



با شکل گیری اعتبار اسناد ابطال ناپذیر، بویژه در محاکم قضایی و بانک‌ها همچنین شناخت تدریجی مردم از موضوع، خودشان به تدریج، اسناد عادی را کنار می‌گذارند. بر این اساس، با توجه به صدور سالانه حدود ۳ میلیون سند کاداستری می‌توان بر آورد کرد حدود ۹۰ درصد اسناد در فرآیندی ۱۰ تا ۱۵ ساله ابطال ناپذیر شده و بساط اسناد غیررسمی برای همیشه برچیده خواهد شد. تجربه نشان داده فرهنگسازی و متقاعدکنندگی، در درازمدت، از اجبار و الزام، بهتر و موثرتر است. تمکین از سر زور و تهدید، با تبعیت از سر درک و اعتقاد، فاصله زیادی دارد

خطر تکرار سر نوشت قانون پیش فروش ساختمان برای طرح الزام به ثبت رسمی معاملات

اسناد عادی گام به گام حذف شوند



۱۳ سال از اجرای قانون پیش فروش ساختمان و الزام به ثبت رسمی معاملات پیش فروش برای معامله کنندگان می‌گذرد و با این حال، پس از گذشت ۱۰ سال از تصویب این قانون، تنها ۵ درصد معاملات پیش‌فروش به ثبت رسمی رسیده است! آیا قرار است طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نیز در مرحله اجرا به سر نوشت قانون پیش فروش ساختمان دچار شود؟

در حالی که این روزها، موضوع اجرایی شدن طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مانند املاک و زمین و تبعات ناشی از عدم تبدیل سند عادی به رسمی در آینده مطرح است، ناکارآمدی مقررات مرتبط با پیش فروش مسکن در سال‌های گذشته، تردیدهایی را بر سر موقفیت در اجرای طرح یاد شده ایجاد کرده است.

به رغم تاکید بر تنظیم سند رسمی در قانون پیش فروش ساختمان، مصوب ۱۳۸۹، بعد از گذشت ۱۰ سال یعنی تا سال ۱۳۹۹، فقط ۵ درصد یا به عبارت دیگر، فقط ۲۰۰۰ قرارداد پیش فروش ملک در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده است! اکنون بیم آن می‌رود بعد از تبدیل طرح مصوب مجلس درباره الزام به ثبت رسمی معاملات به قانون، این بار هم تجربیات ناکام قبلی تکرار شود.

در نگاه اول، برای درک دقیق‌تر از رابطه قانون پیش فروش ساختمان و طرح الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول در حوزه تنظیم سند رسمی، آسیب شناسی قانون یاد شده در مقام اجرا ضروری است تا با بهره‌گیری از آن، نقاط ضعف به قوت تبدیل شود.

۲۵ هزار کلاهبرداری در معاملات پیش فروش مسکن فقط در پایتخت!

طی سال‌های گذشته تاکنون اخبار متعددی از دعوی حقوقی بین فروشندگان و خریدار ساختمان‌ها یا املاک پیش‌فروش شده منتشر شده است. دی‌ماه پارسال، خلیل محبت‌خواه، مدیرکل راه و شهرسازی استان تهران از آمار ۲۵ هزار کلاهبرداری در زمینه پیش‌فروش ساختمان خبر داد. وی مردادماه سال قبل نیز آمار کلاهبرداری سال ۱۴۰۰ در این حوزه را ۳۵ هزار فقره اعلام کرده بود. همچنین مدیران پلتفرم معروف آگهی‌های مسکن به خاطر انتشار آگهی پیش‌فروش ساختمان بدون اخذ متناظر هشدار دریافت کردند. خبر دستگیری کلاهبردار ۴۰۰ میلیاردی پیش‌فروش

مسکن مهر در پردیس با اسناد جعلی، در بهمن‌ماه ۱۴۰۱، تنها نمونه کوچکی از این پدیده شوم است. قاعدتا چنانچه آمار سوءاستفاده از معاملات پیش‌فروش مسکن در کل کشور، فراتر از تهران منتشر شود، بسیار بالاتر از ارقام یاد شده است.

