روزنامه صبح ایران
امتیاز
چهار شنبه ۱۶ آبان ۱۴۰۳ ■ شماره ۴۰۱۳

کمیسیون انرژی مجلس تمرکز خود را بر حل مسئله ناترازی انرژی گذاشته است

عضو کمیسیون انرژی مجلس شورای اسلامی با تأکید بر اینکه جذب سرمایه‌گذاری برای ساخت نیروگاه‌ها و توسعه میدان‌های گازی برای رفع ناترازی انرژی ضروری است، گفت: کمیسیون انرژی مجلس تمام تمرکز خود را بر حل مسئله ناترازی انرژی گذاشته است. منصور شکرالهی با بیان اینکه کمیسیون انرژی مجلس تمام تمرکز خود را بر حل مسئله ناترازی انرژی گذاشته است، اظهار کرد: ناترازی انرژی، تولید را تحت تأثیر قرار داده و روند آن را در سال‌های اخیر کاهش داده است. از این رو تمرکز بر مدیریت مصرف انرژی، جذب سرمایه‌گذاری برای ساخت نیروگاه‌ها و توسعه میدان‌های گازی، همچنین ایجاد اعتماد برای سرمایه‌گذاران از جمله مسائلی است که باید در رأس امور و اقدام‌های دولت قرار گیرد. وی افزود: مجلس به‌عنوان نظارت‌کننده بر قوانین و مقررات، تعامل خوبی با مدیران و تصمیم‌گیران کشور داشته است تا ضمن بررسی موانع و مشکلات پیش رو، اقدام‌های عملی برای حل ناترازی در کشور انجام شود.

عضو کمیسیون انرژی در مجلس سرمایه‌گذاری صنایع در احداث نیروگاه، همچنین توسعه انرژی‌های تجدیدپذیر را برای رفع بخشی از ناترازی‌ها مهم دانست و تصریح کرد: دولت باید همکاری لازم را برای احداث نیروگاه با صنایع داشته باشد. در این زمینه پیشنهادهای مختلفی مطرح شده که از جمله آنها می‌توان ارائه تسهیلات ارزان برای صنایع را نام برد.

میدان خانگیران گاز ۱۴ میلیون نفر را تأمین می‌کند

میدان گازی خانگیران گاز بیش از ۱۳ میلیون و ۹۲۱ هزار نفر در ۶ استان را در وسعتی به اندازه ۴۴۰ هزار کیلومتر مربع تأمین می‌کند. میدان گازی خانگیران واقع در شمال شرق کشور تأمین گاز استان‌های خراسان رضوی، شمالی، جنوبی، سمنان، مازندران و گلستان را در پهنه جغرافیایی به وسعت بیش از ۴۴۰ هزار کیلومترمربع با تنوع اقلیمی کویری و کوهستانی به‌عهده دارد. این منطقه عملیاتی ۶۵ حلقه چاه فعال دارد که تولید آن در فصل سرد به ۶۶ میلیون مترمکعب در روز می‌رسد و قابلیت افزایش دبی گاز با فرآیند توسعه و راه‌اندازی چاه‌ها و تأسیسات جدید نیز وجود دارد که بسته به دریافت پالایشگاه گاز شهید هاشمی‌نژاد کنترل و مدیریت می‌شود.با توجه به اهمیت این میدان در تأمین گاز مورد نیاز با ابوالقاسم ایرانی، مدیر عملیات شرکت بهره‌برداری نفت و گاز شرق و رئیس منطقه عملیاتی خانگیران گفت‌وگویی انجام دادیم که در ادامه می‌آید.

شرکت بهره‌برداری نفت و گاز شرق چه فعالیت‌های انجام می‌دهد؟

فعالیت‌های شرکت بهره‌برداری نفت و گاز شرق به‌طور عمده در سه محور تولید، دارایی‌های فیزیکی و نیروی انسانی خلاصه می‌شود. موادری همچون افزایش بهره‌وری و استفاده بهینه از سرمایه‌ها و دارایی‌های فیزیکی سازمان، مشارکت و تعامل سازنده با ذی‌نفعان، بهره‌گیری از فناوری مناسب و حمایت از پژوهش و تحقیقات کاربردی، ارتقای امنیت، سلامت و ایمنی محیط کار و حفاظت از محیط زیست، توانمندسازی سرمایه‌های انسانی و تقویت تعهد و تعلق سازمانی، مدیریت فرآیندها و منابع در دسترس و افزایش ظرفیت تولید و ارتقای کیفی محصولات با رعایت تولید صیانتی، حوزه کاری این شرکت را تشکیل می‌دهد.

