

دولت مالزی هم قانونی وضع کرده که مستأجران واحدهای تجاری بتوانند با اطلاع مالک از استمهال بهره‌مند شوند و مالک هم نتواند فرآیندهای قانونی علیه مستأجر برای مدت مشخص انجام دهد. بعضی از کشورها مثل سنگاپور هم دستورالعمل خود را فقط برای اجاره املاک تجاری و صنعتی در نظر گرفته‌اند. در سنگاپور مالک به مدت ۶ ماه از خاتمه قرارداد به دلیل ناتوانی مستأجر متأثر از کرونا از پرداخت اجاره منع شده است. برخی از کشورها مثل کانادا و آمریکا علاوه بر ممنوعیت خاتمه قرارداد، افزایش نیافتن اجاره‌بها را هم تا پایان وضع اضطراری در نظر گرفته‌اند. نیوزلند تا سه ماه خاتمه قرارداد را منع کرده و علاوه بر آن تا دو ماه اجازه استمهال اجاره‌بها در نظر گرفته و به مدت ۶ ماه اجازه افزایش اجاره‌بها را به مالکان نمی‌دهد. دولت این کشور همچنین به مستأجران آسیب دیده کمک مالی می‌کند.

وضعیت در ایران چگونه است

چند روزی بیشتر از انتشار خبر پشت‌بام‌خوابی در ایران نمی‌گذرد. مسکن در ایران ارزش سرمایه‌گذاری دارد و در شرایط غیربحرانی هم امکان خرید آن برای بسیاری از مردم میسر نیست. در شرایط امروزی که عده زیادی درآمدشان را به دلایل مختلفی که کرونا یکی از آنهاست از دست داده‌اند، تهیه سرپناه مشکلی جدی است. در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن که در سال ۱۳۸۷ مصوب شد، حمایت از تولید و عرضه مسکن به صورت بهره‌برداری اجاره‌ای یا اجاره به شرط تملیک با مشارکت بخش غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و غیره مطرح شده.

گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس می‌گوید: «کنترل قراردادهای اجاره و تعیین اجاره‌بها دو مورد از کلیدی‌ترین موضوعات در حوزه ساماندهی بازار مسکن استیجاری از طریق وضع قوانین است. نظام اجاره‌داری بر پایه قوانین کنترل اجاره مسکن چند هدف را دنبال می‌کند؛ ازجمله حمایت از مسکن موجود منطبق با الگوی مصرفی، به حداقل رساندن بی‌نظمی‌های ناشی از افزایش سودجویانه و بیش از حد اجاره‌بها، حمایت از مستأجر در برابر تخلیه اجباری و تنظیم روابط موجر و مستأجر. با تکامل این نظام و قوانین در جوامع مختلف در طی زمان، مشخصه‌هایی به آنها افزوده شده تا اطمینان حاصل شود که مالکان درآمد و سود کافی برای حفظ املاک خویش به دست می‌آورند و حقوق مستأجران حفظ می‌شود و همچنین منفعت اجتماعی در قالب ایجاد ثبات محلی، کاهش حجم معاملات استیجاری، کاهش نیاز به جابه‌جایی و تنظیم بازار اجاره فراهم می‌شود.» اقدامی که در ایران متأثر از شیوع کرونا انجام شد، تمدید قرارداد اجاره به مدت دو ماه بود: «چهاردهم اردیبهشت امسال وزارت راه‌وشهرسازی اعلام کرد که مدت زمان بسته‌بودن بنگاه‌های مشاور املاک که حدودا دو ماه است به قراردادهای واحدهای مسکونی اضافه شود.» یعنی قراردادهایی که اتمام آنها اسفند ۹۸ تا اردیبهشت ۹۹ بوده دو ماه با شرایط قبل بدون افزایش اجاره‌بها تمدید شوند و مالکان مجاز به اخراج مستأجر نباشند و قوه قضائیه هم حکم تخلیه صادر نخواهد کرد. مصوبه‌ای که لازم‌الاجرا بود، اما فصل داغ جابه‌جایی در راه بود و بسیاری از مستأجران ترجیح می‌دادند به جای اینکه در آن زمان از شرایط تمدید دو ماه استفاده کنند، پیش از رسیدن زمان جابه‌جایی قرارداد جدیدی ببندند. در نتیجه «مصوبه مذکور مشکل زمان جابه‌جایی را به صورت کوتاه‌مدت حل کرده ولی مشکل افزایش اجاره‌بها در ماه‌های آینده را در نظر نگرفته است، در حالی که به نظر می‌رسد این شرایط ویژه طی ماه‌های آینده ادامه‌دار و آثار ناشی از آسیب شغلی افراد بر کاهش منابع درآمدی خانوارها طولانی‌مدت خواهد بود.» گزارش مرکز پژوهش‌های این اقدام حمایتی را مهم و ارزنده دانسته اما اضافه می‌کند که موفق نبودن این اقدامات در حوزه مسکن نیاز به بررسی عوامل ریشه‌ای دارد: «از موانع اجرای بهینه این‌گونه احکام ومصوبات اجرایی می‌توان به نبود زیرساخت‌های لازم به عنوان ابزار کنترلی و نظارتی دولت ازجمله نظام اجاره‌داری، ابزارهای مالیاتی در حوزه مسکن ازجمله مالیات بر املاک خالی و مالیات برعایدی فروش واجاره مسکن، سیستم یکپارچه ثبت قراردادها و معاملات نقل و انتقال واجاره مسکن، توجه ناکافی به مسکن اقشار ضعیف و محرومان ومواردی از این قبیل اشاره کرد که سبب خروج بازار از کنترل دولتی می‌شود.»