سکاس اول: قانون پیش‌فروش ساختمان

یکی از مهم‌ترین دلایل گسترش دعوی حقوقی در حوزه پیش‌فروش ساختمان، معاملات صوری یا سوءاستفاده از اسناد عادی بوده است که البته این اسناد، هنوز طبق قانون اعتبار دارند. در این رابطه، خریداران با هدف خرید ملک زیر قیمت بازار، پول خود را صرف پیش‌فروش آن می‌کنند و مالکان یا سازندگان نیز به خاطر تأمین مالی احداث

ساختمان، نیازمند آن هستند و هریک به دلیل صرفه‌جویی در هزینه، پرهیز از بوروکراسی اداری و... به سند عادی یا قولنامه بدون ثبت در دفاتر اسناد رسمی اکتفا می‌کنند. در این میان، هرچند در قانون، بر لزوم تنظیم سند رسمی برای معاملات پیش‌فروش تاکید شده اما این امر، لزوماً به معنای بی‌اعتباری قولنامه‌ها یا اسناد عادی نیست. یکی از قوانین مهم در این حوزه، قانون پیش‌فروش ساختمان مصوب دی‌ماه ۱۳۸۹ است.

بر اساس ماده ۲۳ قانون پیش‌فروش ساختمان (۱۳۸۹)، اشخاصی که بدون تنظیم سند رسمی به پیش‌فروش ساختمان اقدام کنند، به حبس از ۹۱ روز تا یک سال یا جزای نقدی به میزان ۴ تا ۲ برابر جرمه و اموال در یافتی محکوم می‌شوند. همچنین طبق ماده ۲۴ این قانون، مشاوران املاک موظفند پس از اسناد مذاکرات مقدماتی، طرفین (پیش‌فروشنده و پیش‌خریدار) را برای تنظیم سند رسمی قرارداد پیش‌فروش به یکی از دفاتر اسناد رسمی هدایت کنند. در غیر این صورت، برای بار اول تا یک سال و برای بار دوم تا ۲ سال، پروانه کسب

آنها تعلیق می‌شود و برای بار سوم به ابطال پروانه کسب محکوم می‌شوند. تمکین از قانون طی ۱۰ سال: فقط ۵ درصد! در این وجود بسیاری از فروشندگان و خریداران بدون توجه به الزام قانونی یادشده مبنی بر تنظیم سند رسمی بعد از توافق اولیه، از آن سر باز زده‌اند و نتیجه این موضوع، حجم بالای دعوی ملکی ناشی از اسناد عادی بوده است. طبق آمار، در طول ۱۰ سال بعد از

تصویب قانون مذکور (از ۱۳۸۹ تا ۱۳۹۹)، فقط ۲۰۰۰ قرارداد از ۵ درصد معاملات پیش‌فروش ساختمان، در دفاتر اسناد رسمی ثبت شده‌اند! این امر، بیانگر ناکامی قانون پیش‌فروش مسکن در حوزه تبدیل اسناد عادی به رسمی و عدم تمکین به آن از سوی مردم است. ظاهراً جرایم لحاظ‌شده یا اجرایی نبوده‌اند یا نشده‌اند یا انقدر بازدارنده نبوده‌اند که منجر به تابعیت از قانون شود.

به گفته کارشناسان، عدم وضوح در انتقال ثبت قرارداد، مالکیت تدریجی و صدور سند قطعی، ابهام در خسارت خریدار، تناقض بین مالکیت تدریجی خریدار و حق فسخ فروشنده و موارد دیگر، بخشی از ابهامات قانون پیش‌فروش ساختمان بوده است. با این حال، به دلیل عدم توجه به عرف معاملاتی خرید و فروش ساختمان و شرایط پیچیده ثبت رسمی قرارداد بدون ایجاد زیرساخت‌های لازم، معامله‌گران و سردفتران برای ثبت رسمی قرارداد اقدام نکردند و اسناد غیررسمی و قولنامه‌ها تا دوام یافتند، البته با توجه به نقایص قانون سال ۱۳۸۹، طرح مجلس برای پیش‌فروش ساختمان، ۱۰ سال بعد شهریور ۱۳۹۹، اعلام وصول و در آن تاکید شد پیش‌فروش ساختمان، باید از طریق تنظیم سند رسمی نزد دفاتر اسناد رسمی صورت گیرد. ضمناً سامانه مربوط باید بعد از ۳ ماه از تصویب قانون، با مسؤلیت سازمان ثبت اسناد و املاک و همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور راه‌اندازی و اجرا شود. با این همه، آسیب‌های ناشی از معامله با اسناد عادی در پیش‌فروش ساختمان و عدم تمکین بخش عده‌ای از فروشنده‌گان و خریداران، همچنان باقی مانده است.

