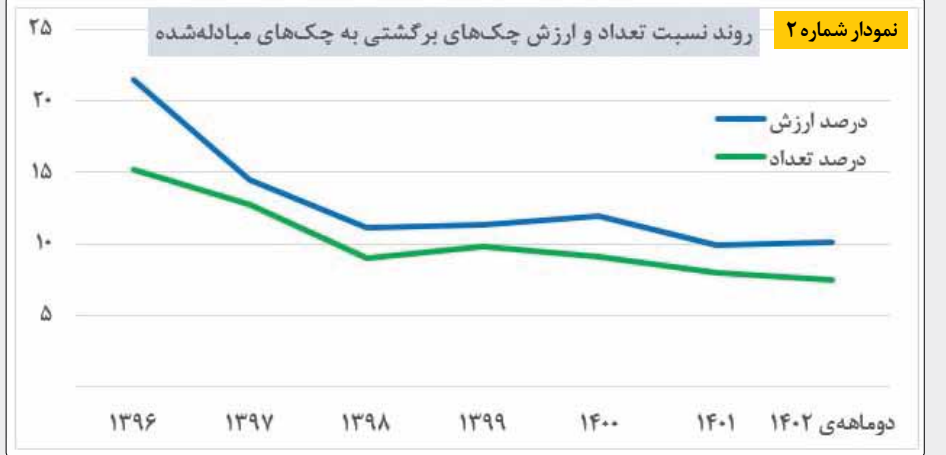
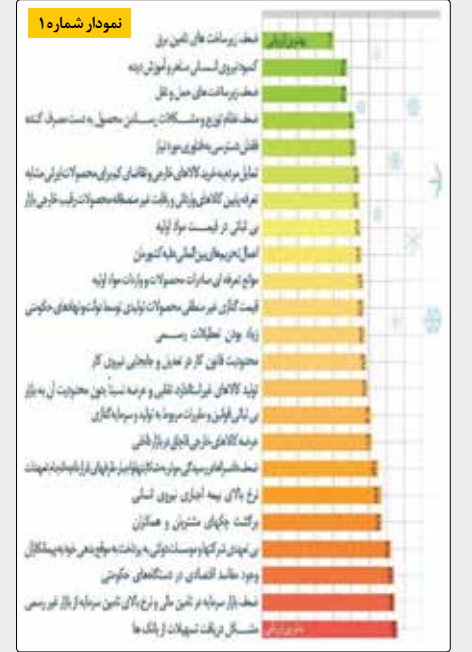


اگر اصلاح و بازنگری قانون انجام نمی‌شد و همچنان مطابق با روند سال ۱۳۹۶ چک‌ها برگشت می‌خوردند، می‌بایست در سال ۱۴۰۰، از میان ۸۲ میلیون فقره چک به ارزش ۲۷۵۴ هزار میلیارد تومان، ۱۲.۲ میلیون فقره چک به ارزش ۵۷۸ هزار میلیارد تومان برگشت می‌خورد، در حالی که آمار بانک مرکزی حاکی از آن است که ۷.۵ میلیون فقره به ارزش ۳۲۹ هزار میلیارد تومان برگشت خورد. به عبارت دیگر، قانون جدید چک باعث شد تا تعداد چک‌های برگشتی ۶۴ درصد و ارزش چک‌های برگشتی ۷۵.۶ درصد کاهش یابد