به تازگی وزیر راه‌وشهرسازی اعلام کرده که دو بسته حمایتی برای ساماندهی بازار مسکن و حمایت از مستأجران در راه است. همچنین پروانه اصلی، مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه‌وشهرسازی درباره جزئیات این اقدامات حمایتی به وام ودیعه مسکن اشاره کرده که فقط به اقشار کم‌درآمد تعلق می‌گیرد. این راهکاری کوتاه‌مدت است. در این بسته حمایتی اقداماتی هم برای کنترل افزایش اجاره در نظر گرفته شده است. اصلیانی در این باره توضیح داده‌اند: «مورد دیگری که در این بسته حمایتی در نظر گرفته شده این است که ثبت تمام معاملات در سامانه با دریافت کد رهگیری الزامی شود. بنابراین همه اینها قابل رصد است که اجاره با چه نرخ‌ی در حال افزایش است. نرخ افزایش اجاره‌بها برای امسال از سوی وزارت راه‌وشهرسازی ثابت و اعلام خواهد شد؛ نرخ‌های افزایشی پیشنهادشده در حال نهایی‌شدن است. بسته دیگری پیش‌بینی شده و آن یکپج مالیاتی برای تشویق موجرهاست. براساس بسته‌ای که جزئیات آن اعلام می‌شود موجرهایی که طبق ضوابط وقواعد دولت‌گام بردارند از معافیت‌های مالیاتی برخوردار خواهند شد. معافیت‌های مالیاتی، اصلاح نرخ مالیات بر اجاره و اصلاح پایه‌های معافیت بر اجاره سیاست‌هایی است که تنظیم‌کننده هستند و می‌توانند ضمانت اجرایی برای سیاست‌های تعیین‌شده باشند.»

اما دولت به دنبال راهکارهای دیگری برای ساماندهی وضع مسکن نیز است، یکی از طرح‌ها در این زمینه طرح اخذ مالیات از خانه‌های خالی است که بارها درباره آنها وعده داده شده است. اما به ثمر رسیدن آن فقط به خواست دولت امکان‌پذیر نیست و نیازمند همکاری بین بخشی است.

گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس اضافه می‌کند کشورهایی که سیاست‌های حمایتی در نظر گرفته‌اند، سابقه طولانی در قوانین کنترل اجاره دارند و در شرایط اضطراری قوانین جاری را به طور موقت اصلاح کرده‌اند، «با این توضیح به نظر می‌رسد داشتن یک نظام اجاره‌داری منسجم از پیش تعریف‌شده بیش از هر چیز در شرایط بحران برای ساماندهی وضع مستأجران و نظارت بر اجرای قوانین مورد نیاز است.» دولت‌ها در قانون‌گذاری برای مسکن باید از مسکن استیجاری امن، سکونت‌پذیر و استطاعت‌پذیر حمایت کنند: «وجود زیرساخت قابل اتکای اجاره‌داری امکان بیشتری برای دولت‌ها به منظور اتخاذ و اجرای اقدامات سریع و موقت تسهیل‌بخشی برمبنای قوانین جاری ایجاد و از طرف دیگر پذیرش آن از سوی جامعه را آسان‌تر می‌کند. کمبود چنین نظام توانمندی در حوزه اجاره‌داری در کشور ما چه براساس وضع موجود مسکن که در سال‌های اخیر در حال تبدیل‌شدن به یک بحران به‌خصوص در کلانشهرهاست و چه در شرایط اضطراری ازجمله شیوع بیماری‌های پاندمیکی مانند ویروس کرونا که به مداخله کارآمد و به موقع دولت نیاز است، بیش از هر زمان احساس می‌شود و این در حالی است که با وجود تأکیدات و تکالیف قانونی متعدد برای ایجاد قوانین و نظام اجاره‌داری مسکن در کشور که می‌تواند به‌عنوان یک ابزار نظارتی و کنترلی قوی برای بازار مسکن استیجاری عمل کند، کماکان این خلأ در کشور وجود دارد.» □



امیر جدیدی □

مروری بر اقدامات حمایتی کشورها از مستأجران در شرایط ناشی از شیوع بیماری کرونا

در جست‌وجوی سرپناه

[شهروند] فصل اجاره‌خانه فرار رسیده است و تصویر مردمی که ناامیدانه

بسیاری از کشورها حمایت از مستأجران را خیلی زود در دستور کار قرار دادند. در استرالیا براساس قانونی که از پانزدهم آوریل ۲۰۲۰ به مدت ۶ ماه با امکان تمدید لازم‌الاجراست، مالکان نمی‌توانند خطریه خاتمه قرارداد اجاره را برای مستأجرانی که از کرونا متأثر شده‌اند، صادر کنند یا اینکه دادخواستی در این‌باره و برای تخلیه ملک مورد اجاره به دادگاه بفرستند. همچنین نمی‌توانند اطلاعات شخصی مستأجر را در پایگاه داده‌های مستأجران به دلیل پرداخت‌نشدن اجاره‌بها یا سایر هزینه‌های خدمات ساختمان ثبت کنند. در این قانون مستأجر متأثر از کرونا هم به دقت تعریف شده است: «کسی که شغل یا درآمد خود را از دست داده، کسی که به دلیل کاهش ساعت کاری درآمدش ۲۵ درصد کم شده، کسی که مجبور شده به دلیل ابتلای خود یا اعضای خانواده‌اش به کرونا کاری را متوقف کند یا ساعت آن را کاهش دهد. دولت هم در مقابل تسهیلاتی در قالب وام و غیره برای مالکان در نظر می‌گیرد.» بعضی ایالت‌ها هم تخفیف‌های دیگری برای مالکان ارایه می‌دهند، مثل اینکه در مالیات بر زمین تخفیف می‌دهند. آلمان آیین‌نامه‌ای تصویب کرده که طبق آن موجر حق ندارد اجاره‌نامه را فقط به دلیل تأخیر در پرداخت اجاره‌بها در بازه زمانی اول آوریل تا سی‌وژوئن فسخ‌کند. مستأجر باید مدرک موقتی برای اثبات وضع دشوار خود برای پرداخت اجاره به دلیل آسیب ناشی از ویروس کرونا مثل آسیب شغلی یا درآمدی ارایه کند. این آیین‌نامه تا سی سپتامبر هم قابل تمدید است. در بعضی از کشورها دولت بوده چه شخصی بررات حمایت از مستأجران در نظر گرفته است. انگلیس از بیست‌وششم مارس مقررات جدیدی برای قراردادهای املاک در نظر گرفت. مالک تا سی سپتامبر نمی‌تواند برای اخراج مستأجر از ملک اقدام کند، مگر اینکه سه ماه قبل اطلاع داده باشد و در آن صورت هم نمی‌تواند بدون حکم دادگاه مستأجر را مجبور به تخلیه کند. دولت این کشور سندوق مقاومت اقتصادی در دوران شیوع کرونا با اعتبار ۵۰۰ میلیون یورو برای حمایت از خانوارهای نیازمند و آسیب‌دیده در نظر گرفته است. همچنین شورای شهر مکلف به کمک مالی بلاعوض به مستأجرانی شده که در مصیقه هستند و مزایای مسکن و وام‌های دیگر برای آنان میسر نیست.

