

یادداشت



تسهیل ثبت قرارداد اجاره



سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات در سال ۱۳۸۸ در وزارت بازرگانی با کمک وزارت مسکن وقت برای ساماندهی قراردادهای املاک و مستغلات توسط شرکت دولتی راهبر راه اندازی و پس از تشکیل وزارت صمت این سامانه به این وزارتخانه منتقل شد. شرکت راهبر (پیمانکار سامانه) بعد از گذشت چند سال به بخش خصوصی واگذار شد، اما در تمام مدت متولی اصلی این سامانه وزارت صمت به عنوان یک بخش دولتی بوده است. براساس ماده ۱۸ قانون جهش تولید مسکن مصوب سال ۱۴۰۰ سامانه معاملات املاک و مستغلات به وزارت راه و شهرسازی منتقل شد. ضمن این قانون وزارت راه و شهرسازی مکلف به ایجاد بستر عقد انواع قرارداد کدرهگیری دار توسط متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات به عنوان خدمت جدید شد. در ماده (۱۸) قانون جهش تولید مسکن آمده است: «در راستای رصد و نظارت بر بازار مسکن، ثبت کلیه معاملات املاک و مستغلات اعم از خرید، فروش، پیش خرید، پیش فروش، رهن و اجاره مسکن برای متعاملین در بنگاه‌های مشاوران املاک توسط بنگاه‌ها و برای سایر متعاملین خارج از بنگاه‌های مشاوران املاک توسط خود متعاملین، در سامانه معاملات املاک و مستغلات کشور و آخذ شناسه (کد) رهگیری بدون اخذ هزینه الزامی است.»

در راستای اجرای قانون مذکور سامانه املاک و مستغلات (۱۳۸۸-۱۴۰۰) از لحاظ فنی مورد بررسی قرار گرفت. با توجه به تکلیف جدید به وزارت راه و شهرسازی در حوزه توسعه سامانه مذکور و تغییرات اساسی به وجود آمده در شکل و ساختار سامانه معاملات املاک و مستغلات به منظور افزایش کیفیت ارائه خدمات به مردم و تسریع در اجرای قانون بنا به ضرورت، این وزارتخانه ویرایش جدیدی از سامانه معاملات املاک و مستغلات را تحت عنوان «سامانه خودنویس» رونمایی کرد.

لازم به ذکر است سامانه خودنویس همان سامانه معاملات املاک و مستغلات با نام تجاری خودنویس است، مانند سامانه ایران املاک که نام تجاری سابق سامانه معاملات املاک و مستغلات بوده است. از ویژگی‌های این سامانه می‌توان به امکان ثبت قرارداد اجاره توسط مشاوران املاک اشاره کرد. در حال حاضر امکان ثبت قرارداد اجاره دریافت حق الزحمه هرسانی برای این افراد طبق نرخ اتحادیه فعال است و مشکلی در این زمینه وجود ندارد. همچنین طرفین معامله در صورت تمایل می‌توانند شخصاً نسبت به ایجاد قرارداد و دریافت کدرهگیری رایگان اقدام کنند. از سویی سامانه خودنویس به‌صورت ۲۴ ساعته در هفت روز هفته آماده خدمت‌رسانی است. به منظور ارائه خدمت بهتر به مردم، این سامانه از ساعت ۸ صبح تا ۲۴ تیم پشتیبانی تلفنی و گفت‌وگوی برخط راه‌اندازی کرده است. این درحالی است که سامانه خودنویس برای ثبت قرارداد اجاره با اتصال برخط به پایگاه‌های اطلاعاتی کشور ازجمله درگاه دولت هوشمند و سامانه ملی املاک و اسکان، طرفین معامله، شاهدین و ملک مورد اجاره را احراز هویت و راستی‌آزمایی می‌کند. این موضوع موجب خواهد شد امنیت معاملات و شفافیت در بازار مسکن افزایش یابد. همچنین از صدور قراردادهای صوری و پولشویی در بخش مسکن جلوگیری شود. البته طرفین معامله نیز باید شخصاً نسبت به بررسی اسناد و مدارک طرف مقابل اقدام کنند تا از کلاهبرداری‌های احتمالی اینترنتی جلوگیری شود. قراردادهای اجاره در حال حاضر دارای دو بخش ثابت و متغیر هستند. علاوه بر الزامات و نکات قانونی که باید در قراردادهای اجاره ملک حتماً ذکر شوند، امکان افزودن هر شرطی که طرفین معامله بر آن توافق داشته باشند در قرارداد رسمی وجود دارد، مشروط به اینکه خلاف دیگر قوانین جاری جمهوری اسلامی ایران نباشد. به‌عنوان مثال افراد می‌توانند شرط عدم نگهداری حیوان خانگی در منزل را در قراردادی که کدرهگیری دارد درج کنند.