گروه اقتصادی: آمارها نشان می‌دهد اجرای قانون جدید چک با اثرات مثبتی از جمله کاهش نسبت تعداد و ارزش چک‌های برگشتی به چک‌های مبادله‌شده و کاهش زندانیان ناشی از چک همراه شده است؛ اصلاحی که بدون کارشکنی و فوت وقت انجام و در دوران کرونا و تحریم‌های مجدد، مانع زیان بیشتر کسب‌وکارها شد. به گزارش «وطن امروز»، قانون جدید چک سال ۱۳۹۷ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و به مرور تا سال ۱۴۰۰ آماده اجرا شد. تا پیش از آن ابزار چک در معاملات اعتبار خود را از دست داده بود؛ حجم بالای چک‌های برگشتی، ریسک بالای معامله با چک، نااطمینانی بازار و شوک‌ها و تلاطمات کلان اقتصادی، همگی از دلایلی بود که معاملات مدت‌دار با چک را چه برای مردم و چه برای حاکمیت با چالش مواجه کرده بود. در همین رابطه، مرکز پژوهش‌های مجلس طی یک گزارشی (نمودار شماره یک) که تحت عنوان پایش محیط کسب‌وکار ایران در زمستان ۱۳۹۵ منتشر کرد، یک ارزیابی از ۲۳۲ تشکل اقتصادی سراسر کشور به روش دلفی انجام داد. طبق این گزارش و از جانب این تشکل‌های اقتصادی، مساله چک برگشتی از بین ۲۳ مورد، در رتبه پنجم موانع کسب‌وکار معرفی شد. این در حالی بود که مساله چک‌های برگشتی به زعم این تشکل‌ها مهم‌تر از سایر عوامل، از جمله عرضه کالای قاچاق، بی‌ثباتی قیمت مواد اولیه، بی‌ثباتی قوانین و مقررات مربوط به تولید و سرمایه‌گذاری و حتی اعمال تحریم‌های بین‌المللی علیه کشورمان شناخته شد. از طرف دیگر، آمارها حاکی از آن است که در سال ۱۳۹۶ به لحاظ ارزشی، بیش از ۲۰ درصد کل چک‌های مبادله شده در بازار برگشت می‌خوردند. همچنین در این سال، به لحاظ تعداد نیز بیش از ۱۵ درصد کل چک‌هایی که مبادله می‌شدند، برگشت می‌خوردند.

برای روشن شدن بیشتر ابعاد این ماجرا باید گفت سال ۱۳۹۶ از بین ۱۱۲ میلیون فقره چک صادر شده به ارزش ۷۴۹ هزار میلیارد تومان، ۱۷ میلیون فقره چک به ارزش ۱۶۱ هزار میلیارد تومان برگشت خورد؛ این اعداد حاکی از آن است که در این سال، مقادیر زیادی از چک‌ها به قصد پاس نشدن صادر می‌شد؛ این گزاره را



پیش‌فروش با قولنامه؛ بسته‌های از معضلات فسادان نظارت بر این نقل و انتقالات در عین اعتبار و رواج آن، علاوه بر بروز آسیب‌هایی چون معاملات معارض، زمین‌خواری و افزایش دعاوی قوه‌قضائیه، موجب راکدتر شدن فضای کسب‌وکار به دلیل تزلزل حقوق مالکیتی اشخاص شده است. قرارداد پیش‌فروش ساختمان نیز از این قاعده مستثنی نیست. این بازار و به طور کلی بازار سرمایه‌گذاری در ساخت مسکن معمولاً با ریسک‌هایی به شرح زیر مواجه است:

- ۱- تعارضات مالکیتی میان سازندگان، پیش‌خریداران و مالکان زمین در قراردادهایی که بر پایه سرمایه‌گذاری در ساخت ملک (مشارکت در ساخت) تنظیم شده‌اند، مانند پیش‌فروش واحدها توسط سازندگان قبل از موعد مقرر در قرارداد مشارکت و ایجاد دعوی بین پیش‌خریداران و مالکان با موضوع تصرف عدوانی.
- ۲- استفاده از سرمایه خارجی توسط سازنده برای پیشبرد پروژه و ورود افراد جدیدی که نام آنها در قرارداد اولیه مشارکت یا پیش‌فروش ذکر نشده است.
- ۳- اخذ وام‌های کلان توسط سازنده در ازای قرار دادن سند در رهن بانک و امکان توقف پروژه به واسطه عدم تسویه این وام؛ در بعضی از قراردادهای مشارکت، سازندگان در قرارداد قید می‌کنند که سازنده حق اخذ وام و تسهیلات را خواهد داشت. نکته مهم این است که به دلیل اینکه در قبال اخذ وام، سند ملک در رهن گذاشته می‌شود، اگر سازنده به تعهدات خود به‌موقع عمل نکند و اقساط خود را پرداخت نکند، به دلیل جریمه‌های ناشی از تاخیر، ممکن است از طریق اجرای اداره ثبت یا دادگستری، تمام دارایی ملک به



با اجرای قانون جدید چک، تعداد زندانیان چک برگشتی ۹۶ درصد کاهش یافت و بیش از ۹۰ درصد چک‌ها در حال وصول است

