رئیس کانون سردفتران و دفتریاران در گفت‌وگو با «ایران»:

ثبت رسمی معاملات راه مقابله با زمین‌خواری و فروش چندباره املاک است

گزارش

سمیه افشین‌فر
گروه اجتماعی

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول با هدف شفاف‌سازی معاملات، تثبیت مالکیت اشخاص و جلوگیری از زمین‌خواری، جعل اسناد و فروش یک ملک به چند نفر تصویب شده است؛ قانونی که اجرای کامل آن می‌تواند به کاهش اختلافات ملکی و محدود شدن معاملات غیررسمی منجر شود. با این حال، اجرای این قانون به فراهم شدن زیرساخت‌های فنی، اتصال برخط دستگاه‌های اجرایی و ثبت ادعاهای مربوط به املاک فاقد سند رسمی وابسته است. علی خندانی، رئیس کانون سردفتران و دفتریاران، در گفت‌وگو با روزنامه ایران با اشاره به اهمیت قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول می‌گوید: «این قانون یکی از مهم‌ترین قوانین جاری کشور است که مسئولان سه قوه به دنبال عملیاتی و اجرایی شدن آن هستند. تصویب این قانون به دلیل پیچیدگی‌ها و مخالفت‌های موجود، فرآیندی طولانی داشت، اما در نهایت با پیگیری‌های انجام شده به تصویب رسید و ابلاغ شد.» او شفافیت در معاملات و جلوگیری از زمین‌خواری، کوه‌خواری، جنگل‌خواری و فروش یک ملک به چند نفر را از مهم‌ترین اهداف این قانون می‌داند و می‌گوید: «یکی از مشکلات اساسی کشور در سال‌های گذشته، مشخص نبودن وضعیت مالکیت و حدود برخی املاک دولتی و عمومی بوده است. این قانون کمک می‌کند املاک دولتی و انفال تعیین تکلیف شوند و امکان دخل و تصرف غیرقانونی در آنها به‌تدریج از بین برود.»

خندانی با تأکید بر ضرورت تثبیت مالکیت مردم می‌گوید: «در کشور املاک زیادی وجود دارد که با وجود سکونت و بهره‌برداری مردم، سند مالکیت رسمی ندارند. این مسأله در برخی مناطق روستایی و حتی شهرهای بزرگ و شهرک‌های تهران نیز دیده می‌شود. هدف این قانون این است که در یک فرآیند زمان‌بندی شده، وضعیت این املاک مشخص و زمینه صدور سند رسمی برای آنها فراهم شود.»



صدور حدود ۱۲ میلیون سند در مسیر اجرای قانون

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران درباره میزان اسناد صادر شده پس از اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول توضیح می‌دهد: «این قانون از سوم تیرماه ۱۴۰۳ وارد مرحله اجرا شد و روند عملیاتی شدن آن با سرعت مناسبی پیش رفته است. آمار دقیق اسناد صادر شده باید از سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دریافت شود، اما بر اساس آمار اولیه، حدود ۱۲ میلیون سند در این چارچوب صادر شده است.» او درباره وضعیت قولنامه‌های عادی می‌گوید: «هدف نهایی این قانون این است که در آینده معاملات عادی جای خود را به اسناد رسمی بدهند. برای اجرای این موضوع، مهلت‌های مشخصی در نظر گرفته شده است. در مرحله اول، دارندگان اسناد عادی و افرادی که نسبت به املاک در تصرف خود ادعای مالکیت دارند، فرصت ثبت ادعا و درخواست سند خواهند داشت. در صورت وجود معارض یا اختلاف حقوقی نیز امکان مراجعه به مراجع قضایی پیش‌بینی شده است.» خندانی با اشاره به اسناد سبزرنگ صادر شده پس از اجرای این قانون می‌گوید: «اسنادی که پس از سوم تیرماه ۱۴۰۳ در چارچوب این قانون صادر شده‌اند، مشمول الزام ثبت رسمی هستند و معاملات مربوط به آنها باید به شکل رسمی انجام شود. تنظیم اسناد عادی درباره این املاک با ضمانت اجراهای قانونی سختی مواجه است.»