لازم به توضیح است اطلاعات سامانه خودنویس برای دریافت مالیات عملکرد مشاوران املاک به سازمان امور مالیاتی ارسال می‌شود. همچنین طبق مصوبه معاونت حقوقی ریاست‌جمهوری امکان ارائه اطلاعات این سامانه به سایر دستگاه‌های متقاضی با رعایت ضوابط وجود دارد. ویرایش جدید سامانه املاک و مستغلات (خودنویس) موجب محدودیت برای بنگاه‌داران نشده، اما این نکته حائز اهمیت است که با توجه به تغییرات ایجاد شده در فناوری‌ها و از سوی دیگر دسترسی‌های عموم مردم، طبیعی است تغییراتی در مدل کسب درآمد مشاوران املاک ایجاد شود.

تاکنون پیشنهاداتی درخصوص تغییر شیوه کسب درآمد مشاوران املاک مانند اخذ کارمزد برای خدمات حقوقی و واسطه‌گری (دلالی) به این مجموعه ارائه شده است. با توجه به وظیفه وزارت راه و شهرسازی درباره تعیین تکلیف نحوه درآمد مشاوران املاک، این وزارتخانه آمادگی دارد با همکاری این قشر روش‌های جدید درآمدی را تعیین کند.

گزارش

سامانه خودنویس، ابزاری دیجیتال است که برای کنترل و بهبود بازار اجاره‌بها، با هدف افزایش شفافیت و کاهش هزینه‌های مرتبط با اجاره‌نشینی راه‌اندازی شده است. این سامانه امکان ثبت آنلاین و مستقیم قراردادهای اجاره را فراهم می‌کند که با حذف واسطه‌ها، فرایند اجاره‌دهی

اجرای سازی سامانه خودنویس می‌تواند به تنظیم و کنترل بهتر نرخ‌های اجاره کمک و از نوسانات بی‌رویه قیمتی جلوگیری کند. این اقدام، در راستای افزایش امنیت و اعتماد بین مالک و مستأجر، گام مهمی به سوی بهبود وضعیت بازار اجاره مسکن برداشته است. در حالی که برخی کارشناسان و تحلیلگران از این طرح استقبال کرده‌اند و آن را گامی مثبت در جهت بهبود شرایط بازار می‌دانند، برخی مشاوران املاک نگرانی‌هایی درباره تأثیرات احتمالی آن بر کسب و کار خود دارند.