زمان پاس شدن چک‌ها

این سال‌ها تا اجرای کامل قانون جدید چک، به علت تحریم‌های مجددی که برای کشور وضع و ریسک‌هایی

به کسب‌وکارها وارد شد و از طرفی به علت وقوع بیماری همه‌گیر کرونا و رکود بازار و کسب‌وکار، این چک‌های

گام به گام تا اجرای بهتر قانون چک

اجرای قانون جدید چک، بویژه الزام به ثبت و تایید چک در سامانه صیاد، از ابتدای سال ۱۴۰۰ انجام شده؛ از این رو ایجاد الزامات این امر و تسهیل فرآیند و افزایش دسترسی به این سامانه، از جمله راه‌اندازی امکان ثبت، تایید و انتقال چک از طریق دستگاه‌های خودپرداز از جمله اقداماتی است که توسط دولت سیزدهم بدین منظور انجام شد. همچنین از دیگر اقداماتی که در دولت سیزدهم انجام شد، بهبود فرآیند رفع سواثر از چک‌های برگشتی است؛ تا پیش از این، تنها در صورتی چک برگشتی رفع سواثر می‌شد که شخص به اندازه ۲ برابر مبلغ چک در حساب خود پول تعبیه می‌کرد اما اکنون فقط کافی است به اندازه مبلغ حداقل بین موجودی حساب تا مبلغ چک در حساب پول واریز شود تا در مدت زمانی کوتاه، عملیات رفع سواثر از چک اتفاق بیفتد. این کار زمان رفع سواثر از چک را به یک تا ۲ روز کاهش داده است. لازم به ذکر است که راه‌اندازی چک الکترونیکی، ایجاد مکانیزم چک‌های موردی و همچنین ارائه گزارش چک‌ها به منظور ارتقای سازوکار تفران اطلاعاتی از کارهایی است که باید در دست اقدام قرار بگیرد تا قابلیت این ابزار بر داخت، بیش از پیش ارتقا یابد.

برگشتی می‌توانست خیلی بیشتر از این مقادیر باشد اما قانون جدید چک را می‌توان به عنوان مانعی دانست که اجازه نداد مانند روند قبل از اصلاح قانون چک، این ریسک از طریق زنجیره انتقال به وسیله ابزار پرداخت پریسک چک، به سایرین منتقل شود.

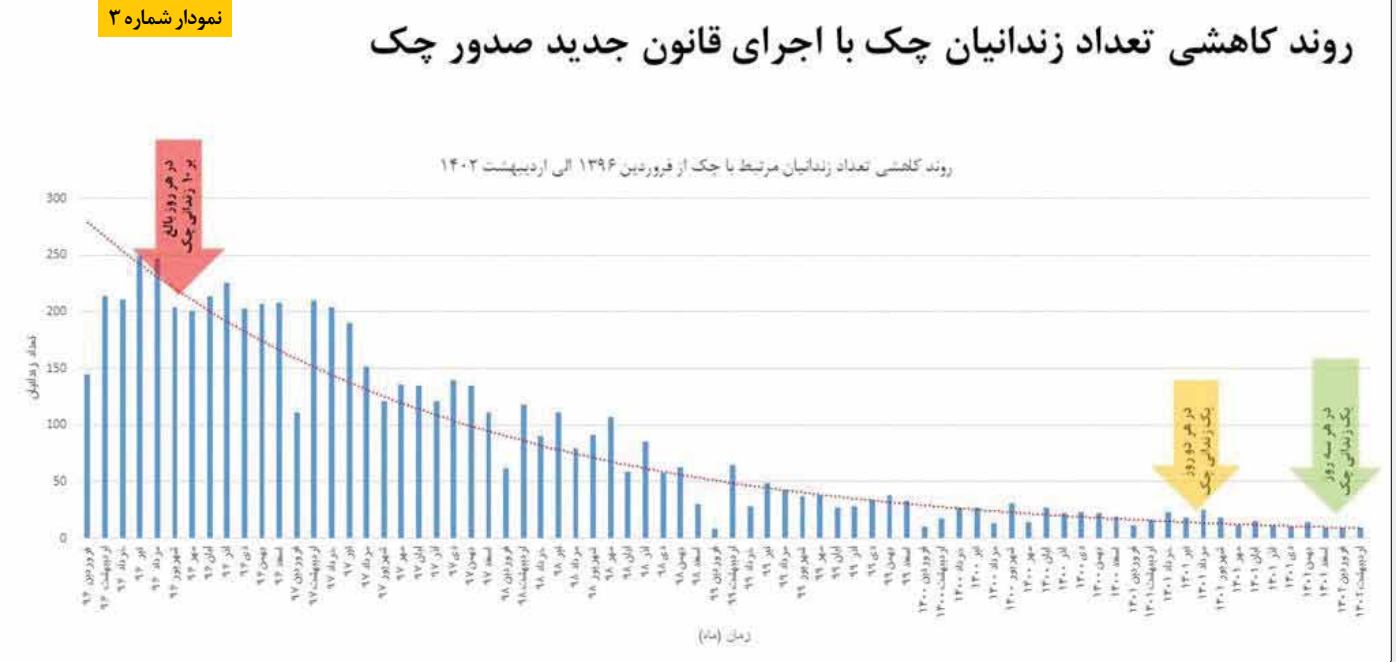
نمودار شماره ۲، مربوط به روندی است که نسبت تعداد و ارزش چک‌های برگشتی به چک‌های مبادله‌شده در این سال‌ها طی کردند. همانطور که در نمودار شماره ۲ مشخص است، روند نسبت تعداد و ارزش چک‌های برگشتی به چک‌های مبادله‌شده همواره کاهش یافته و در سال گذشته به زیر ۱۰ درصد رسیده است.

