

طلوع نظم نوین بازار املاک

قانون الزام به ثبت رسمی، سپری برای اقتصاد و مرهمی بر زخم‌های حقوقی جامعه است

اقتصاد و نظام حقوقی کشورمان در حال تجربه یک دگرگونی بنیادین است و وعده می‌دهد به دهه‌ها آشفتگی، ناامنی و بی‌اعتمادی در بازار راهبردی املاک و مستغلات پایان دهد. تصویب و آغاز فرایند اجرایی «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، صرفاً یک جراحی عمیق برای ریشه‌کن کردن غده‌های سرطانی کلاهبرداری، پولشویی و سوداگری است که در بستر اسناد عادی و قولنامه‌ها رشد کرده بودند. این قانون که حاصل اجماعی کم‌نظیر میان سران قوا به ثمر نشسته است، افق جدیدی از شفافیت، امنیت سرمایه‌گذاری و آرامش روانی را برای شهروندان ترسیم می‌کند.

■ ■ ■

خشکاندن ریشه اقتصاد خاکستری و مهار سوداگری

تا پیش از این، بازار ملک به دلیل حاکمیت معاملات غیررسمی، بهشتی برای مجرمان اقتصادی بود. حجم عظیمی از سرمایه‌های سرگردان و پول‌های ناشروع از طریق خرید و فروش‌های قولنامه‌ای، بدون ثبت هیچ ردیای شفافی، وارد این بازار می‌شد. رئیس مجلس شورای اسلامی با نگاهی به تجربیات گذشته، ابعاد این فاعه را به خوبی روشن می‌سازد: «در نیروی انتظامی بودم، اکثر مشکلات، دعواها، اختلاف، کلاه‌برداری‌ها، پیش‌فروش‌ها و... به این دلیل بود که هر کس با کاغذی یا سندی... صدها میلیارد کلاهبرداری می‌کند و می‌رود مردم می‌مانند تا دولت تصمیم بگیرد و از اموال بیت‌المال خسارت را جبران کند». این اظهارات نشان می‌دهد خلأقانونی موجود، نه تنها به شهروندان، بلکه به بیت‌المال نیز آسیب‌های جبران‌ناپذیری وارد می‌کرد. این قانون با الزام به ثبت هر معامله در یک سامانه متمرکز، عملاً راه را بر این «اقتصاد خاکستری» می‌بندد. معاون پیشگیری از وقوع جرم فقه قضائیه، این موضوع را یک گام کلیدی در «ساماندهی فرایندهای اقتصادی» می‌داند و توضیح می‌دهد چگونه شفافیت حاصل از این قانون به طور مستقیم با فرارهای مالیاتی مقابله می‌کند. «شفافیت در گردش‌های مالی و مالکیت که از جمله اهداف این قانون است، با داده‌های معتبر و قابل دسترس محقق خواهد شد و از فرارهای مالیاتی جلوگیری می‌شود؛ فرارهایی که ریشه در نقص و کمبود داده‌های معتبر دارند.» این شفافیت به دولت اجازه می‌دهد با داده‌های دقیق، بازار مسکن را رصد و از سوداگری‌های افسار گسیخته که به بی‌ثباتی اقتصادی دامن می‌زند، جلوگیری کند. این همان نکته‌ای است که وزیر امور اقتصاد و دارایی دولت سیزدهم، بر آن صحن گذاشته و موفقیت حاکمیت در «کنترل بازار سوداگرانه مسکن» را به اجرای همین طرح گره می‌زند.