این سامانه همچنین به دولت و نهادهای نظارتی امکان می‌دهد تا با دسترسی به داده‌ها و آمار دقیق‌تر، سیاست‌های مؤثرتری برای کنترل بازار اجاره اتخاذ کنند. به‌طور کلی، سامانه خودنویس می‌تواند به عنوان یک راه‌حل کارآمد برای کاهش مشکلات اجاره‌نشینی و افزایش شفافیت در بازار املاک عمل کند. سامانه فوق با استفاده از فناوری‌های روز و بهره‌گیری از الگوریتم‌های هوش مصنوعی، اطلاعات جامعی را از بازار اجاره جمع‌آوری و تحلیل می‌کند. این سامانه قادر است نرخ اجاره‌ها را براساس متغیرهای مختلفی ازجمله موقعیت مکانی، امکانات مسکن، سطح نیاز و تقاضا در منطقه و سایر عوامل مؤثر دیگر، به‌روزرسانی و تعیین کند. استفاده از سامانه خودنویس در کنار سیاست‌های کلان، به عنوان یک ابزار مؤثر برای کنترل بازار اجاره‌بها و پیشگیری از افزایش نامتعادل قیمت‌ها در بازار مسکن، مورد توجه قرار گرفته است. این سامانه نه تنها به مسکن متقاضیان کمک می‌کند تا اجاره‌های عادلانه‌تری داشته باشند، بلکه مالکان مسکن را نیز برای بهره‌مندی از بازدهی بهینه نسبت به سرمایه‌گذاری‌های خود یاری می‌دهد. با توجه به اهمیت مسئله مسکن در جامعه و نیاز به راهکارهای نوین در این زمینه، سامانه خودنویس به عنوان یک راهکار مؤثر و قابل اعتماد برای کنترل بازار اجاره بها، می‌تواند در آینده نزدیک به یک ابزار پیشرو در حوزه مسکن تبدیل شود.

ثبت تمامی قراردادهای اجاره

طبق اعلام وزارت راه و شهرسازی، مشاوران املاک باید قراردادهای اجاره را در سامانه خودنویس ثبت کنند. مالک و مستأجر نیز می‌توانند با مراجعه به این سامانه و بدون

گزارش

راه‌اندازی سامانه خودنویس به عنوان سامانه‌ای برای ثبت و مدیریت قراردادهای اجاره، تأثیرات متعددی بر بازار اجاره مسکن، بخصوص مشاوران املاک خواهد گذاشت. بسیاری از مشاوران املاک نگرانی‌های خود را از کاهش درآمد خود پس از راه‌اندازی سامانه خودنویس ابراز کرده‌اند. با امکان ثبت مستقیم قراردادهای اجاره

سامانه خودنویس اثرات مثبت و منفی قابل توجهی را برای مشاوران املاک در پی دارد. یکی از تأثیرات مستقیم آن، کاهش درآمد مشاوران املاک است. با امکان ثبت مستقیم قراردادهای اجاره توسط مالکان و مستأجران، نیاز به واسطه‌گری کم شده و به تبع آن، درآمدهای ناشی از کمیسیون‌ها نیز کاهش می‌یابد. از سویی با دیجیتالی‌شدن فرآیندهای اجاره و کاهش نیاز به‌واسطه‌ها، مشاوران املاک با رقابت بیشتری در بازار مواجه شده‌اند. این رقابت شاید برای برخی مشاوران که به شیوه‌های سنتی آشنایی دارند، چالش برانگیز باشد. به نوعی مشاوران املاکی که به روش‌های سنتی عادت کرده‌اند، با چالش‌هایی در پذیرش و استفاده از فناوری‌های جدید مواجه هستند. این نیاز به تغییر و تطبیق با فناوری‌های نوین می‌تواند برای برخی از افراد این قشر، به‌ویژه کسانی که تجربه کمتری در زمینه استفاده از ابزارهای دیجیتال دارند، دشوار و زمان‌بر باشد. همچنین با گسترش استفاده از سامانه خودنویس، تقاضا برای خدمات سنتی مشاوران املاک کاهش می‌یابد.

بسیاری از مالکان و مستأجران شاید ترجیح دهند از این سامانه استفاده کنند؛ زیرا فرایند اجاره‌دهی و اجاره‌گیری را سریع‌تر و کم‌هزینه‌تر می‌کند. این کاهش تقاضا برای خدمات مشاوران املاک، موجب شده که بسیاری از آن‌ها برای جذب مشتریان بیشتر با چالش‌های بیشتری دست و پنجه نرم کنند. این درحالی است که با افزایش دسترسی مستقیم مالک و مستأجر به اطلاعات بازار اجاره، نقش مشاوران املاک در ارائه اطلاعات و مشاوره‌های حیاتی کاهش خواهد یافت. این کاهش نفوذ و اعتبار می‌تواند به کاهش اعتماد مشتریان به مشاوران املاک و در نتیجه، کاهش تمایل آن‌ها برای استفاده از خدمات این مشاوران منجر شود.