میدان خانگیران دارای مخازن گازی مزدوران، شوریجه بی و دی است که این مخازن در جنوب و غرب شهرستان سرخس واقع شده است. مخزن بزرگ مزدوران به‌دلیل وجود گاز ترش از مخازن نادر گازی در جهان به‌شمار می‌آید و ترش‌ترین نوع گاز کشور بعد از میدان تنگ بیجار را دارد. به‌دلیل نوع سیال برداشتی و عمر تأسیسات برای پایداری تولید، تعمیرات زیادی به‌منظور نگهداشت تولید ایمن و پایدار در ۶ ماه نخست سال در این منطقه تعریف و طراحی شده است.

تعمیرات در ۶ حوزه مکانیک، برق، ابزار دقیق، تعمیرات خطوط لوله، تهویه و برنامه‌ریزی تعمیرات انجام می‌شود که متولی آن مجموعه اداره تعمیرات است و کمترین برون‌سپاری را داریم. با ابلاغ سیاست‌های کلی اقتصاد مقاومتی از سوی مقام معظم رهبری، رویکرد و اهتمام این شرکت در حوزه قطعات و تجهیزات مورد نیاز همواره بر تأمین از طریق تولیدکنندگان داخلی بوده است، به‌گونه‌ای که هم‌اکنون بیش از ۹۵ درصد از قطعات و تجهیزات حیاتی با رویکرد ساخت داخل خرید و تأمین می‌شود.

مهمترین فعالیت کارگاه مرکزی منطقه عملیاتی خانگیران چیست؟

کارگاه مرکزی در منطقه عملیاتی خانگیران یکی از مجهزترین کارگاه‌ها در سطح شرکت نفت مناطق مرکزی ایران محسوب و ساخت و تعمیر قطعات زیادی حتی توپی‌های تا سایز ۶ اینچ در این کارگاه انجام می‌شود. این کارگاه حتی به دیگر شرکت‌های تابع نفت مناطق مرکزی ایران نیز خدمات ارائه می‌دهد که بخشی از بال‌های زیرسایزهای ۶ اینچ در همین کارگاه ساخته می‌شود و تنها برای پوششی که برای مقاوم بودن در برابر گاز ترش نیاز دارد بیرون از شرکت تأمین می‌شود. کارگاه مرکزی واحدی بسیار پرتلاش بوده و صرفه‌جویی اقتصادی بسیار بالایی داشته است.

از حدود ۱۰ سال پیش برای توسعه و فعالیت کارگاه مکانیک از چند جوان تحصیل‌کرده رشته متالورژی بهره بردیم. بنای فعالیت به سمت تولید داخل و همکاری با شرکت‌های دانش‌بنیان گذاشته شد که ماحصل این همکاری قطع وابستگی حداکثری از خارج کشور و تهیه حدود ۹۰ تا ۹۵ درصد احتیاج‌های این حوزه از شرکت‌های دانش‌بنیان و داخلی است. همچنین در این مدت شرکت‌های بومی خیلی خوبی شکل گرفتند.

بخش دیگر از فعالیت همکاران که سبب شده از انحصار خارجی بیرون بیاییم بخش ابزار دقیق است که تحول سیستم ابزار دقیق چاه‌ها را به دنبال داشته است. سیستم‌های منطقه به‌وسیله کنترل مرکزی PLC و اسکادا جدید شده و سیستم‌های کنترلی چاه‌های ترش از حالت مکانیکی به الکترونیکی تبدیل شده است. در این منطقه سیستم اسکادا در سال ۱۳۹۰ راه‌اندازی شد.