از طرف دیگر، بحث زندانیان ناشی از چک برگشتی نیز یکی از معضلات فراگیر در دادگاه‌ها و دادرها بود. همانطور که از نمودار شماره ۳ که مربوط به تعداد زندانیان چک است مشاهده می‌شود، در ۲ ماهه اول سال ۱۴۰۲ به‌طور متوسط در هر ۳ روز تنها یک نفر به جرم چک برگشتی وارد زندان شده است که این رقم در مقایسه با اردیبهشت سال قبل کاهش ۴۳ درصدی را نشان می‌دهد. این در حالی است که سال ۱۳۹۶ و پیش از تصویب و اجرایی شدن این قانون، تعداد زندانیان چک در هر روز بالغ بر ۱۰ نفر بوده است. بدین ترتیب، از سال ۱۳۹۶ تا اردیبهشت ۱۴۰۲، آمار زندانیان چک بیش از ۹۶ درصد کاهش یافت.

درس‌هایی از قانون جدید چک؟

همانطور که بیان شد، اصلاح قانون چک از سال ۱۳۹۷ شروع و روند تکمیل آن تا سال ۱۴۰۰ ادامه یافت و از آن زمان تاکنون اجرا و پیگیری شده است. بر اساس آمار می‌توان گفت اگر این اصلاح و بازنگری قانون در آن زمان انجام نمی‌شد و همچنان مطابق با روند سال ۱۳۹۶ چک‌ها برگشت می‌خوردند، می‌بایست در سال ۱۴۰۰، از میان ۸۲ میلیون فقره چک به ارزش ۲۷۵۴ هزار میلیارد تومان، ۱۲.۲ میلیون فقره چک به ارزش ۵۷۸ هزار میلیارد تومان برگشت می‌خورد، در حالی که آمار بانک مرکزی حاکی از آن است که ۷.۵ میلیون فقره به ارزش ۳۲۹ هزار میلیارد تومان برگشت خورد. به عبارت دیگر، قانون جدید چک باعث شد تا تعداد چک‌های برگشتی ۶۴ درصد و ارزش چک‌های برگشتی ۷۵.۶ درصد کاهش یابد.

به صورت کلی، می‌توان چندین عامل را مؤثر در دستیابی به این نتیجه برشمرد؛ از جمله اینکه در ابتدا آسیب‌شناسی و درک صحیحی از نیاز بازار و ابعاد موضوع انجام شد و مجلس در اصلاح قانون به‌موقع تصمیم گرفت و اقدام کرد. بانک مرکزی نیز در جهت اجرای قانون پیگیری و جدیت به خرج داد. از طرفی برنامه‌ریزی و هماهنگی بین نهادهای مربوط در پروسه تصمیم‌گیری، ارائه راهکار، اجرا و پیگیری و تقنیه ذی‌نفعان در جهت همراهی با تغییر مدنظر به صورت مستمر انجام شد. این تغییر رویکرد در استفاده از ابزار پرداخت چک به واسطه تغییر در قانون مربوط به آن، می‌تواند به عنوان مدلی تغییر در قوانین مرتبط با مهم کشور استفاده شود تا در کنار تشخیص و اقدام به‌موقع، تصمیمات به نتایج مثبتی نیز ختم شود.