در مقابل اثرات منفی سامانه خودنویس برای مشاوران املاک، تأثیرات مثبتی نیز وجود دارد. این سامانه مشاوران را به سمت ارائه خدمات تخصصی‌تر سوق می‌دهد. این خدمات شامل مشاوره حقوقی، ارزیابی دقیق املاک، مدیریت املاک، و ارائه راهکارهای سرمایه‌گذاری می‌شود.

نظام اجاره‌داری به سوی یکپارچگی بیشتر پیش می‌رود

سامانه خودنویس؛ راهکاری برای کاهش هزینه مستأجران

را ساده‌تر و مقرون‌به‌صرفه‌تر می‌سازد. با بهره‌گیری از سامانه خودنویس، مالکان و مستأجران می‌توانند بدون نیاز به مراجعه حضوری، قراردادهای خود را به صورت الکترونیکی منعقد کنند و از جزئیات دقیق آن بهره‌مند شوند.

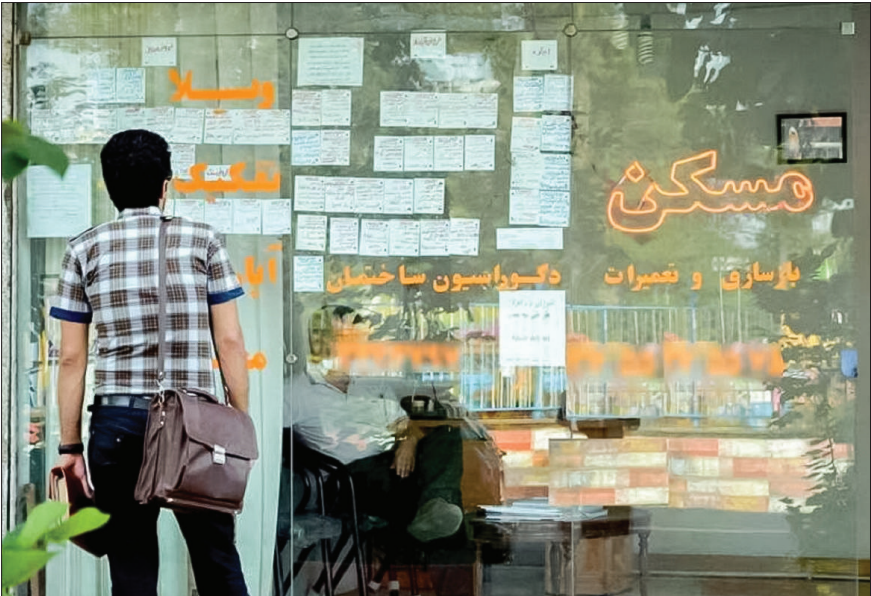
دوراهکار اصلی ساماندهی بازار اجاره

احمدرضا سرحدی، کارشناس بازار مسکن در گفت‌گو با «آتی‌نو» با اشاره به اینکه برای بازار مسکن نمی‌توان نسخه دولتی پیچید، گفت: «تجربیات گذشته نشان داده که دخالت در بازار مسکن، بخصوص در بحث نرخ‌گذاری نمی‌تواند اثر بخش باشد. در بخش اجاره نیز زمان کرونا در دولت گذشته گفتند که اجاره‌ها نباید سالی ۲۵درصد بیشتر افزایش یابد، که بعد از آن نیز روش‌های دور زدن این قانون باب شد و مشکلات بسیاری پدید آمد.»