زیرساخت‌های ثبت ادعا در حال تکمیل است

او درباره سامانه ثبت ادعا (ساغر) و میزان استقبال از آن می‌گوید: «فرآیند ثبت ادعا از خردادماه امسال با دستور رئیس قوه قضائیه آغاز شده و هنوز در مراحل ابتدایی قرار دارد. برای اجرای کامل این فرآیند، ایجاد زیرساخت‌های فنی و فراهم کردن زمینه فعالیت کارگزاری‌ها ضروری است. بخشی از این اقدامات در حال انجام است و امکان ثبت ادعا در سامانه نیز فراهم شده، اما هنوز سرعت و گستردگی مورد انتظار حاصل نشده است.»

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران، کاهش اختلافات و دعاوی ملکی را از فلسفه‌های اصلی تصویب این قانون می‌داند و می‌گوید: «بسیاری از اختلافات ملکی از معاملات عادی و قولنامه‌هایی ناشی می‌شود که بدون احراز هویت و اهلیت طرفین، بررسی اصالت اسناد و استعلام‌های لازم تنظیم شده‌اند. با گسترش ثبت رسمی، این مشکلات به میزان قابل‌توجهی کاهش پیدا می‌کند و مردم با اطمینان بیشتری معاملات خود را انجام خواهند داد.»

خندانی در پاسخ به سؤالی درباره میزان تخلفات دفاتر اسناد رسمی و سازوکار نظارتی بر آنها می‌گوید: «دفاتر اسناد رسمی به دلیل صلاحیت‌ها و اختیارات گسترده‌ای که دارند، تحت نظارت چندین مرجع قرار گرفته‌اند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کانون سردفتران و دفتریاران، سازمان بازرسی کل کشور و وزارت امور اقتصادی و دارایی از جمله دستگاه‌هایی هستند که در حوزه‌های مختلف بر عملکرد دفاتر نظارت می‌کنند.»

او با اشاره به افزایش تعداد سردفتران پس از اجرای قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب‌وکار می‌گوید: «تا پیش از سال ۱۴۰۱ حدود ۸ هزار و ۲۰۰ دفتر اسناد رسمی فعال در کشور داشتیم، اما پس از برگزاری آزمون‌های مربوط به این قانون، براساس آخرین آمار دریافتی، تعداد سردفتران به حدود ۱۷ هزار نفر رسیده است، یعنی تقریباً دو برابر شده‌اند.» خندانی با بیان اینکه میزان تخلفات عمدی در دفاتر اسناد رسمی پایین است، می‌گوید: «برخی تخلفات به شکل سهوی و غیرعمدی اتفاق می‌افتد که برای آنها ضمانت اجراهای انتظامی در نظر گرفته شده است.»

> مردم حاصل سال‌ها پس‌انداز و تلاش خود را صرف خرید یک ملک می‌کنند و اگر فردی که مسئول تنظیم سند است، اطلاعات و تجربه کافی نداشته باشد، ممکن است خسارت‌های جبران‌ناپذیری به مالکیت آنها وارد شود

سهم سردفتران از هزینه‌های ثبت چقدر است؟

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران درباره انتقاد مردم از هزینه‌های بالای تنظیم اسناد رسمی می‌گوید: «مبنای محاسبه هزینه‌های قانونی ثبت اسناد، ارزش معاملاتی منطقه‌ای است که هر سال از سوی وزارت امور اقتصادی و دارایی اعلام می‌شود، نه لزوماً قیمت واقعی خرید و فروش ملک. بنابراین ممکن است ملکی با چند میلیارد تومان معامله شود، اما مبنای محاسبه حقوق دولتی و حق‌التحریر، ارزش منطقه‌ای آن باشد.» به گفته خندانی، از مجموع مبالغ دریافتی در دفاتر، بخش قابل‌توجهی به‌عنوان حقوق دولتی پرداخت می‌شود و سهم خالص دفاتر با در نظر گرفتن هزینه‌هایی مانند اجاره محل و حقوق کارکنان، حدود ۲۰ تا ۲۵ درصد از مبالغ دریافتی است.

او در پاسخ به پرسشی درباره قطعی سامانه‌ها و مقاومت احتمالی برخی دفاتر در برابر الکترونیکی شدن فرآیندها می‌گوید: «تنظیم اسناد در دفاتر رسمی به اتصال همزمان چندین سامانه وابسته است. سامانه‌های ثبت احوال، مالیاتی، تأمین اجتماعی، شهرداری، املاک و اسکان، شاهکار و سامانه‌های پرداخت باید به‌درستی فعالیت کنند.» خندانی می‌گوید: «مدیریت و پشتیبانی همه این سامانه‌ها در اختیار سازمان ثبت نیست و گاهی قطعی اینترنت، ضعف ارتباطات یا قطع برق نیز در برخی مناطق موجب اختلال در روند کار می‌شود. بنابراین نمی‌توان همه مشکلات را به عملکرد دفاتر نسبت داد.»