از تثبیت مالکیت تا کاهش بار دستگاه قضا

شاید بزرگ‌ترین دستاورد اجتماعی این قانون، بازگرداندن آرامش روانی به جامعه از طریق تضمین حقوق مالکیت باشد. قولنامه‌ها و اسناد عادی، همواره الکان را در یک وضعیت منززل و پر اضطراب نگه می‌داشتند. رئیس‌جمهور شهید با درک عمیق این دغدغه عمومی، هدف اصلی قانون را «تثبیت حقوق مالکیت اشخاص» عنوان کرده و با استناد به فرمایشات مقام معظم رهبری، بر اهمیت حیاتی آن برای «ساماندهی نظام مالکیت در کشور» تأکید داشتند. این «آرامش‌بخشی» و «تثبیت حقوق» در کلام مقامات ارشد قضایی نیز به وضوح دیده می‌شود. بر اساس طری این قانون اشاره به بررسی‌های کارشناسی گسترده، اذعان می‌کند استناد به اسناد عادی «به مصلحت نیست و مفسده‌هایی در پی دارد» و هدف از این تحول قانونی را «گره‌گشایی از امورات مردم، آرامش‌بخشی به مردم و تثبیت حقوق مالکانه آنها» می‌داند. در واقع، این قانون یک پاسخ قاطع به میلیون‌ها پرونده قضایی است که بر سر اثبات مالکیت، الزام به تنظیم سند و فروش مال غیر تشکیل شده‌اند. دادستان کل کشور نیز این اثر گذاری را اینگونه تشریح می‌کند: «کار قانون دقیق و به‌موقع اجرا شود، ورودی‌ها به دستگاه قضا کم می‌شود. طی دو، سه دهه گذشته از جمله مهم‌ترین پرونده‌ها به قوه قضائیه، مربوط به انتقال مال غیر بود.» با حذف اعتبار اسناد عادی، ریشه اصلی اینگونه جرائم و اختلافات خشکانده می‌شود و دستگاه قضا می‌تواند توان خود را بر مسائل مهم‌تر متمرکز کند.



■ اجماع سران قوا و حمایت راهبردی از قانون الزام

نکته‌ای که این قانون را از بسیاری از قوانین دیگر متمایز می‌کند، اجماع و جمع‌زمنی بی‌سابقه‌ای است که پشت آن قرار دارد. این طرح تنها محصول کار یک کوه نبوده، بلکه حاصل همفکری، همکاری و درک مشترک از یک ضرورت انکارناپذیر در سطح سرنان کشور است. دکتر امین حسین رحیمی، وزیر دادگستری به نقش ویژه و کلیدی رهبر معظم انقلاب در به سرانجام رسیدن این قانون اشاره می‌کند و می‌گوید: «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول... با ورود مقام معظم رهبری توسط مجمع تشخیص مصلحت تصویب شد و ورود ایشان نیز از باب نظم اجتماعی بود.» این نگاه راهبردی نشان می‌دهد موضوع فراتر از یک مسئله حقوقی صرف و در سطح «فظم عمومی» جامعه تعریف شده است. این حمایت در تمام ارکان نظام دیده می‌شود. وزیر راه و شهرسازی دولت سیزدهم، این حمایت را یک «گره‌گشایی تاریخی در ساماندهی بازار املاک» توصیف می‌کند. در قوه مقننه نیز تعهد به اجرای صحیح قانون کاملاً مشهود است. رئیس کمیسیون اصل نود مجلس بر «نظارت جدی» و لزوم «عزم ملی و مشارکت نهادهای ارگان‌های مختلف» برای پیاده‌سازی کامل آن تأکید دارد. این هم‌صدایی و وحدت‌رویه، بزرگ‌ترین ضمانت اجرایی شدن موفقیت‌آمیز این قانون در سراسر کشور است.

■ فناوری و استاندارددهسازی در خدمت مردم

موفقیت این قانون در گرو پیاده‌سازی دقیق زیرساخت‌های آن است. یکی از مهم‌ترین نوآوری‌ها، استفاده از قراردادهای استاندارد و یکپارچه است که به ناعادلتی در تنظیم قراردادهای پایان می‌دهد. علی‌آدری، نماینده مردم قوچان این ویژگی را به خصوص برای شهروندان عادی یک مزیت بزرگ می‌داند: «به‌ویژه برای افرادی که دانش حقوقی کافی ندارند، این قراردادهای مانع از سوءاستفاده یا اغفال می‌شود.» این قراردادهای با چارچوب حقوقی مشخص، حقوق خریدار و فروشنده را تضمین می‌کنند و به گفته سید کریم معصومی، نماینده مردم فومن «اعتماد عمومی به بازار مسکن را افزایش» می‌دهند. اما شاه‌کلید اجرای موفق این قانون، فناوری و زیرساخت‌های الکترونیکی است. مجتبی یوسفی، نماینده مردم اهواز با هشدار ی جدی بر این نکته تأکید می‌کند: «اگر سازمان ثبت اسناد و زیرساخت‌های الکترونیکی را به‌موقع و به‌درستی توسعه ندهد، اجرای قانون ناکام خواهد ماند.» در مقابل، زهراسعدی مبارک، نماینده مردم مبارک به سه ظرفیت‌های گسترده این زیرساخت‌ها اشاره می‌کند و می‌گوید: «اتصال سامانه‌های ثبت به سایر نهادهای مرتبط مانند بانک‌ها و شهرداری‌ها می‌تواند فرایندهای مالی و سرمایه‌گذاری را تسهیل کند.» این یعنی حرکت به سوی یک دولت الکترونیک یکپارچه که در آن استعلامات به صورت آنی و برخط انجام می‌شود و بوروکراسی اداری به حداقل می‌رسد. قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، یک نقطه عطف در تاریخ حقوقی و اقتصادی کشورمان است. این قانون با تأکید بر سندرسمی به عنوان تنها سند معتبر، همانطور که رئیس مرکز حفاظت اطلاعات قوه قضائیه قاطعانه می‌گوید، حرکتی است در جهت «تقویت سند رسمی به هر قیمتی». راه پیش‌رو برای اجرای کامل و فراگیر کردن فرهنگ معامله رسمی طلوانی است، اما این گام بزرگ، نوبدبخش آینده‌ای است که در آن حقوق مالکیت شهروندان محترم شمرده می‌شود، اقتصاد کشورمان شفاف‌تر عمل می‌کند و آرامش و امنیت بر معاملات مردم سایه می‌افکند. این قانون، آغازی برای یک نظم نوین و عادلانه است.