حوزه معاملات املاک سال ۹۹ در مجلس تصویب شد؛ طرحی که هدف آن بی‌اعتبارسازی معلات غیررسمی و سوق دادن روند قراردادهای ملک به سوی نظامی امن برای تنظیم معاملات بود. این طرح در حال حاضر پس از کش و قوس‌های فراوان میان مجلس و شورای نگهبان، نهایتاً برای بررسی در اختیار مجمع تشخیص قرار گرفته است. اخیراً رهبر معظم انقلاب معاملات غیررسمی را منشأ بزرگ فساد دانستند و بی‌اعتبارسازی این معاملات در قالب تصویب طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول را مصلحت قطعی نظام عنوان و فرمودند. این بیانات مهر تاییدی بر اصرار مکرر فعالان و اندیشمندان حوزه سیاست‌گذاری مبنی بر مبارزه با چرخه رواج اسناد غیررسمی و معضلات ناشی از آن بود. نکته‌ای که اما باید مورد توجه قرار گیرد این است که هرچند طرح فعلی، دارای ایده‌های مترقی و پیرو است اما رسیدن به هدف مورد انتظار این طرح الزاماتی دارد که رفع موانع ثبت رسمی، پیش‌زمینه بی‌اعتباری معاملات غیررسمی است. در حال حاضر به دلیل موانع قانون پیش‌فروش ساختمان که در سال ۸۹ به تصویب رسید، تا پیش از صدور پروانه ساختمانی و شناسنامه فنی برای ملک، امکان ثبت رسمی معاملات وجود ندارد. همچنین از پیچیده پیش‌فروش رسمی، باعث شده معامله‌کنندگان تمایلی به ثبت این نوع معاملات نداشته باشند. گذشته از این مشکلات، در وضعیت فعلی، دارای ایده‌های مترقی و پیرو انتقال واحدهای ساختمانی در سامانه ثبت املاک، همچنان مشکل کلاهبرداری حتی در صورت ثبت معامله نیز وجود خواهد داشت.

حتی جرائمی مانند ضرب و جرح ناشی از اختلافات ملکی میان افراد اشاره کرد. به‌طور مثال بنا به گزارشات قوه‌قضائیه در سال ۹۶ بالغ بر ۷۰ هزار مورد پرونده با موضوع انتقال و فروش مال غیر و همچنین ۱۷۲ هزار پرونده با موضوع کلاهبرداری و در نهایت ۹۴ هزار مورد تصرف عدوانی در قوه‌قضائیه طرح شده است. همچنین پروژه‌های شکست‌خورده‌ای چون نگین غرب در منطقه ۲۲ تهران، پروژه ارکید در شهرری، پدیده شاندریز در خراسان رضوی یا کاسپین در استان قزوین از مهم‌ترین نمونه‌های پیش‌فروش جعلی مسکن بوده است که در عمل به کلاهبرداری از خریداران منجر شد. واضح است که این امر نهایتاً منجر به کاهش امنیت سرمایه‌گذاری در بخش مسکن و در نتیجه کاهش میزان معاملات در این حوزه شده و به این ترتیب ایجاد امکان ثبت رسمی این قراردادها و جلوگیری از تنظیم قراردادهای به صورت عادی میان معامله‌کنندگان این بازار را لازم می‌کند.