او با اشاره به اقدامات انجام شده برای کاهش مراجعات حضوری مردم می‌گوید: «در حال حاضر بخش زیادی از استعلام‌ها به شکل برخط انجام می‌شود و مدارک نیز می‌تواند پیش از مراجعه حضوری از طریق سامانه برای دفاترخانه ارسال شود. برنامه این است که شهروندان تنها برای مرحله نهایی، احراز هویت، احراز اهلیت و تأیید قصد و اراده و امضای سند به دفاترخانه مراجعه کنند.»



رئیس کانون سردفتران و دفتریاران درباره پیامدهای اجرای قانون تسهیل صدور مجوزهای کسب‌وکار می‌گوید: «موضع ما در برابر اصل قانون تقابلی نبود، بلکه تأکید داشتیم در صدور مجوزها باید نیازسنجی منطقه‌ای انجام شود. همان‌طور که برای استخدام قاضی یا سایر مشاغل حاکمیتی، تعداد مورد نیاز هر منطقه مشخص می‌شود، در حوزه دفاتر اسناد رسمی نیز باید میزان مراجعه و نیاز واقعی مردم در هر منطقه ملاک قرار گیرد.» به گفته خندانی، در قانون قبلی، تناسب جمعیت، میزان مراجعات و شرایط اقتصادی مناطق در تعیین تعداد دفاتر مورد توجه قرار می‌گرفت، اما این شاخص‌ها در قانون جدید به شکل گذشته لحاظ نشده‌اند. در نتیجه، در برخی مناطق دفاتر متعددی ایجاد شده‌اند که ممکن است اساساً نیاز واقعی به آنها وجود نداشته باشد. خندانی با اشاره به مشکلات اقتصادی سردفتران تازه‌کار می‌گوید: «برخی از افرادی که پس از طی مراحل آزمون، اختبار و کارآموزی وارد این حرفه شده‌اند، به دلیل هزینه‌های بالای راه‌اندازی دفتر، اجاره محل و پرداخت حقوق کارکنان، با مشکلات جدی مواجه شده‌اند. حتی روزانه تعدادی از سردفتران درخواست استعفا می‌دهند؛ افرادی که پس از صرف زمان و هزینه برای ورود به این حرفه، اکنون با مشکلات مالی و نبود درآمد کافی روبه‌رو هستند.»

او راهکار عبور از این وضعیت را توسعه صلاحیت دفاتر اسناد رسمی می‌داند و می‌گوید: «بسیاری از خدماتی که اکنون در دستگاه‌های اجرایی و سازمان ثبت انجام می‌شود، قابلیت واگذاری به دفاتر اسناد رسمی را دارد. در حوزه‌هایی مانند ثبت شرکت‌ها، مالکیت معنوی و اجرای اسناد می‌توان از ظرفیت دفاتر استفاده کرد که این هم توسط سازمان ثبت در حال انجام است.»

خندانی در پاسخ به پرسشی درباره احتمال کاهش کیفیت خدمات در پی افزایش تعداد پذیرفته‌شدگان می‌گوید: «نمی‌توان افرادی را که دارای مدرک دانشگاهی هستند و مراحل آزمون، اختبار و گزینش را پشت سر گذاشته‌اند، فاقد صلاحیت علمی دانست، اما فعالیت در این حرفه به تجربه، دانش تخصصی و وجاهت حرفه‌ای نیز نیاز دارد.» او با بیان اینکه تنظیم سند و انتقال مالکیت، مسئولیتی بسیار حساس است، می‌گوید: «مردم حاصل سال‌ها پس‌انداز و تلاش خود را صرف خرید یک ملک می‌کنند و اگر فردی که مسئول تنظیم سند است، اطلاعات و تجربه کافی نداشته باشد، ممکن است خسارت‌های جبران‌ناپذیری به مالکیت آنها وارد شود.»

سه مسیر قانونی برای انجام معاملات ملکی

رئیس کانون سردفتران و دفتریاران با تشریح راه‌های پیش‌بینی شده در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات می‌گوید: «مردم برای انجام معاملات ملکی سه مسیر پیش‌رو دارند؛ اولین و مطمئن‌ترین مسیر، مراجعه مستقیم خریدار و فروشنده به دفتر اسناد رسمی است. در صورتی که طرفین بر سر معامله توافق داشته باشند و شرایط پرداخت نیز مشخص باشد، می‌توانند مستقیماً سند رسمی انتقال تنظیم کنند و حتی در صورت وجود تعهدات و شرایط زمانی، قرارداد رسمی قولنامه در دفترخانه به ثبت برسانند.»

