

رئیس اتحادیه مشاوران املاک: اجاره‌نامه‌های فاقد کدره‌گیری اعتبار ندارند

هشدار به متعاملین بازار اجاره

مصطفی‌قلی خسروی: طبق مصوبه هیات‌دولت تنظیم اجاره‌نامه در دفترخانه بدون طی فرآیند صدور کدره‌گیری ممنوع است

گروه مسکن- مریم علیزاده: رئیس اتحادیه مشاوران املاک در واکنش به مصوبه سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مبنی بر تسهیل صدور اجاره‌نامه محضری در دفاتر اسناد رسمی، اعلام کرد: طبق مصوبه هیات‌دولت تنظیم قرارداد اجاره آپارتمان در هر مکانی -چه در بنگاه‌های مسکن و چه در محضرخانه‌ها- بدون رعایت ضوابط کدره‌گیری، ممنوع است و هر نوع اجاره‌نامه ملکی بدون کدره‌گیری از نظر مراجع رسمی، اعتبار ندارد.

به گزارش «دنیای اقتصاد» کانون سردفتران کشور هفته گذشته با اشاره به ابلاغیه جدید سازمان ثبت اسناد و املاک در خصوص اجاره‌نامه‌های محضری، اعلام کرده بود: از این پس در دفاتر اسناد رسمی برای تنظیم اجاره‌نامه، نیازی به استعلام داریی - مفاصاحساب مالیاتی آپارتمان‌های اجاره‌ای- وجود ندارد و متعاملین بازار اجاره می‌توانند از فرآیند تسهیل‌شده ثبت معاملات اجاره در دفترخانه‌ها استفاده کرده و قراردادهایشان را در این مکان بصورت رسمی، تنظیم و دریافت کنند.

اما رئیس اتحادیه مشاوران املاک روز گذشته در پاسخ به آنچه کانون سردفتران درباره اجاره‌نامه محضری گفته است، تاکید کرد: از آنجا که دفاتر اسناد رسمی به رغم گذشت بیش از ۴ سال از مصوبه هیات‌دولت در خصوص الزام به صدور کدره‌گیری برای کلیه معاملات ملک، هنوز به سامانه ره‌گیری متصل نشده‌اند و قراردادهایی که در این دفاتر برای متعاملین ملک تنظیم می‌شود، فاقد کدره‌گیری است، بنابراین اجاره‌نامه‌های محضری از نظر تصویب‌نامه هیات وزیران، فاقد اعتبار است.

مصطفی‌قلی خسروی همچنین افزود: در حال حاضر ادارات مالیاتی کشور، صدور مفاصاحساب برای آپارتمان‌ها را منوط به ارائه کدره‌گیری کرده‌اند و حتی وزارت آموزش و پرورش برای ثبت‌نام دانش‌آموزان فقط اجاره‌نامه‌هایی را معتبر می‌داند که کدره‌گیری داشته باشند، بنابراین هر دو طرف معاملات اجاره - موجر و مستاجر- در صورتی که اجاره‌نامه فاقد کدره‌گیری در اختیار داشته باشند در نهایت به مشکل خواهند خورد طوری که موجران برای اخذ برگه مفاصاحساب باید کدره‌گیری ارائه کنند و مستاجران نیز برای برخی امور خود نیاز به کدره‌گیری دارند.

خسروی تصریح کرد: حذف فرآیند استعلام مالیاتی برای اجاره‌نامه‌های محضری همانند قانون تسهیل صدور سند که تسویه‌حساب مالیاتی فروشنده ملک را از فرآیند معامله ملک، حذف کرده است، باعث خواهد شد مالکان آپارتمان‌های اجاره‌ای بعد از چند سال بابت تسویه‌حساب با داریی با مشکل مواجه شوند چونکه بدهی مالیاتی آپارتمان سال‌به‌سال سنگین می‌شود و به مالکان بعدی منتقل می‌شود، در حالی که علی‌القاعده مالک اولی مسوولیت پرداخت مالیات را دارد.

رئيس اتحاديه مشاوران املاك با بيان اينكه مشاوران املاك و سردفتران در طول يكديگر قرار دارند و متعاملين مسكن ابتدا از طريق بنگاه‌هاي املاك به هم نزديك مي‌شوند و سپس براي طي فرآيند صدور سند به دفاتر اسناد رسمي هدايت مي‌شوند، تاكيد كرد: ايكاش تغيير و تحولات در حوزه ثبت معاملات ملك با دولت و مجلس هماهنگ شود نه اينكه يكباره، چنين مصوباتي از طرف سازمان ثبت اسناد اعلام شود.