در بازرسی فنی منطقه چه اقداماتی انجام شده است؟

هدف کلی این بخش، بازرسی و پایش همه تأسیسات، خطوط زیرزمینی، مخازن و همه سیستم پایپینگ است که در کنار آن یک‌سری بازرسی‌های پروژه‌ای هم داریم که در منطقه اجرا و سبب افزایش تولید می‌شود، همچنین یک‌سری اقدام‌های اصلاحی و تقویت فنی هم به‌عنوان پروژه‌های جانبی اجرا و به صدور گواهی ختم می‌شود. پایش‌ها بر اساس استانداردهاست و برای همه تأسیسات روزمینی و زیرزمینی، نقشه‌ای ترسیم شده است که این استانداردها در آن رعایت شود. نتایج پایش‌ها مشخص می‌کند نوع پایش و بازه دوره‌های بازرسی دوباره را بر اساس آن اجرا کنیم. یکی از مهم‌ترین فعالیت‌های همکاران مناطق عملیاتی انجام کارهای تعمیرات اساسی است در این بخش چه کارهایی در دو سال اخیر انجام شده است؟

پارسال ۱۰۹ هزار نفر ساعت در بیش از ۷ هزار و ۱۰۰ درخواست کار تعمیرات اساسی کار انجام شد. مجموعه تعمیرات نفت و گاز شرق به‌عنوان بازوی اجرایی سیستم، افزون بر نگهداشت تعمیرات در انجام پروژه‌های اصلاحی، بهبود عملکرد هم به‌عنوان بازوی اجرایی سیستم عمل می‌کنند. کارهای مکانیکال و ابزار دقیق در منطقه انجام می‌شود، همچنین خیلی از پروژه‌های اصلاحی برای بهبود را کارکنان شرکت انجام می‌دهند.

سال پیش دو پروژه اجرا کردیم که شامل احداث ۶۰۰ متر خط لوله ۱۶ اینچ برای اتصال مرکز جمع‌آوری شوریجه D به مرکز تفکیک بود و سبب افزایش سقف تولید از شوریجه D تا ۲۰ میلیون مترمکعب در روز شد. این خط لوله در شرایط اضطراری به افزایش روزانه ۳ میلیون مترمکعب گاز کمک می‌کند، همچنین تأسیسات سرچاهی دو حلقه چاه ۷۶ و ۷۸ از چاه‌های کم‌بازده ۴۴ و ۸ خانگیران نیز از سوی همکاران شرکت نفت مناطق مرکزی تأمین و نصب شد و افزایش روزانه ۳ میلیون مترمکعبی ظرفیت این شرکت را در پی داشت.

در برنامه امسال، اسیدکاری پنج حلقه چاه انجام شد که درمجموع به افزایش تولید یک میلیون مترمکعب از این پنج حلقه چاه انجامید. تاج چاه شماره ۳۶ به مشکل خورده و امکان تولید از چاه نبود، با عملیاتی که انجام دادیم و ایمن‌سازی چاه، تاج چاه عوض شد. در رابطه با چاه شماره ۶۱ هم شیرهای ایمنی تاج چاه به مشکل خورد و امکان تولید از این چاه نبود، بنابراین با دستگاه لوله مغزی سیار چاه ایمن و تاج چاه عوض شده و عملیات مسدودسازی و اسیدکاری انجام شد. هم‌اکنون نیز روزانه ۲۵۰ هزار مترمکعب از آن برداشت می‌شود.

سال پیش ۹۰ عملیات اندازه‌گیری فشارهای درون‌چاهی و ۱۰ رفع مشکل شیر ایمنی داشتیم. تعمیرات اساسی شیرهایی که از چاه خارج می‌شود و مجرابندهای مورد استفاده از دیگر اقدام‌های اجرایی است. در زمینه مهندسی معکوس تا چند سال پیش بیشتر قطعات خارجی وارد می‌شد، اما با شروع تحریم‌ها، بسیاری از این قطعات به سمت ساخت داخل رفت و هم‌اکنون بالای ۹۰ درصد قطعات ساخت داخل هستند. ازجمله شیرهای ایمنی درون‌چاهی و حتی رشته‌های تکمیلی داخل چاه که از چند سال پیش‌طرحی برای داخلی‌سازی آنها انجام شد و هم‌اکنون ساخت آنها کاملاً ایرانی شده است.

گزارش

«امتیاز» از ثمرات قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول گزارش می‌دهد؛

افزایش شفافیت و کاهش تخلفات بازار مسکن

■ مینا نوروزی

با اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، همه معاملات اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی انجام شود.