دولت باید هر چه سریع تر آیین‌نامه‌های برنامه هفتم را تدوین کند

تعلل در تدوین آیین‌نامه‌ها مانع تحقق رشد ۸ درصدی اقتصادی

بدون تدوین و ابلاغ آیین‌نامه‌های اجرایی قانون برنامه هفتم توسعه، دستیایی به رشد ۸ درصدی اقتصادی ممکن نیست

و دولت موظف است هر چه زود تر این مقررات را اجرا کند

تحقق رشد ۸ درصدی اقتصادی که در قانون برنامه هفتم توسعه پیش‌بینی شده بدون تدوین و اجرای دقیق آیین‌نامه‌های اجرایی غیر ممکن است. با گذشت یک سال از تصویب قانون، عدم تدوین این آیین‌نامه‌ها عملاً روند پیشرفت اقتصادی را کند و موانع جدی سسر راه دستییایی به اهداف برنامه ایجاد کرده است. تحقق این رشد، نیازمند هماهنگی، تخصیص منابع مالی گسترده، اصلاح سیاست‌های اقتصادی و کنترل تورم است. در واقع، برنامه هفتم توسعه فرصت نادری برای بازسازی اقتصاد و پیشبرد رونق اقتصادی است که باید با اراده جدی و اهتمام همه دستگاه‌ها از جمله دولت به اجرا در آید.

■ ■ ■

قانون برنامه هفتم توسعه جمهوری اسلامی ایران که هدف اصلی آن رشد سالانه ۸ درصدی اقتصاد است، نقشه راهی بلندپروازانه و درعین حال ضروری برای عبور کشور از مشکلات ساختاری اقتصادی به شمار می‌رود. این برنامه که با تأکید ویژه بر ارتقای بهره‌وری، توسعه صادرات غیرنفتی، افزایش سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی و کنترل تورم تدوین شده است می‌تواند تحولی اساسی در مسیر توسعه پایدار کشورمان ایجاد کند اما گذشت بیش از یک سال از زمان تصویب این قانون و عدم تدوین کامل آیین‌نامه‌های اجرایی از سوی دولت، باعث شده است اهداف برنامه تا حد زیادی در حد شعار باقی بماند و تحقق رشد ۸ درصدی به شکل ملموس احساس شود.

اجرای برنامه هفتم توسعه بدون تدوین آیین‌نامه‌های روشن و کارآمد امکانپذیر نیست. آیین‌نامه‌های اجرایی، چارچوب‌های قانونی و مقررات لازم را برای عملیاتی کردن مصوبات قانون مشخص می‌کند و بدون آن دستگاه‌های اجرایی نمی‌توانند وظایف خود را به درستی انجام دهند. از این رو تأخیر در تنظیم و ابلاغ این مقررات، مانع پیشرفت است و باعث ایجاد سردرگمی و عدم هماهنگی عملیاتی در بخش‌های مختلف اقتصاد می‌شود.

در کنار مشکلات اجرایی، وضعیت اقتصادی فعلی کشورمان با چالش‌هایی همچون تورم بالا، نقدینگی مفرط و محدودیت‌های سرمایه‌گذاری داخلی و خارجی شرایط تحقق رشد اقتصادی را دشوار کرده است. کنترل تورم که با هدف تعیین شده در برنامه هفتم، کاهش آن به زیر ۱۰ درصد است، تا امروز حاصل نشده و این موضوع به طور مستقیم بر قدرت خرید مردم و فضای کسب‌وکار تأثیر منفی گذاشته است. در واقع بدون مدیریت دقیق و اصلاح ساختارهای کلان پولی و مالی، رشد اقتصادی پایدار به دست نخواهد آمد.