الزام به ثبت رسمی معاملات مسکن، تنها راهی که باقی مانده

بنابر آنچه در مطالب بالا بیان شد، پیش‌فروش غیررسمی در کشور یکی از گلوگاه‌های وقوع انواع اختلافات ملکی در محاکم حقوقی و کیفری است. این امر موجب شده با شکل‌گیری کانونی از پرونده‌های گسترده قضایی، علاوه بر زیان تعداد کثیری از شهروندان در جامعه، سرعت و کیفیت سیستم قضایی کشور نیز با اختلال مواجه شود؛ موضوعی که نشان‌دهنده عمق مشکلات معاملات قولنامه‌ای بوده و لزوم مبارزه با این رویه فسادزا را نشان می‌دهد. خوشبختانه طرح الزام به ثبت رسمی جهت ساماندهی

ملکیت بانک درآید. ۴- کلاهبرداری در امر پیش‌فروش در موضوعات مختلفی مانند فروش همزمان یک ملک به چندین نفر (معامله معارض)، عدم ساخت ملک پیش‌فروش شده توسط سازنده، دریافت هزینه پروژه از خریداران و رهاسازی پروژه توسط سازنده، تحویل واحد جایگزین در عوض واحد تعهد داده شده بدون اجازه پیش‌خریدار که در حال حاضر از اختلافات شایع میان معامله‌کنندگان است. ۵- رهاسازی پروژه توسط انبوسازان به دلیل زیان‌های مالی، عدم توانایی تامین نقدینگی لازم برای ادامه پروژه و تضييع حقوق پیش‌خریداران. ۶- عدم ایفای تعهدات توسط پیش‌خریداران و پیش‌فروشنندگان در قرارداد: از جمله آن می‌توان به افزایش قیمت توافقی از طرف سازنده، تاخیر در تنظیم و انتقال سند تفکیکی واحد ساختمانی از طرف پیش‌فروشنده، عدم پرداخت اقساط بهای مسکن توسط خریداران، عدم تعهد سازنده در بار بردن مصالح باکیفیت، عدم اخذ پایان کار واحدها توسط سازنده. صورت مجلس تفکیکی و تاخیر در تحویل به‌موقع گفتمانی است تنظیم‌این قراردادهای به‌صورت دست‌و قولنامه‌ای و عدم ثبت این قراردادها و حقوق و امتیازات ناشی از آن در دفاتر اسناد رسمی یکی از اصلی‌ترین عوامل وقوع این مشکلات بوده است که از عواقب آن می‌توان به افزایش دعاوی قضایی کیفری و حقوقی با موضوعاتی مانند انتقال مال غیر کلاهبرداری و تصرف عدوانی، دعاوی الزام به اخذ سند رسمی، الزام به اخذ پایان کار، اثبات مالکیت ملک و فروش مال غیر و

پیش‌فروش با اسناد عادی، طعمه شیرین کلاهبرداران

امیر شبان / کارشناس حقوقی: یکی از چالش‌های همیشگی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول، اعتبار این نوع قراردادهای از حیث نحوه تنظیم‌شان است. بنا بر مواد ۱۲۸۷ و ۱۲۸۹ قانون مدنی، تنها اسنادی که در اداره املاک و اسناد اداره نزد سایر مأموران رسمی در حدود صلاحیت آنها طبق مقررات قانونی تنظیم شده باشند، رسمی است و مابقی اسناد معاملاتی تنظیم شده به صورت دستی و در قالب قولنامه بین طرفین بدون ثبت رسمی در قالب غیررسمی محسوب می‌شود. اسناد رسمی به علت آنکه توسط مأموران سازمان ثبت اسناد و املاک و در سامانه ثبت املاک و اسناد ثبت می‌شود به صورت شفاف امکان رصد و استعلام نقل و انتقالات یک مال غیرمنقول را برای حاکمیت و اشخاص ثالث فراهم می‌آورد و دیگر مالکان نیازی به اثبات مالکیت خود در محاکم قضایی نخواهند داشت و امکان جعل و کلاهبرداری بسا توجه به اطلاع اشخاص ثالث از مفاد و تاریخ انجام معامله و همچنین سابقه معاملاتی محصول مسود معامله به حداقل خواهد رسید. در مواد ۲۲ و ۴۸ قانون ثبت اسناد و املاک صراحتاً ذکر شده که ثبت رسمی نقل و انتقالات مربوط به اموال غیرمنقول اجباری بوده و اسناد تنظیم شده در خارج از چرخه سازمان ثبت املاک و اسناد بی‌اعتبار خواهند بود اما با توجه به مخالفت‌های شورای نگهبان و مغایر دانستن این مساله با شرع، همچنان امکان تنظیم قراردادهای به صورت دستی و بدون نظارت حاکمیت فراهم و این اسناد حتی در محاکم قضایی نیز معتبر و قابل استناد است.