به گفته خندانی، مسیر دوم مراجعه به مشاوران املاک و ثبت پیش‌نویس قرارداد در سامانه مربوط است، او می‌گوید: «در این روش، مشاور املاک، توافق اولیه طرفین را در سامانه ثبت می‌کند و پس از طی مراحل قانونی، طرفین باید برای تنظیم سند رسمی به دفترخانه مراجعه کنند. پیش‌نویس به‌تنهایی سند رسمی محسوب نمی‌شود و تا پیش از طی مراحل قانونی، نباید آن را مبنای انتقال قطعی مالکیت قرار داد.» خندانی با اشاره به مسیر سوم می‌گوید: «قانون ظرفیت تنظیم قراردادها را در قالب قراردادهای یکسان که توسط مشاورین املاک یا خودکاربری توسط طرفین معامله انجام می‌شود نیز در دفاتر اسناد رسمی پیش‌بینی کرده تا افرادی که معامله آنها دارای شرایط خاص، تعهدات زمانی یا پرداخت‌های مرحله‌ای است، بتوانند توافقات خود را در قالب قرارداد یکسان درج کرده و در نهایت برای طی مراحل قانونی و ثبت رسمی و قطعی آن به دفاتر اسناد رسمی مراجعه کنند، وگرنه عمل حقوقی آن با مشکلات جدی مواجه خواهد شد.»

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
تأمین ماسه مجرای EBT
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405137033 نوبت دوم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **تأمین ماسه مجرای EBT** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از تولیدکنندگان و تأمین‌کنندگان واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۳** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۶۱

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۳	۱۴۰۵/۰۹/۰۸

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
ساخت مبدل حرارتی گازهای صنعتی
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405117706 نوبت چهارم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **ساخت مبدل حرارتی گازهای صنعتی** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از سازندگان واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۳** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۵۸

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۳	۱۴۰۵/۰۹/۰۸

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
ساخت غلتک میز انتقال بیلت
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405132144 نوبت سوم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **ساخت غلتک میز انتقال بیلت** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از سازندگان واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۳** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۶۲

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۳	۱۴۰۵/۰۹/۰۸

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
تأمین لوله کربن استیل
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405136529 نوبت سوم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **تأمین لوله کربن استیل** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از تأمین‌کنندگان واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۳** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۵۹

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۳	۱۴۰۵/۰۹/۰۸

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
تأمین شین برق فاز
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405136384 نوبت سوم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **تأمین شین برق فاز برند: STEMMANN TECHNIK** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از تأمین‌کنندگان واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **سه‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۳** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۶۳

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۳	۱۴۰۵/۰۹/۰۸

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

SKS شرکت فولاد کاوه جنوب کیش South Kaveh Steel Co.

آگهی مناقصه عمومی
تأمین و اجرای بتن نسوز کف تونل سرباره فولادسازی
شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)

آگهی شماره T-1405135989 نوبت سوم

شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام) در نظر دارد جهت **تأمین و اجرای بتن نسوز کف تونل سرباره فولادسازی** (مطابق موارد مندرج در اسناد) از طریق مناقصه عمومی دو مرحله‌ای از پیمانکاران واجد شرایط و توانمند دعوت نماید. متقاضیان می‌توانند برای اطلاع از شرایط مناقصه و خرید اسناد مناقصه از تاریخ چاپ آگهی تا پایان وقت اداری روز **یک‌شنبه مورخ ۱۴۰۵/۰۹/۰۱** به وب‌سایت شرکت فولاد کاوه جنوب کیش به نشانی WWW.SKSCO.IR (قسمت خرید و فروش بخش مناقصه‌های جاری) مراجعه نمایند. ۱۴۰۵/۲۶۰

جدول زمانی انجام مناقصه:

تاریخ شروع فروش اسناد	تاریخ پایان فروش اسناد	آخرین مهلت تحویل پاکت‌های مناقصه
۱۴۰۵/۰۸/۲۶	۱۴۰۵/۰۹/۰۱	۱۴۰۵/۰۹/۰۱

روابط عمومی شرکت فولاد کاوه جنوب کیش (سهامی عام)