بعضی کشورها مهلت پرداخت اجاره را افزایش دادند. در اتریش مستأجران تا پایان سال در پرداخت اجاره به صاحبخانه مهلت‌دارند و در مقابل بدهی‌های صاحبخانه هم تا سه ماه به تعویق می‌افتد. دولت اتریش یک بسته حمایتی ۳۸ میلیارد یورویی برای تأمین بودجه سیستم درمان، جریان خسارت درآمد خانوار و مشاغل خُرد به دلیل ابتلا به بیماری، کمک تأمین اجتماعی به مدت سه ماه، حمایت از شرکت‌ها، تعویق مالیات اشخاص و پرداخت مالیات بر ارزش افزوده اختصاص داده است. کمک‌هایی که ایتالیا برای کالا و خدمات در نظر گرفته است در مورد پرداخت اجاره‌بها هم صدق می‌کند که البته برخورداری از آن شرایطی دارد. مستأجرانی که تمایل به دریافت کمک هزینه دارند، باید تابعیت ایتالیا یا یکی از کشورهای اتحادیه اروپا یا اجازه اقامت عادی داشته باشند، اجاره‌نامه معتبر و درآمد ناخالص خانواده‌شان کمتر از ۲۸ هزار یورو در کل سال ۲۰۱۹ و کاهش حداقل ۳۰ درصدی درآمد در اثر بیماری کرونا از شرایط دیگر برخورداری از این اقدام است. ترکیه قانونی به نام شرایط موقت دارد که در دوران شیوع کرونا برخی از قوانین را به طور موقت اصلاح کرد و در آن به قراردادهای اجاره املاک اشاره شده است. بر این اساس فسخ قرارداد تا سی‌وژوئن مقدر نیست و مالک نمی‌تواند درخواست اخراج مستأجر را به دلیل پرداخت‌نکردن اجاره‌بها بدهد. «این قانون فقط نتیجه پرداخت‌نشدن اجاره را به تعویق می‌اندازد و دامنه آن فقط به قراردادهای اجاره تجاری محدود شده است.»

روسیه غیر از حمایت‌هایی که از اجاره‌بها برای کسب‌وکارهای آسیب‌دیده انجام می‌دهد، مثل تخفیف و استمهال پرداخت و پرداخت به صورت اقساط، توصیه‌های غیرالزام‌آوری برای کاهش اجاره بهای املاک و در مقابل بهره‌مندی از تخفیفات مالیاتی برای مالکان دارد.

پشت شیشه مشاوران املاک را به امید دیدن یک «مورد خوب» برای اجاره نگاه می‌کنند، به تکرار دیده می‌شود. امسال یک تفاوت دیگر هم وجود دارد، مردمی که ماسک به صورت دارند و دستکش به دست قیمت اجاره خانه را از زیر چشم می‌گذرانند. براساس آمار سرشماری سال ۹۵ در شهرها ۴۰ درصد مردم مستأجرند و این روزها نگرانی سرپناه را هم در کنار نگرانی از بیماری کشنده کرونا تحمل می‌کنند. این آمار در شهر تهران به گفته اردشیر گراوند در تابستان سال ۹۷، ۴۲ درصد است. به‌طورکلی ۳۴ درصد مردم مستأجرند، ۴۰ درصد در شهرها و ۱۳ درصد در روستاها در خانه‌های اجاره‌ای زندگی می‌کنند. افزایش قیمت مسکن در سال‌های اخیر در ایران به حدی رسید که تابستان سال ۹۷ بسیاری از مردمی که در شهرها ساکن بودند، مجبور به نقل مکان به مناطق حاشیه‌ای و زندگی در شهرک‌های اقماری شدند. افزایش قیمت‌ها به دلیل شرایط اقتصادی ایران و کم‌شدن درآمد‌ها به دلیل شیوع بیماری کرونا وضع را برای این مردم پیچیده کرده است. روند افزایشی نرخ دلار، مسکن را هم مثل کالاهای دیگر گران‌تر از پیش کرد، تا جایی که رئیس کمیسیون عمران مجلس گفته گرانی مسکن به روستاها هم رسیده است. گذشته از شرایط ایران در بسیاری از کشورها به دلیل شیوع بیماری کرونا مردم با مشکل برای پرداخت اجاره خانه روبه‌رو هستند و بعضی کشورها این شرایط را به‌عنوان وضعی اضطراری دانسته و قوانین حمایتی از مستأجران را در دستور کارشان قرار داده‌اند.