سکاس دوم: طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول اکنون پرسش این است که قانون

پیش‌فروش ساختمان چه ارتباطی با طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول و نتایج حاصل از آن دارد؟ پاسخ در اجرای «آن قانون سال ۱۳۸۹» و «این طرح سال ۱۳۹۹» که قرار است بعد از ۲ سال کش‌وقوس به قانون تبدیل شود، نهفته است. برای درک بیشتر این ارتباط، مرور مختصر طرح یادشده ضروری است.

ماجرا از این قرار است که مجلس دهم، ۲۱ اردیبهشت‌ماه ۱۳۹۹، در آخرین روز کاری، طرح الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول را به منظور اعتبارزدایی از اسناد عادی مانند قولنامه‌ها، مباحثه‌نامه‌ها و اصطلاحاً توافق‌نامه‌های کاغذی تصویب کرد. این طرح بعد از چند بار کش‌وقوس بین بهارستان و شورای نگهبان برای اصلاح، در نهایت سال گذشته به مجمع تشخیص صلاحیت نظام ارجاع شد تا تعیین تکلیف شود. مقابله با فسادهای گسترده ناشی از تنظیم اسناد عادی، کاهش حجم دعوی حقوقی بویژه در حوزه ملکی و کاهش اطلاع دادرسی از جمله اهداف این طرح است؛ اتفاقاً با چند دهه تأخیر قرار است اجرا شود.

رابطه «آن قانون» در ۸۹ و «این طرح» در ۹۹ هرچند از منظر کارشناسان، وجود این طرح و تبدیل آن به قانون، یک الزام است اما نگرانی‌هایی درباره نگاه خوش‌یابانه در اجرا و امکان عقیم ماندن آن در مرحله عمل وجود دارد؛ همان‌طور که قانون پیش‌فروش مسکن، با وجود الزامات قانونی و جرایم لحاظ‌شده با چالش‌های فراوان مواجه بود و در زمینه

نقطه چرخش درم نیمه دوم کانال ۱۳ هزار تومانی برای درم مهم است؛ یک محدوده پرمقاومت که اگر بتواند آن را پشت سر بگذارد، مسیر برای رشد آن هموار می‌شود. درم روی حمایت ۱۳ هزار و ۶۳۰ تومانی قرار دارد و اگر به مسیر نزولی خود ادامه دهد، محدوده ۱۳ هزار و ۵۰۰ تومانی مهم‌ترین حمایت پیش روی آن است که می‌تواند درم را به محدوده‌های پایین تر قیمتی هدایت کند. شکست مقاومت ۱۳ هزار و ۸۰۰ تومان و پس از آن تثبیت بالای مقاومت ۱۴ هزار تومان می‌تواند نقطه

تنظیم سند رسمی برای معاملات ملکی، توفیق چندانی حاصل نکرد.

بر اساس طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، افراد دارای سند غیررسمی، باید طی مدت زمان مشخصی سند عادی اموال غیرمنقول مانند ملک‌شان را به سند رسمی تبدیل کنند و در صورت عدم انجام این کار، چنانچه فرد دیگری با دارا بودن سند رسمی، مدعی آن ملک شود و ادعای خود را اثبات کند، مالکیت به وی تعلق می‌گیرد.

دغدغه ناشی از اجرای طرح این است که چون اسناد عادی هنوز معتبرند و بسیاری از معاملات طی سال‌های گذشته تاکنون، با این اسناد صورت گرفته، تصویب چند ماده و تبصره قانونی، با نگاه تهدید و اخطار برای مردم عادی، لزوماً ضامن اجرای موفق آن نخواهد بود. چنانچه بر اساس قانون، املاک افرادی که به دلایل مختلف مانند ملاحظات فرهنگی، دشواری و پیچیدگی تبدیل به سند رسمی، هزینه‌های ثبت رسمی و... بعد از چند سال به سند رسمی تبدیل نشده باشد، به خاطر عدم تمکین به قانون، از مالکیت آنها خارج شود یا به افراد دارای سند رسمی واگذار شود، موجب اختلافات حقوقی و حتی اعتراضات شدیدتر از قبل خواهد شد.