بازسازی اقتصاد و تسریع در تحقق اهداف برنامه هفتم، علاوه بر تنظیم آیین‌نامه‌ها، نیازمند تغییرات گسترده در سیاست‌های اقتصادی دولت است؛ سیاست‌هایی که به ارتقای بهره‌وری عوامل تولید، گسترش ظرفیت‌های صادرات غیرنفتی و جذب سرمایه‌گذاری‌های متنوع و پایدار توجه کنند. به علاوه بهره‌گیری از توان بخش خصوصی، همکاری نهادهای مختلف و استفاده بهینه از منابع داخلی و خارجی از ملزومات اساسی است که باید با جدیت دنبال شود.

همچنین به منظور نظارت بهتر بر اجرای برنامه هفتم، پیشنهاد شده است کمیته‌ای متشکل از اعضای مجلس اقتصاد و وزارت اقتصاد و اعضای کمیسیون اقتصادی مجلس تشکیل شود تا سیاست‌های اقتصادی به صورت تخصصی بررسی و هماهنگ گردد. این اقدام می‌تواند کمک کند مغایرت‌ها

و ضعف‌های عملکردی در مسیر اجرای برنامه شناسایی و رفع شود و از پراکندگی تصمیم‌ها جلوگیری به عمل آید. یکی از نکات مهم دیگر در برنامه هفتم توسعه، تأکید بر سرمایه‌گذاری سالانه است که برای تحقق رشد اقتصادی ۸ درصدی ضروری است. این سرمایه‌گذاری باید به صورت هم‌افزا از سوی دولت، بخش خصوصی، نهادهای عمومی و منابع خارجی تحقق یابد. نبود این حجم سرمایه‌گذاری، روند رشد را متوقف یا به شدت کاهش می‌دهد، بنابراین سیاست‌گذاران باید زمینه‌های جذب و حفظ سرمایه را فراهم و اعتماد بخش خصوصی و سرمایه‌گذاران خارجی را جلب کنند.

به طور کلی، برنامه هفتم توسعه فرصتی طلایی برای نوسازی اقتصاد و افزایش رفاه مردم فراهم آورده است، اما آنچه تاکنون مشاهده می‌شود، عدم برنامه‌ریزی دقیق، تأخیر در تدوین آیین‌نامه‌ها و نبود اراده و هماهنگی لازم در میان دستگاه‌هاست که مانع از تحقق اهداف بلندپروازانه برنامه شده است. همین موضوع سبب شده است بسیاری از احکام و مواد برنامه به دلیل مشکلات مالی، مغایرت با قوانین بالادستی و فقدان ظرفیت اجرایی کنار گذاشته شوند و عملاً به شکست برنامه منجر شود.

اگر انتظار داریم اقتصاد کشورمان به مسیر رشد پایدار و شکوفایی بازگردد، باید از اجرای دقیق مفاد برنامه هفتم توسعه حمایت شود.



رضا دهشیری/ا جوان

این حمایت صرفاً متوجه دولت نیست و شامل همه دستگاه‌های نظارتی، مجلس و بخش خصوصی نیز است تا با همکاری و هماهنگی، نظام اقتصادی را از شرایط رکود و تورم به سوی توسعه و ثبات هدایت کنند.

با توجه به شرایط موجود، اولین و فوری‌ترین گام، تسریع در تدوین و ابلاغ آیین‌نامه‌های اجرایی برنامه هفتم است. پس از آن باید اقداماتی در سیاست‌های کلان اقتصادی انجام شود و توجه ویژه‌ای به کنترل تورم، افزایش بهره‌وری و جذب سرمایه‌گذاری‌ها صورت گیرد. تنها در این صورت است که وعده رشد ۸ درصدی اقتصادی قابلیت تحقق خواهد داشت.