با اجرای قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول، خبری از سندهای عادی و دست‌نویس نیست و همه معاملات مربوط به اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی و از طریق سامانه ثبت الکترونیک انجام شود.

طبق این قانون، دو سال بعد از اینکه سامانه ساماندهی اسناد عادی راه اندازی شد؛ فرصت هست تا مردم مدارکشان را در این سامانه ثبت کنند تا روند تبدیل سند عادی به یک سند رسمی و محکم آغاز شود؛ بعد از اینکه مدارک را بارگذاری کردند هم دو سال دیگر هم فرصت وجود دارد تا سند رسمی بگیرند.

با این قانون، مشاورین املاک هم نمی‌توانند فقط یک قرارداد عادی بنویسند، بلکه باید پیش‌نویس قرارداد را در سامانه ثبت کنند و برای دفاتر اسناد رسمی بفرستند تا سند رسمی تنظیم شود؛ اینگونه هم خریدار و هم فروشنده با خیال راحت‌تری معامله می‌کنند.

با این قانون جدید دیگر لازم نیست نگران کلاهبرداری یا مشکلات احتمالی باشید. این قانون هم به شما آرامش می‌دهد و هم به کل بازار مسکن نظم و امنیت بیشتری می‌بخشد.

معاملات اموال غیرمنقول همواره از موضوعات پرحاشیه در نظام حقوقی کشور بوده است. رهبر انقلاب اعتبار معاملات غیررسمی اموال غیرمنقول را منشا بزرگ فساد دانستند و بر لزوم سلب اعتبار از این‌گونه معاملات تاکید کردند. در همین راستا، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول، در تاریخ ششم آذرماه ۱۴۰۱ توسط مجلس شورای اسلامی تصویب شد و پس از ایرادات شورای نگهبان در مورد برخی مواد و تبصره‌های این قانون، بررسی مواد اختلافی به مجمع تشخیص مصلحت نظام ارجاع شد.

مجمع تشخیص مصلحت نظام، پس از برگزاری جلسات متعدد و رفع موارد اختلافی سرانجام در تاریخ ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳ این قانون را موافق با مصلحت نظام تشخیص داد. در نهایت اجرای این قانون از سوم تیرماه ۱۴۰۳ در کشور آغاز شد، به همین جهت مسئولان قضایی تمهیدات لازم برای اجرای دقیق و سریع مفاد این قانون را در دستور کار خود قرار دادند.

اهداف اصلی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول جلوگیری از نقل و انتقالات غیر رسمی، جلوگیری از نقل و انتقالات مخفیانه اموال غیرمنقول، ایجاد شفافیت در معاملات، حفاظت از حقوق مالکیت است. تمامی معاملات مربوط به اموال غیرمنقول باید به صورت رسمی در دفاتر اسناد رسمی ثبت شود بنابراین هرگونه معامله‌ای که بدون ثبت رسمی انجام شود از نظر قانونی معتبر نیست و قابل استناد نخواهد بود.

اجاره‌نامه‌های با مدت بیش از دو سال و تمامی اسناد مرتبط با تفکیک و تقسیم اموال غیرمنقول نیز باید به صورت رسمی ثبت شوند. با توجه به اینکه توافقات خصوصی بین طرفین معتبر است، اما برای برخورداری از اعتبار قانونی باید به صورت رسمی ثبت شود. با وجود اینکه مجازاتی برای عدم ثبت رسمی معامله تعیین نشده است، اما معامله بدون ثبت رسمی از اعتبار قانونی برخوردار نخواهد بود.

تغییر کاربری اموال غیر معقول نیز باید به صورت رسمی ثبت شود و ممکن است نیاز به مجوزهای خاصی داشته باشد همچنین فروش اموال وقف نیز باید به صورت رسمی ثبت شود و تابع مقررات خاص خود است.

به موجب قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اعمال غیرمنقول هرگونه قرارداد راجع به اموال غیرمنقول اعم از زمین، آپارتمان، ویلا، ساختمان و پیش فروش آن باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد که به زودی راه اندازی خواهد شد ثبت شود در صورت عدم ثبت در مراجع قضایی، شبه قضایی و داوری قابل استماع نخواهد بود.

یک سال پس از راه‌اندازی رسمی سامانه ساماندهی اسناد غیر رسمی، هرگونه عمل حقوقی که منجر به انتقال مالکیت یا حق انتفاع اموال غیرمنقول شود، باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد در غیر این صورت دعاوی مربوط به این گونه معاملات غیر قابل استماع و فاقد اعتبار خواهد بود.

دعاوی تنفیذ فسخ معاملات ثبت شده اموال غیرمنقول در صورتی پذیرفته می‌شود که ظرف ۱۵ روز پس از اعمال حق فسخ، اظهارنامه رسمی ارسال شود و ظرف ۱۵ روز بعد، دعاوی تنفیذ فسخ اقامه شود.

اسناد ثبت نشده معاملات اموال غیرمنقول در دستگاه‌های اجرایی پذیرفته نخواهد شد و فقط شخصی مالک شناخته می‌شود که ملک به نام او در سامانه ثبت اسناد و املاک کشور به ثبت رسیده باشد.

دلالان معاملات املاک مکلفند پس از مذاکره مقدماتی پیش نویس قرارداد را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد درج و آن را به دفاتر اسناد رسمی منعکس کنند. این امر مانع مراجعه مستقیم مردم به دفاتر اسناد رسمی نیست.

طبق ماده ۱۰ این قانون سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلف از ظرف یک سال پس از ابلاغ این قانون سامانه اسناد عادی را راه‌اندازی کند و ابلاغ و راه‌اندازی حتماً باید توسط رئیس قوه قضاییه و از طریق روزنامه رسمی اعلام شود.

آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مشتمل بر ۲۹ ماده و ۱۴ تبصره توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با همکاری وزارتخانه‌های صمت و راه و شهرسازی تهیه و روز ۲۱ مهر ماه با امضای معاون اول قوه قضاییه جهت اجرا ابلاغ شد. در آیین نامه ماده ۳ قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول نحوه ارتباط مشاوران معاملات املاک با سامانه جهت درج پیش نویس قرارداد و تقسیم اسناد، نحوه ثبت قراردادهای یکسان در سامانه و سایر مقررات مربوط به اجرای قانون آمده است.

پایان رهاشدگی بازار مسکن؟

یک ظرفیت قانونی تحت عنوان «قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، تهدیدهای التهاب‌زا در بازار مسکن را کاهش می‌دهد. مطابق این قانون که حدود ۹ سال بین

مجلس و شورای نگهبان بررسی و نهایتا ۲۶ اردیبهشت ۱۴۰۳ توسط مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب رسید تمامی معاملات املاک و اموال غیرمنقول باید در سامانه ثبت الکترونیک اسناد به ثبت برسد.

قانون مذکور می‌تواند پایانی بر قولنامه‌های دستی باشد که از جمله دعواهای معمول بین افراد بود و به تعدد پرونده‌ها در قوه قضاییه می‌انجامید. فروش مال غیر، فروش ملک به چند نفر، چالش بر سر نحوه پرداخت ثمن معامله، گران‌فروشی، کدفروشی برخی بنگاه‌های املاک، دخالت در افزایش قیمت منطقه‌ای مسکن و دریافت کمیسیون بالاتر از تعرفه، بخشی از چالش‌هایی است که با قانون الزام می‌تواند کاهش پیدا کند. البته قانون‌گذار مدت زمان و پیش‌بینی‌های لازم را برای دوره گذار در نظر گرفته است.

با فرآیند تدریجی که در این قانون دیده شده ظرف یک تا دو سال آینده اعتبار اسناد عادی کاهش پیدا کرده و در نهایت از بین می‌رود و اعتبار اسناد رسمی بیشتر می‌شود.

در حال حاضر سامانه کاتب در راستای قانون الزام ایجاد شده است. آن‌طور که کیانوش گودرزی ـ رییس اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید از سوم تیرماه امسال تمام اسناد به صورت پیش‌نویس در سامانه کاتب ثبت می‌شود. موارد مربوط به قبل از آن روال عادی خود را طی می‌کند و نهایتا به سامانه کاتب متصل می‌شود. کار حقوقی روی اسناد عادی توسط مشاوران املاک انجام و ثبت در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود.

بر اساس ماده ۱۰ این قانون، سازمان ثبت اسناد و املاک مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه‌ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند.

در حال حاضر سامانه کاتب در راستای قانون الزام ایجاد شده است. آن‌طور که کیانوش گودرزی ـ رییس اتحادیه مشاوران املاک می‌گوید از سوم تیرماه امسال تمام اسناد به صورت پیش‌نویس در سامانه کاتب ثبت می‌شود. موارد مربوط به قبل از آن روال عادی خود را طی می‌کند و نهایتا به سامانه کاتب متصل می‌شود. کار حقوقی روی اسناد عادی توسط مشاوران املاک انجام و ثبت در دفاتر اسناد رسمی انجام می‌شود.

آماری که مرداد امسال ارایه شد نشان می‌دهد متوسط قیمت هر متر خانه در تهران به ۸۸ میلیون و ۵۰۰ هزار تومان رسیده است. بازار مسکن طی سال‌های اخیر تحت تاثیر متغیرهای بیرونی و درونی و تورم‌های لجام‌گسیخته قرار گرفته و این مساله باعث شده تا به اذعان مسئولان، مدت زمان خانه‌دار شدن به بیش از ۷۰ سال برسد. برخی کارشناسان معتقدند در نتیجه‌ی کاهش ساخت و ساز، نبود پایه‌های مالیاتی، عدم تناسب قیمت مسکن با وام‌های پرداختی، تملک واحدهای مسکونی توسط بانک‌ها، بنگاه‌داری و دخالت برخی ارگان‌ها و دستگاه‌های دولتی در بازار مسکن و عدم ساماندهی مشاوران املاک، بازار مسکن را به یک بازار تقریبا رها تبدیل شده است.

واضح است که اصلاح تمامی موارد مذکور به عزم حاکمیت و مردم بستگی دارد و کنترل برخی از آنها در حیطه قانون الزام نمی‌گنجد. بعضی از این اصلاحات باید از طریق قانون مالیات خانه‌های خالی، مالیات بر سوداگری مسکن و قانون ساماندهی انجام شود.

با این حال یک نماینده مجلس، قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول را انقلابی‌ترین قانون مجلس یازدهم می‌داند. به گفته اقبال شاکری، قانون مذکور باعث ساماندهی اسناد، مالکیت‌ها و شفافیت در معاملات می‌شود و از ضرر مردم جلوگیری خواهد کرد.

قراردادهای فاقد کد رهگیری که بعضا از سوی مشاوران املاک غیرمجاز و متخلف منعقد می‌شد با راه‌اندازی سامانه کاتب ذیل قانون الزام، بی‌اعتبار خواهد شد. اگرچه اتحادیه املاک از طریق بازرسان خود تلاش می‌کند تا تخلفات بازار مسکن را کنترل کند اما در نتیجه معاملات اسناد عادی، قراردادهای فاقد کد رهگیری و معضل کدفروشی که بعضا انجام می‌شود تخلفاتی همچون فروش یک ملک به چند نفر، دریافت کمیسیون بالاتر از تعرفه و سایر معضلات مرسوم در بازار مسکن شکل می‌گرفت.

مطابق قانون الزام، صرفا مشاوران املاک دارای پروانه کسب از طریق سامانه نوین اصناف می‌توانند اقدام به ثبت قرارداد پیش‌نویس کنند. بنابراین دسترسی واحدهای بدون پروانه برای ثبت قرارداد مسدود می‌شود. در نتیجه‌ی این اقدام، مسئولیت‌پذیری مشاوران املاک نیز افزایش می‌یابد و تعداد واحدهای صنفی غیرمجاز کاهش می‌یابد.

رییس اتحادیه مشاوران املاک گفته است: از ابتدای سال ۱۴۰۲ تا کنون ۲۵۰۳ واحد غیرمجاز فاقد پروانه کسب شناسایی شده که مخل کار جامعه و مخل فعالیت مشاوران املاک هستند. در سال جاری نیز حدود ۱۰۰۰ مشاوران املاک بدون پروانه شناسایی شده است.

به گفته گودرزی، در سایت اتحادیه املاک، درگاهی ایجاد شده و افراد بدون نیاز به معرفی خود می‌توانند واحد صنفی بدون پروانه را اعلام کنند تا واحد بازرسی اتحادیه ظرف ۲۴ ساعت برای انجام اقدامات لازم در محل حضور پیدا کند.

حق‌الزحمه مشاوران املاک تهران در قراردادهای خرید و فروش ۲۵ صدم درصد قیمت ملک مورد نظر از هریک از طرفین معامله است. در قراردادهای اجاره نیز یک چهارم مبلغ اجاره ماهانه توسط هریک از متعاملین باید به عنوان کمیسیون به مشاور املاک پرداخت شود.

در سال‌های اخیر همواره دو اتهام متوجه مشاوران املاک بود. اول این‌که به دلیل وابستگی تعرفه به قیمت مسکن عنوان می‌شد که مشاوران املاک در بالا بردن قیمت نقش دارند. از سوی دیگر گزارش‌هایی منتشر می‌شد مبنی بر این‌که مشاوران املاک بیش از تعرفه مجاز اقدام به دریافت کمیسیون می‌کنند. در مواردی بنگاه‌ها تا یک درصد از طرفین معامله، حق‌الزحمه دریافت می‌کردند.

اما مطابق قانون الزام قرار است ضریبی از ارزش معاملاتی به عنوان حق الزحمه دریافت شود. با اجرای این بخش از قانون، وابستگی قیمت ملک مورد معامله با کمیسیون مشاوران املاک قطع می‌شود. البته قصد قانون‌گذار این نبوده که حق‌الزحمه مشاوران املاک را پایین بیاورد بلکه نحوه دریافت قرار است تغییر کند. در حال حاضر اتحادیه املاک با سازمان ثبت و وزارت صمت رایزنی‌هایی را انجام داده تا ضریب‌ها به گونه‌ای باشد که تعرفه از آنچه هم‌اکنون است کمتر نباشد.

ابوالفضل نوروزی ـ مدیرکل اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی نیز می‌گوید: یکی از معضلات در حوزهٔ شفافیت بازار مسکن، فروش مال غیر است. قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول به شفافیت تأکید دارد و بر اساس این قانون، سازمان ثبت باید دسترسی رایگان هر سکوی خدماتی را برای مردم و بنگاه‌ها ایجاد کند که کارهای ملکی‌شان را با قراردادهای استاندارد انجام دهند.

بر این اساس وزارت راه و شهرسازی سامانه «خودنویس» را ایجاد کرده که متعاملین می‌توانند بدون مراجعه به مشاوران املاک به صورت رایگان اقدام به ثبت قراردادهای خرید و فروش و اجاره مسکن کنند. اواخر شهریور امسال نیز سه سرویس جدید شامل بررسی اهلیت، تصدیق سند و جلسه مجازی به سامانه خودنویس افزوده شد.

حذف مشاوران املاک در سامانه خودنویس به اختلاف نظر بین اتحادیه املاک و وزارت راه و شهرسازی انجامیده است. به همین دلیل مشاوران املاک در همکاری با وزارت صمت و سازمان ثبت اسناد به سامانه «کاتب» سوق پیدا کردند و اختلاف نظر آنها با وزارت راه هنوز رفع نشده است. مشاوران املاک معتقدند باید مساله انعقاد قرارداد توسط افراد فاقد مجوز حل شود و برای تحقق این موضوع نیاز است تا اصلاحاتی در قانون جهش تولید و تامین مسکن انجام شود.

صرف‌نظر از این اختلاف نظر، قانون الزام به ثبت معاملات اموال غیرمنقول علاوه بر ثمراتی که در افزایش شفافیت و کاهش تخلفات ناشی از معاملات غیررسمی دارد می‌تواند به ساماندهی بازار مسکن کمک کند.

خبر

چرا ایران با وجود تولید بالا، دچار ناترازی گاز است؟

موضوع ناترازی انرژی به یکی از چالش‌های کشور در سال‌های اخیر تبدیل شده که رفع آن نیازمند تغییر حکمرانی انرژی در کشور است.

سالانه با نزدیک شدن به فصل سرد سال و ورود نخستین موج سرمایی به کشور، اخبار مربوط به ناترازی انرژی به‌ویژه ناترازی گاز، توجه کارشناسان و صاحب‌نظران را به خود جلب می‌کند. هرچند در سال‌های اخیر، با تدابیر و اقدام‌های انجام‌شده از سوی مسئولان وزارت نفت تلاش شده است کمترین خلل در روند زندگی روزمره مردم وارد شود اما نگاهی به آمار و ارقام مصرف گاز طبیعی در کشور نشان می‌دهد موضوع ناترازی گاز همچنان یکی از دغدغه‌های و چالش‌های حکمرانان و مسئولان محسوب می‌شود.

بر اساس آمارهای بین‌المللی، ایران در سال ۲۰۲۳ با تولید ۲۹۲ میلیارد مترمکعب گاز طبیعی، پس از آمریکا و روسیه، در رتبه سوم تولیدکنندگان برتر گاز در جهان قرار گرفته است. با توجه به این موضوع به نظر می‌رسد ایران در زمینه تولید گاز طبیعی، عملکرد قابل دفاع و حتی قابل تحسینی داشته است، اما با این مقدار تولید گاز طبیعی چرا کشور باید همچنان درگیر معضل ناترازی شود؟

این پرسش، پاسخی ساده دارد؛ ایران با وجود داشتن تنها یک درصد از جمعیت جهان، به تنهایی حدود ۶ درصد از گاز طبیعی دنیا را مصرف می‌کند و رتبه چهارم مصرف‌کنندگان گاز در جهان را به خود اختصاص داده است. گذشته از وضعیت نامناسب شاخص شدت انرژی در ایران – متأسفانه از این حیث بدترین عملکرد در بین کشورهای دنیا را داریم – که ریشه در مسائل مختلفی دارد و در این گزارش به آن پرداخته نشده است، حقیقت این است که تأمین انرژی در ایران به‌شدت به گاز طبیعی وابسته است تا جایی که برخی آمارها نشان می‌دهد ۷۲ درصد از انرژی مصرفی از طریق گاز تأمین می‌شود.

نیروگاه‌ها، دومین مصرف‌کننده عمده گاز

نگاهی به وضعیت مصرف گاز در سال گذشته نشان می‌دهد بعد از بخش خانگی و تجاری، نیروگاه‌ها بزرگ‌ترین مصرف‌کنندگان گاز طبیعی هستند. هرچند در دو بخش خانگی و تجاری نیز عوامل مختلفی به مصرف غیربهینه و هدررفت گاز طبیعی منجر شده اما اتفاقی که در نیروگاه‌های کشور رخ می‌دهد، منحصربه‌فرد است.

بر اساس اعلام حسین حسین‌زاده، مدیرعامل شرکت بهینه‌سازی مصرف سوخت، حدود ۸۰ درصد برق تولیدی توسط نیروگاه‌های کشور، از طریق گاز به‌دست می‌آید. این وابستگی شدید به گاز طبیعی، چند دلیل و پیامد مهم دارد که باید مورد توجه قرار گیرد.

در طول سال‌های گذشته، عمده سرمایه‌گذاری‌ها در بخش نیروگاهی بر احداث نیروگاه‌های گازی متمرکز شده که به دلیل «فراوانی گاز طبیعی در کشور» و «هزینه کمتر ساخت و راه‌اندازی نسبت به سایر نیروگاه‌ها» رخ داده است، اما همین موضوع سبب شده تنوع سبد انرژی به‌شدت کاهش یابد و در صورت بروز هرگونه بحران در تأمین گاز، تولید برق نیز تحت تأثیر قرار گیرد.

چاره‌ای جز استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر نداریم

یکی از راه‌های کاهش ناترازی گاز استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر است. مالک شریعتی، عضو کمیسیون انرژی مجلس به‌تازگی در همایش بهره‌وری که در سازمان مدیریت صنعتی برگزار شد، اظهار کرد: «به‌منظور حل معضل ناترازی نیرو چاره‌ای جز استفاده از انرژی‌های تجدیدپذیر نداریم.»

کاهش وابستگی نیروگاه‌های ایران به گاز طبیعی، یک ضرورت است و برای برون‌رفت از این وضعیت، نیازمند برنامه‌ریزی جامع و سرمایه‌گذاری‌های کلان در حوزه انرژی هستیم. تنوع‌بخشی به سبد انرژی و استفاده از منابع انرژی پاک و پایدار می‌تواند به بهبود امنیت انرژی کشور و کاهش آلودگی محیط‌زیست کمک کند.