قضا ایجاد خواهد کرد.

آیا دریافت کدرهگیری ۲۴ساعته در این سامانه امتیاز محسوب می‌شود؟

من به‌عنوان نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک و یک عضو صنفی عرض می‌کنم که قطعاً با وجود این سامانه ونحوه کار کرد آن، دستگاه قضا باید یک شعبه ۲۴ساعته را برای رسیدگی به دعایوی مربوط به این مسئله افتتاح کند. یکی از مسائلی که ما در خود دفاتر املاک در نظر می‌گیریم، بحث محجوریت است؛ قراردادهایی که توسط مشاوران املاک نوشته می‌شود، صرفاً براساس یک پیامک نیست و تا حدود زیادی احراز هویت، احراز صلاحیت و احراز اهلیت در دفاتر املاک صورت می‌گیرد.

حق مشاوره مشاوران در این نوع معاملات حذف می‌شود؟

اصلا بحث من درباره حذف این مبلغ نیست؛ این بخشی از مسئله است. وقتی افراد بدون ثبت قانونی و با حذف مشاوران املاک با هم قرارداد ببندند، می‌توانند از پرداخت مالیات نیز خودداری کنند؛ این در صورتی است که بخشی از بودجه سالانه از محل پرداخت مالیات تأمین می‌شود. مشاوران املاک با ضریب مالیاتی ۳۳درصد جزو صنفی هستند که بالاترین حجم مالیات را پرداخت می‌کنند که حذف آنها می‌تواند به بودجه سالانه دولت ضربه وارد کند.

اگر طرفین معامله با مشاوران املاک دچار مشکل شوند چه کاری باید انجام بدهند؟

وقتی افراد خودشان با هم بدون هیچ‌گونه نظارتی از سوی

تفاوت دفاتر بدون جواز با دفاتر دارای جواز

سمانه محرمی نمین درباره تفاوت دفاتر بدون جواز با دفاتر دارای جواز می‌گوید: دفاتر دارای جواز کسب ۳دوره آموزشی را طی می‌کنند که شامل آموزش اختصاصی اتحادیه املاک، آموزش مربوط به مسائل حقوقی، آموزش قراردادنویسی و اصول و فنون مذاکره می‌شود.

همچنین یک دوره آموزشی در اتاق اصناف تهران را پشت سر می‌گذارند و

مشاوران اتحادیه قرارداد نویسند شامل رسیدگی از سوی اتحادیه نخواهند بود، اما در حال حاضر در اتحادیه کمیسیون رسیدگی به شکایات را داریم که به مشکلات بین افراد و مشاوران املاک رسیدگی می‌کند. همچنین یک بخش حقوقی در اتحادیه املاک وجود دارد که اگر متعاملین با هم مشکل داشته باشند می‌توانند به این بخش مراجعه کنند. برای رفع چنین مشکلاتی یک دفتر شورای حل اختلاف مقیم در اتحادیه نیز وجود دارد.

صلاحیت قانونی دفاتر مشاوران املاک چگونه احراز می‌شود؟

دفاتر دارای صلاحیت جواز کسب دارند؛ تمام جوازهای کسب دارای یک بارکد است که افرادی می‌توانند با اسکن آن کد مطمئن شوند که این دفتر یک دفتر مجاز است. تا یکی، دو ماه آینده دفاتر مشاوران املاک دارای اینتاکد خواهند شد که به راحتی می‌توان با مراجعه به سامانه، استعلام صلاحیت قانونی محل کسب را گرفت.

در یافت کدرهگیری چه مزایایی دارد؟

بعد از دریافت کد رهگیری در قراردادها امکان اجاره یا معامله مجدد ملک دیگر وجود نخواهد داشت. با دریافت کدرهگیری، روی آن کدپستی و به نام شخصی که اجاره یا خرید می‌کند ملک قفل می‌شود و تا زمانی که سند زده شود یا موعد اجاره سر برسد، یا به هر صورتی فسخ یا اقاله اتفاق بیفتد، این ملک قابل معامله نیست.

قراردادهایی که در دفاتر املاک وجود دارد در همه‌جا یکسان است؟

فرمت قرارداد‌های چاپی ما در کدرهگیری کاملاً یکسان هستند؛ فقط در قسمت توضیحات ممکن است تفاوت‌هایی وجود داشته باشد. در آن قسمتی که قابلیت اضافه کردن وجود دارد در توضیحات حتماً دقت شود که چه متنی نوشته شده و اگر لغتی را متوجه نمی‌شوند، حتماً از مشاوران درباره آن توضیح بخواهند.

چه نکات مهمی در قرار داد حتماً باید قید شود؟ حتماً برای قرار دادها و چه التزام قرار داده شود؛ و چه التزام با وجه خسارت متفاوت است. من توصیه می‌کنم دقت شود اگر ما عددی را برای خسارت تعیین کنیم در نهایت کارشناس باید آن عدد را تصدیق کند، اما وقتی وجه التزام می‌گذاریم یعنی توافق طرفین معامله بوده و باید پرداخت شود. به لغات داخل قرارداد دقت کنید و نخوانده به هیچ عنوان امضا نکنید.