مرکز پژوهش‌های مجلس در گزارشی آثار شیوع ویروس کرونا بر سیاست‌های حمایتی از مستأجران را بررسی کرده و اقدامات مهم کشورها را توضیح داده است. اما پیش از بررسی این حمایت‌ها، مسأله مهم وضع قراردادهای اجاره است که می‌تواند در شرایط بحرانی زندگی را برای گروه‌های آسیب‌پذیر آسان‌تر کند. این گزارش از قراردادهایی می‌گوید که در آنها بندی با عنوان وضع اضطراری تعریف شده و هدف آن معدوم‌کردن یکی از طرفین از انجام تعهدات قرارداد اجاره در شرایطی است که وضع به‌طور معقول و منطقی خارج از کنترل طرف دیگر باشد. وضع اضطراری می‌تواند اعتصابات، جنگ، بمباران، قیام، حمله، بلایای طبیعی، شرایط جوی فاجعه‌بار، قوانین و مقررات اضطراری مراجع دولتی یا ایالتی باشد و این بیماری همه‌گیر هم وضعی اضطراری است. عواقب اقتصادی ناشی از همه‌گیری این بیماری بر کسی پوشیده نیست. آنچنان که آکسفام گفته است کرونا ۵۰۰ میلیون نفر را به فقر شدید می‌کشانند و گفته می‌شود فقر چندبُعدی در جهان افزایش می‌یابد. یکی از ابعاد فقر، مسکن یا سرپناه است.

گزارش مرکز پژوهش‌ها می‌گوید عواقب اقتصادی ناشی از این همه‌گیری بسیاری کسب‌وکارهای خویش‌فرما را تعطیل و عده زیادی را بیکار کرد، بسیاری مجبور به کاهش ساعت کار شدند و در نتیجه درآمدشان کاهش پیدا کرد. آنان قادر به پرداخت اجاره‌بهای خود در موعد مقرر نیستند: «مستأجران تجاری نیز با شرایطی روبه‌رو هستند که توانایی استفاده از ملک مورد اجاره خود را ندارند و حتی اگر این امکان فراهم باشد، چنین استفاده‌ای به دلیل رکود شدید کسب‌وکارها توجیه اقتصادی ندارد. از طرفی صاحبان املاک که ممکن است از طریق اجاره‌بها معیشت خود را تأمین‌کنند یا با برنامه‌ریزی و حساب روی اجاره‌بهای دریافتی در معرض تعهدات مالی به اشخاص ثالث قرار گیرند، با این سوال مواجه هستند که با این وضع چگونه برخورد کنند.» چنین شرایطی نیازمند مداخله دولت‌ها با برنامه‌ریزی و ابزارهای کنترلی است تا شرایط اضطراری باعث نابودی گروهی از مردم نشود. کشورهایی که بیشترین مستأجران را دارند، مثل کشورهای اروپایی، اقدامات حمایتی بیشتری هم در نظر گرفته‌اند. البته این اقدامات حمایتی یک‌باره به وجود نیامده‌اند، این کشورها در دوره‌های مختلف قوانین حمایتی قوی از مستأجران داشته‌اند و همین مسأله هم باعث شده سکونت در مسکن استیجاری در کشورهای اروپایی یک ترجیح و انتخاب باشد.

وجود زیرساخت قابل اتکای اجاره‌داری امکان بیشتری برای دولت‌ها به منظور اتخاذ و اجرای اقدامات سریع و موقت تسهیل‌بخشی برمبنای قوانین جاری ایجاد و از طرف دیگر پذیرش آن از سوی جامعه را آسان‌تر می‌کند. کمبود چنین نظام توانمندی در حوزه اجاره‌داری در کشور ما چه براساس وضع موجود مسکن که در سال‌های اخیر در حال تبدیل‌شدن به یک بحران به‌خصوص در کلانشهرهاست و چه در شرایط اضطراری ازجمله شیوع بیماری‌های پاندمیکی مانند ویروس کرونا که به مداخله کارآمد و به موقع دولت نیاز است، بیش از هر زمان احساس می‌شود