او افزود: «حالا که سامانه خودنویس، جایگزین سامانه املاک و اسکان شده، کارکرد همان است، فقط ظاهر عوض شده، اما به اعتقاد من بازار با این مسائل سامان نمی‌یابد.» سرحدی ادامه داد: «برای کنترل بازار اجاره‌بها باید دولت و شهرداری‌های کلانشهرها اقدام به ساخت واحدهای استیجاری کنند تا با افزایش عرضه در بازار اجاره، قیمت‌ها کاهش یابد. دولت می‌تواند از طریق سیاست‌گذاری درست، زمینه را برای ساماندهی بازار مسکن فراهم آورد.»

این کارشناس بازار مسکن با تأکید بر اینکه از طریق نظام حرفه‌ای اجاره‌داری می‌توان به آشفته بازار اجاره مسکن سروسامان داد، اضافه کرد: «با توجه به تجربیات دیگر کشورها، ساخت مسکن استیجاری از طریق شرکت‌های بزرگی که این کار را انجام می‌دهند، یک راهکار منطقی و اصولی در این رابطه محسوب می‌شود. این واحدها می‌تواند در متراژهای کوچک ساخته شود که هزینه اجاره را برای مستأجران کمتر کند و اقتصادی باشد و هم اینکه در تعداد بالا ساخته می‌شود، تا قشر بیشتری از جامعه را در برگیرد.»

سرحدی همچنین با اشاره به تعداد بالای خانه‌های خالی در کشور بخصوص در تهران، توضیح داد: «براساس تخمین‌ها و آمارهای موجود، حدود ۲٫۵ میلیون واحد خالی در کشور وجود دارد که اگر بتوان با ابزار مالیات این واحدها را به چرخه بازار مسکن برگرداند، به‌طور قطع عرضه در بازار افزایش می‌یابد و به نوعی قیمت‌ها با کاهش روبرو می‌شود. بنابراین باید تکلیف این تعداد بالای واحدهای خالی در کشور مشخص شود تا شاهد باشیم، تحرکی در بخش عرضه اجاره صورت گیرد و بازار از این وضعیت درآید.»



از طریق پنجره ملی خدمات هوشمند دولت احراز هویت می‌شوند و باید حتماً سیم‌کارت به نام مالک، مستأجر یا مشاور املاک باشد و رمز یکبار مصرف که به صورت پیامکی ارسال می‌شود، مورد استفاده قرار گیرد.» او ادامه داد: «خدمات‌رسانی این سامانه به صورت رایگان، در همه ایام هفته و ۲۴ ساعته ادامه دارد. همچنین پاسخگویی تلفنی و اینترنتی از ۸ صبح تا ۸ شب در آن دیده شده است. از سویی مشاوران املاک نیز به این سامانه اضافه و متصل شدند، اما فقط مشاوران املاک مجوزدار می‌توانند قراردادهای را منعقد کنند. برای مشخص شدن اصالت ملک و مالک، باید قبلاً ملک در سامانه املاک و اسکان ثبت شده باشد، در غیر این صورت امکان استفاده از سامانه خودنویس وجود ندارد. در مراحل بعدی نیز وارد کردن مبیعه‌نامه‌ها و پس از آن در مرحله سوم پیش‌فروش‌ها به این سامانه را در نظر داریم که با مسائل فنی‌تر و پیچیده‌تری مواجه است.»

مزایای به کارگیری فناوری برای ساماندهی به حوزه مسکن

توسط مالکان و مستأجران، نقش واسطه‌ها در این فرایند کاهش یافته و در نتیجه، درآمدهای ناشی از کمیسیون‌ها نیز با افت روبرو می‌شود. به نوعی عده‌ای از مشاوران املاک در برابر تغییرات ناشی از این سامانه مقاومت نشان داده و نگرانی‌های خود را در مورد آینده شغلی‌شان بیان کرده‌اند.