مسئولیت تحریر قرارداد به‌عهده مشاوران املاک است؟

ما به‌عنوان مشاوران املاک، مسئولیت کاری را که انجام می‌دهیم برعهده می‌گیریم و این جزو وظایف ماست. عدم‌دقت در تحریر قرارداد برای مشاور املاک یک تخلف صنفی محسوب می‌شود که ممکن است تا پلمب دفتر پیش برود.

داوری همیشه هزینه دارد؛ اما خیلی از اوقات دفاتر املاک داور مرضی‌الطرفین معرفی می‌شوند که این داوری هزینه‌ای برای طرفین معامله ندارد؛ مشاوران املاک ما هر کدام یک همیار قوه قضاییه هستند. برای مثال، خیلی از اوقات بین موجر و مستأجر درباره زمان تخلیه مشکلی پیش می‌آید؛ مثلاً مستأجر فعلی هنوز خانه جدید موردنظر خود را پیدا نکرده است؛ اینجا میبایچی مشاور املاک است که با مشارکت املاک‌های کناری خودش و بدون دریافت هزینه، مسکن مورد نظر مستأجر فعلی را پیدا و به او معرفی می‌کند.



پس از آن توسط اداره ثبت و پیشگیری از وقوع جرم به آنها پروانه تخصصی داده می‌شود.

افرادی که مراحل دریافت جواز کسب را گذرانده‌اند تا حدود خیلی زیادی در نوشتن قراردادهای مبایعه‌نامه و اجاره‌نامه و امور مربوط به معامله ملک متخصص هستند.

دوره جدید• شماره ۹ • دوشنبه ۲۵ فروردین۱۴۰۳
۸ صفحه • ضمیمه روزنامه شماره ۹۵۶۵

اقتصاد

اتحادیه املاک در قبال مشاوران املاک چه وظایف و تعهداتی دارد؟

در اتحادیه املاک و هیأت مدیره یکسری از کمیسیون‌ها را داریم؛ مثل کمیسیون فنی، کمیسیون رسیدگی به شکایات، کمیسیون حل اختلاف و کمیسیون بازرسی. در هر یک از این کمیسیون‌ها یک هیأت‌مدیره ناظر وجود دارد و یک رئیس که از خوداعضای صنف است. بر مبنای تصمیمات کمیسیون بازرسی بنده ۵ فروردین سال ۱۴۰۲ با انتشار ویدئویی اعلام کردم که هر مشاور املاک، یک بازرس، به این منظور که تمام مشاوران املاک ما گزارش دفاتر غیرمجاز را به دفاتر اتحادیه بدهند. بعد از آن بازرسان ما به‌صورت کاملاً سیستماتیک به کل شهر مراجعه کردند و برای ۲هزار و ۵۰۰دقتر مشاوره املاک فاقد مجوز اخطار ماده ۲۴ دادند؛ یعنی اختلاری که منجر به پلمب دفتر می‌شود. خیلی از اینها توانایی اخذ جواز داشتند؛ یعنی امکانش را داشتند. مشکلاتی مانند تجاری یا اداری بودن سند را داشتند، عدم گذراندن دوره‌ها و نداشتن میزان تحصیلات که در حال حاضر حداقل دیپلم است نیز در این موارد وجود داشت. خیلی از این افراد با طی کردن مراحل قانونی جواز کسب دریافت کردند و بقیه توسط اداره اماکن پلمب شدند.

↓

ما نمی‌توانیم یک صنف بزرگ شامل مباشر، مشاوران، منشی، مشاوران املاک و تمام سیستمی را که به املاک متصل هستند در رابطه با مسئله معیشت و اشتغال نادیده بگیریم؛ این مسئله در آینده مسئولیت و بار سنگینی در مورد اشتغال بردوش دولت و حاکمیت خواهد داشت.

بخش مسکن با ۷۸بخش اقتصادی رابطه پیشین و ۵۶بخش رابطه پسین دارد و از آن به‌عنوان یک حوزه پیشران نام برده می‌شود، تصویب قوانینی که ضد اشتغال در بخش مسکن باشد تبعات منفی خیلی زیادی را برای اقتصاد کلان کشور به همراه خواهد داشت

چه نکات مهمی در قرار داد حتماً باید قید شود؟

حقوقی در دفترشان حضور داشته باشد که امضای او نیز پای تمام قراردادهای کدرهگیری وجود خواهد داشت. این مشاوران حقوقی حتماً به اتحادیه اعلام می‌کنند که با گواهی امضا در دفتر خانه، مسئولیت کلیه قراردادهای این دفتر املاک را به عهده می‌گیرند. بعد از آنکه آموزش‌های اتحادیه اصناف و پروانه تخصصی را دیدند، ۲۰روز تا یک ماه در صورتی که مشکلی در مدارک شان وجود نداشته باشد، به راحتی می‌توانند از اتحادیه جواز کسب دریافت کنند.