تکرار تجربه ناموفق بعد از ۱۳ سال؟ البته لحاظ کردن زمان چندین ساله مثلاً ۵-۴ ساله برای جایگزینی سند عادی با سند رسمی، ظاهراً معقول به نظر می‌رسد و احتمالاً باور قانونگذار این بوده که در این بازه زمانی، با ماده‌ها و تبصره‌های قانونی الزام‌آور مبنی بر

حذف اسناد عادی باید در فرآیند تدریجی با رعایت تمام جوانب و فراهم‌سازی زیرساخت‌ها مانند سامانه‌های در دسترس و کارآمد، توزیع مناسب دفاتر اسناد رسمی در کشور و هزینه معقول تبدیل سند عادی به رسمی که موجب دافعه نشود، صورت گیرد

منتفی شدن مالکیت افراد دارای سند عادی، «تمام معاملات» قبلی افراد، به سند رسمی تبدیل می‌شوند اما نتایج حاصل از قانون پیش‌فروش ساختمان (۱۳۸۹) یک الگوی عبرت‌آموز است. این قانون نشان می‌دهد با وجود الزام تنظیم سند رسمی برای معاملات ساختمان‌های پیش‌فروش و جرایم لحاظ‌شده برای عدول کنندگان، ۹۵ درصد معامله‌گران در طول ۱۰ سال بعد از تصویب قانون، از آن تبعیت نکرده‌اند!

راه چاره چیست؟

اکنون پرسش بعدی این است: راه چاره چیست؟ بازگشت به عقب و تداوم اعتبار اسناد عادی؟ هرگز! مقصود از مقایسه قانون پیش‌فروش مسکن و طرح الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول در حوزه ضرورت تنظیم سند رسمی برای معاملات غیررسمی، این است که در ضروری بودن اجرای این قوانین حرفی نیست اما نحوه تدوین و اجرای آنها باید به‌گونه‌ای باشد که قابلیت اجرا و تمکین داشته باشند، و گرنه به جای اعتبارزدایی از اسناد عادی، خود قانون، بی‌اعتبار می‌شود.

از این رو چون احتمال ریسک عدم مشارکت مردم در تبدیل سند عادی به رسمی، حتی در بازه زمانی چندساله وجود دارد، به اعتقاد کارشناسان، این کار باید در فرآیند تدریجی با رعایت تمام جوانب و فراهم‌سازی زیرساخت‌ها مانند سامانه‌های در دسترس و کارآمد، توزیع مناسب دفاتر اسناد رسمی در کشور و هزینه معقول تبدیل سند عادی به رسمی که موجب دافعه نشود، صورت گیرد.

علاوه بر آن حداقل رعایت ۲ پیش‌شرط برای موفقیت در اجرای این طرح و بی‌اعتباری اسناد عادی فسادزا لازم است: اول اینکه امکان ثبت رسمی معامله در لحظه توافق فراهم شود؛ موضوعی که در طرح مجلس نیز پیش‌بینی شده اما اجرای آن نیازمند زیرساخت لازم است و قبل از تحقق این امکان، اسناد عادی نباید بی‌اعتبار شوند.

دوم اینکه به جای ابطال معاملات قبلی که دارای سند عادی هستند، در وهله اول تمرکز طرح بر اراضی و املاک با اسناد رسمی‌ای باشد که به تازگی برای آنها سند صادر شده و فرد دیگری مدعی مالکیت آنها نیست و معاملات غیررسمی مربوط به این املاک باطل شود. در این حالت، برای اموالی که سند رسمی دارند، معامله غیررسمی پذیرفته نشود و در صورت تخلف، پیگردهای قانونی صورت گیرد. با این کار، دغدغه ناشی از برخورد با مالکانی که هنوز از این طرح استقبال نکرده و سند عادی را به رسمی تبدیل نکرده‌اند، وجود ندارد.

با این فرآیند و شکل‌گیری اعتبار اسناد ابطال‌ناپذیر، بویژه در محاکم قضایی و بانک‌ها همچنین شناخت تدریجی مردم از موضوع، خودشان به تدریج، اسناد عادی را کنار می‌گذارند. بر این اساس، با توجه به صدور سالانه حدود ۳ میلیون سند کاداستری می‌توان بر آورد کرد حدود ۹۰ درصد اسناد در فرآیندی ۱۰ تا ۱۵ ساله ابطال‌ناپذیر شده و بساط اسناد غیررسمی برای همیشه برچیده خواهد شد. تجربه نشان داده فرهنگسازی و متقاعدکنندگی، در درازمدت، از اجبار و الزام، بهتر و موثرتر است. تمکین از سر زور و تهدید، با تبعیت از سر درک و اعتقاد، فاصله زیادی دارد.