اعتراض مشاوران املاک به سامانه خودنویس

مهدی کرباسیان، عضو هیأت‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک با بیان این‌که سامانه خودنویس امنیت شغلی مشاوران املاک را تحت تأثیر قرار داده، گفت: «وزارت راه و شهرسازی شرایطی را فراهم کرده که مالکان و مستأجران رأسی می‌توانند قرارداد اجاره را در سامانه خودنویس منعقد کنند. اخیراً به مشاوران املاک تهران نیز اعلام شده که از این پس باید قراردادهای

اجاره را در این سامانه به ثبت برسانند.»

کرباسیان افزود: «ثبت قراردادهای مسکن توسط همه مردم در سامانه خودنویس علاوه بر این که بیکاری را افزایش می‌دهد، دعوای حقوقی را بالا می‌برد. زیرایکی از مهم‌ترین موضوعات برای یک قرارداد، تنظیم‌کننده قرارداد و مشاور املاک است که با آموزش‌های حقوقی که هنگام دریافت جواز کسب دیده، می‌تواند مفاد قرارداد را به لحاظ حقوقی مورد بررسی قرار دهد.» کرباسیان ادامه داد: «موقعی که قرارداد در دفتر املاک منعقد می‌شود، اسناد و مدارک مالکیت به رؤیت مشاور املاک و طرفین معامله می‌رسد. پیشگیری از جرم یعنی همین. آیا در سامانه خودنویس، موضوع احراز هویت لحاظ شده است؟ آیا می‌توان مطمئن بود که فروش مال غیر صورت نخواهد گرفت؟»

او با بیان این‌که در ایجاد سامانه خودنویس هیچ‌گونه مشورتی با اعضای صنف مشاوران املاک صورت نگرفته است، توضیح داد: «همه مشاوران املاک در سراسر کشور با این اقدام آچمز شده‌اند. ما همین الان هم به دلیل رکود مسکن با تعطیلی دفاتر املاک مواجهیم. بعد می‌بینیم به جای ایجاد رونق در بازار مسکن، اقدامات رکودزا انجام می‌شود.»

این درحالی است که هادی عباسی اصل، معاون مسکن و ساختمان وزارت راه و شهرسازی در واکنش به اعتراض مشاوران املاک، با بیان این‌که مشاوران املاک با سامانه خودنویس بی‌کار نمی‌شوند، می‌گوید: «برعکس نظر دوستان، بستر فعالیت بیشتری برای آن‌ها فراهم می‌شود. مشاوران املاک حذف‌شدنی نیستند، اما باید به مردم این فرصت را بدهیم تا یا از طریق مشاوران املاک یا سامانه خودنویس قرارداد‌های خود را ثبت کنند.»



تحلیل‌ها می‌تواند به آن‌ها در ارائه مشاوره‌های بهتر و تصمیم‌گیری‌های هوشمندانه‌تر کمک کند. با استفاده از این سامانه، مشاوران املاک می‌توانند بسیاری از فرایندهای زمان‌بر و پرهزینه را به صورت دیجیتال و خودکار انجام دهند. این کاهش هزینه‌ها و افزایش کارایی می‌تواند به بهبود عملکرد کلی آن‌ها منجر شود و زمان بیشتری برای تمرکز بر خدمات مشتریان فراهم آورد. این موقعیت، فرصتی برای مشاوران املاک فراهم می‌کند تا مهارت‌های خود را در زمینه فناوری و استفاده از ابزارهای دیجیتال بهبود بخشند. آموزش و توسعه حرفه‌ای می‌تواند به افزایش رقابت‌پذیری آن‌ها در بازار بینجامد و اجازه دهد تا از فرصت‌های جدید استفاده کنند. در نهایت نیز سامانه خودنویس به مشاوران املاک کمک می‌کند تا فرآیندهای مدیریتی و سازماندهی خود را بهبود بخشند. این سامانه امکان پیگیری دقیق‌تر قراردادها، زمان‌بندی‌ها و ارتباطات با مشتریان را فراهم می‌آورد که بهبود کیفیت خدمات و رضایت مشتریان را به دنبال دارد.