خسروي با هشدار به مالك و مستاجر در بازار مسكن، گفت: طرفين معاملات اجاره براي در امان ماندن از مشكلاتي كه عدم صدور كدرهگيري براي آنها ايجاد خواهد كرد، لازم است قبل از دريافت اجاره‌نامه محضري، ابتدا در بنگاه‌هاي املاك يك نسخه اجاره‌نامه ممهور به كدرهگيري دريافت كنند.

متن جوابيه به «دنياي اقتصاد»

اتحاديه مشاوران املاك در پاسخ به گزارشي كه در تاريخ ۹۲/۲/۱۷ با عنوان «اجاره‌نامه محضري براي اجاره‌نشين‌ها» در اين صفحه به چاپ رسيد و در آن به مزايای اجاره‌نامه محضري پرداخته شده بود، جوابيه‌اي به دفتر روزنامه ارسال کرده كه متن آن به شرح زير است:

با نظر به درج خبر در تاريخ ۹۲/۰۲/۱۷ با عنوان «اجاره‌نامه رسمي با هزينه نصف» لازم به ذكر است كه متاسفانه در ضمن اين خبر، پرسشي از لسان خبرنگار محترم مطرح گرديده بود كه چندان پخته و سنجيده نمي‌نمايند و درج اين سوال مبني بر «موجرها به بنگاه املاك مي‌روند يا خير؟» بدون مذاقه در قوانين و تصويب نامه‌هاي هيات وزيران صورت گرفته است.

در راستاي سوال فوق شايان ذكر است كه براساس تصويب نامه هيات وزيران عضو كارگروه موضوع بند الف مصوبه موضوع مستند اصل ۱۳۸ قانون اساسي به شماره ۱۹۰۳۲۸/ت ۴۱۶۳۲ تاييد رياست محترم جمهوري به تاريخ ۸۷/۱۰/۲۱ ثبت هرگونه معامله راجع به عين يا منفعت املاك اعم از بيع، اجاره، وكالت، هبه، صلح و... بدون كدرهگيري در دفاتر اسناد رسمي ممنوع است.

با نظر به اينكه صدور كدرهگيري از وظايف اعضاي اين اتحاديه است؛ محرز است كه رابطه نگارش قرارداد و ثبت آن في مابين دفاتر اعضاي صنفی این اتحاديه و اعضاي محترم كانون سردفتران طولي و ترتيبی است زیرا ثبت رسمي اسناد ذي‌المقدمه است كه مقدمه واجب آن صدور كدرهگيري از جانب مشاوران املاك است.

لذا درج آن پرسش كه رابطه عرضي في مابين دفاتر مشاوران املاك و كانون سردفتران برقرار نموده است و اصاله التخيير را به اراده موجران منتسب نموده است از پايه فاقد اساس است و شرايط تسهيلي براي انعقاد عقد اجاره رسمي از ورود موجران (به لحاظ لزوم اخذ كدرهگيري) به دفاتر مشاوران املاك نمي‌كاهد.

معاون قوه قضائيه اتحاديه املاك را زيرسوال برده است

رئیس اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید: چند روزی است که صحبت از این موضوع به میان آمده که اتحادیه املاک باید از زیر نظر قوه مجریه به زیر نظر قوه قضائیه منتقل شود، در این خصوص هفته گذشته جلسه‌ای با حضور اعضای کمیسیون حقوقی و قضایی مجلس با مسوولان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل شد و در آن صحبت از حذف مباحثه نامه به میان آمد، اما تصمیمات اخذ شده در این جلسه مخالفت اتحادیه مسکن را در پی داشت.

به نظر اینجانب به میان آوردن این مباحث توسط معاون قوه قضائیه بدون بررسی‌های کارشناسی بوده است و ایشان با مطرح کردن این موضوع در واقع فعالیت‌های اتحادیه را زیر سوال برده‌اند. در حال حاضر با راه‌اندازی سیستم کد رهگیری، آمار تخلفات به صفر کاهش یافته است و عملاً یک ملک قابل فروش به چند نفر نیست، که همین امر باعث کاهش چشمگیر دعوای حقوقی در این زمینه شده است.

مصطفی‌قلی خسروی در گفت‌وگو با خبرنگار می‌مهر، همچنین در خصوص مزایای وجود اتحادیه و تعداد شغل‌هایی که اتحادیه به صورت مستقیم و غیرمستقیم ایجاد کرده، معتقد است: اتحادیه یک مولد اقتصادی اشتغالزا است که بدون کوچک‌ترین هزینه‌ای برای دولت، کلی شغل ایجاد کرده است.

برای مثال اگر ۱۰ هزار مشاور املاک در تهران داشته باشیم و در هر بنگاه ۴ نفر مشغول به کار باشند ۴۰ هزار نفر مشغول به کار هستند و با فرض اینکه هر خانواده ۴ نفر جمعیت داشته باشند، یکصد و شصت هزار نفر از این طریق فقط در تهران، امرار معاش می‌کنند.