چرخش بازار به سمت نیروهای افزایشی باشد. ممنوعیت معاملات فرادایی در هرات کامران رحیمی، کارشناس اقتصاد ایران در گفت‌وگو با فارس گفت: دلارهای نفتی یکی از مهم‌ترین راه‌های کنترل قیمت دلار است که بازارساز با تکیه بر آن از بالای کسری بودجه رها شده و دستش در کنترل بازار ارز باز شده است. وی ادامه داد: درباره مدل مداخله این روزهای بانک مرکزی به نظر می‌رسد بازارساز می‌خواهد بازار را از نظر

عرضه بدون مشکل کند تا التهاب از بازار خارج شود. یکی از دلایل خالی شدن زیر پای بازیگران ارزی تهران، فرونشست قیمت دلار هرات بوده است. اسکانس دلار آمریکایی در هرات بشدت کاهش یافته است. کارشناس بازار ارز تاکید کرد: دلیل نوسان صعودی قیمت دلار در هفته گذشته، ناشی از شکایت ایران از کره جنوبی در رابطه با پول‌های بلوکه‌شده ایران و انحلال کانون صرافان بود و هنوز هم این موضوعات به طور قطعی حل نشده است.

تغییر الگوی مداخله بانک مرکزی برای حفظ کریدور ۵۰ هزار تومانی قیمت دلار

آرامش بازار ارز ادامه‌دار است؟

نیز وارد بازار ارز شده است. طی ماه‌های گذشته بانک مرکزی تنها از طریق بازار متشکل ارزی و مرکز مبادله ارز و طلا در بازار ارز سیاست‌گذاری و دخالت می‌کرد اما با توجه به اتفاقات رخ داده در هفته گذشته، حضور بانک مرکزی در بازار ارز نیز تغییر کرده است.

بانک مرکزی به دنبال ریزش سنگین بازار نیست بازار ارز طی ماه‌های گذشته در کانال ۴۷ تا ۵۰ هزار تومان نوسان داشته است. برخی تحلیلگران بازار ارز می‌گویند هدف بانک مرکزی ریزش سنگین نیست، تا زمانی که دستش آنقدری که باید برود. این دسته از تحلیلگران معتقدند تریق ارز ابتدای هفته بانک مرکزی به بازار ارز نشان می‌دهد که می‌خواهد بازار را ساکت کند و بازار به سمت رکود برود تا معامله‌گران خسته شوند.

آنها می‌گویند بازارساز از مقاومت‌ها شروع به تریق می‌کند و به حمایت که می‌رسد، عرضه را قطع می‌کند تا بازار بازگردد. همچنین به برگشت به عقب شاخصی و مرز مقاومت، شروع به تریق می‌کند تا بازیگران دلسرد شوند. از نظر معامله‌گران در این حالتی که بازار در دست بازارساز است، خبرهای منفی، اصلاح‌های بازار را جبران می‌کند. از نظر معامله‌گران فعلاً ۵۰ هزار تومان خط قرمز بازارساز شده است.

بازار در آستانه شکستن حمایت ۴۹ هزار و ۲۰۰ تومانی معامله‌گران فنی و تکنیکال بازار ارز می‌گویند بازار

کارشناسان بازار ارز معتقدند طی هفته جاری الگوی مداخله بازارساز در بازار ارز تغییر کرده که این موضوع سبب بازگشت آرامش به بازار شده است.

بازار ارز پس از چند روز التهاب به دلیل انحلال کانون صرافان و اولیتامون بانک مرکزی به صرافی‌های غیرمجاز، طی معاملات هفته جاری با آرامش نسبی روبه‌رو شد تا تلاش سوداگران برای گرفتن ماهی از آب گل‌آلود ناکم شود.

بازار ارز در روزهای گذشته در نیمه اول کانال ۴۹ هزار تومان در حال نوسان‌گیری بود. با اینکه دلار هرات بالای نرخ هفته گذشته معامله شد اما درم با کاهش به زیر نرخ پنجشنبه رفت و در ۱۳ هزار و ۶۰۰ تومان بسته شد.

دلار تهران نیز در کانال ۴۹ هزار تومان معامله شد. قیمت رمز «نتو» که در روزهای گذشته بازار نیچ‌بگامی هم به آن داشت و حتی برخی می‌گویند لیدر جدید نرخ دلار خواهد بود، دیروز در کف ۴۹ هزار و ۶۰۰ تومان بود و در معاملات عصر با افزایش، تا ۵۰ هزار و ۲۰۰ تومان بالا رفت.

تغییر شیوه رفتار بانک مرکزی در بازار ارز

معامله‌گران بازار ارز می‌گویند با توجه به نشست بانک مرکزی با صرافان درباره منازعه این بانک و کانون، به نظر می‌رسد بازار ارز به روزهای آرامش خود بازگشته است. البته بازارساز طی روزهای گذشته به صورت مستقیم