مجلس شورای اسلامی به عنوان نهاد بالادستی قانونگذاری و نماینده واقعی مردم، مسئولیتی مهم و انکارناپذیر در نظارت بر حسن اجرای قوانین و برنامه‌های توسعه‌ای کشور دارد. قوانین و برنامه‌هایی مانند برنامه هفتم توسعه زمانی می‌توانند به بهره‌وری و نتیجه مطلوب برسند که در مرحله اجرا، کاملاً پیگیری و موانع احتمالی بر طرف شود. تجربه تلخ برنامه‌های توسعه پیشین که درصدا اجرای آنها بین ۳۰ تا ۴۰ درصد باقی ماند، درس مهمی برای همه دست‌اندرکاران کشور است که اجازه تکرار چنین ناکامی‌هایی داده نشود.

نظارت مستمر و قدرتمند مجلس بر روند اجرای برنامه‌ها تضمین‌کننده پیاده‌سازی دقیق قوانینی است که تصویب شده‌اند و موجب شفافیت و



تدوین و ابلاغ آیین‌نامه‌های اجرایی برنامه هفتم، شرط نخست تحقق رشد اقتصادی ۸ درصدی است که تاکنون به تعویق افتاده و چالش‌های فراوانی برای آینده اقتصاد به همراه داشته است

پاسخگویی در فرایند مدیریت اقتصادی می‌شود. این نظرات باید به گونه‌ای سازمان‌یافته و در چارچوبی کاملاً تخصصی و فنی انجام شود تا از هر گونه اهمال یا تعلل جلوگیری و حلقه‌های اجرایی ناکارآمد و بی‌تصمیمی را شناسایی و اصلاح کند. مجلس باید با استفاده از ظرفیت‌های خود، حسلت مشترک با دستگاه‌های اجرایی، کمیته‌های تخصصی و کارشناسان اقتصادی برگزار کند تا نقاط ضعف و کاستی‌ها به سرعت مرتفع شوند.

علاوه بر این مجلس باید نقش فعال در هدایت سیاست‌های اقتصادی ایفا کند و برای تحقق اهداف برنامه هفتم توسعه، پیشنهادهایی اتخاذ نماید تا با همکاری و هماهنگی، نظام اقتصادی را از شرایط رکود و تورم به سوی توسعه و ثبات هدایت کنند. اجازه ندهد برنامه‌ای با اهمیت حیاتی و جامعه‌محور به پناه‌های مختلف به دست فروشی سپرده شود. در این راه، وجود اراده قوی و تعامل سازنده میان قوه مقننه و قوه مجریه از اهمیت بسزایی برخوردار است.

بی‌شک، تحقق وعده‌های برنامه هفتم توسعه هم تنها در سایه انسجام سیاست‌ها، شفاف‌سازی روندها و پاسخگویی دقیق مسئولان میسر است. مجلس با پیگیری مدام و نظارت جدی می‌تواند از دوباره کاری، اتلاف منابع و عدم تحقق اهداف جلوگیری کند و به جلب اعتماد عمومی کمک کند. به عنوان دیده‌بان قانون و حافظ منافع ملی، نقش خود را فراتر از تصویب قانون دیده و تحقق عینی آن را پیگیری کند.

بدون این نگاه نظارتی عمیق و مستمر، خطر نشدن اهداف برنامه هفتم توسعه و تکرار تجربه‌های تلخ گذشته، همواره وجود خواهد داشت و فرصت‌های ارزشمند توسعه کشور از دست خواهد رفت. پس مجلس با آگاهی کامل از این مهم باید آن را در رأس اقدامات خود قرار دهد و با قاطعیت نسبت به اجرای کامل و دقیق قانون برنامه هفتم توسعه عمل کند. تنها در این صورت است که می‌توان امیدوار بود رشد ۸ درصدی اقتصادی تحقق یابد و رفاه واقعی برای مردم فراهم شود.

کارآمدسازی توزیع اعتبارات محرومیت‌زدایی در بودجه



توسعه‌یافته کشور (مصوب سال ۱۳۸۸)، نزدیک به ۷۵ درصد از پهنه جغرافیایی کشور (بر خلاف کاهش محرومیت در چند دهه گذشته) جزء این مناطق به حساب آیند. بررسی طرح‌های مطالعاتی شناسایی مناطق محروم کشور از ابتدای انقلاب تا اواسط دهه ۱۳۸۰ نشان می‌دهد فرایند

اعتبارات محرومیت‌زداییی در بودجه عمدتاً بر اساس شاخص‌هایی است که تعریف موسعی از محرومیت را نمایندگی کرده و بر همین اساس بسیاری از مناطق کشور درجه‌ای از محرومیت را پیدا خواهند کرد. همین رویکرد موجب شده است بر اساس فهرست مناطق محروم و کمتر

کارشناس مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی