



محسن سجده‌سیندی، مدیر عامل شرکت رهن

شرق از چالش طرح های دولتی در بازار ملک برای خانه دار کردن مردم و کنترل قیمت ها گزارش می دهد

مصائب مسکن

مریم شکرانی: مسکن ۲۵متری، فروش متری مسکن در بورس، مسکن دولتی با زمین رایگان و مسکن اجتماعی چهار برنامۀ دولت برای دست‌کم ۱۵ سال گذشته بوده است که همگی به نتیجه دلخواه نرسیده یا تکرار تجربه‌های شکست‌خورده هستند. حالا بر اساس گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس نرخ فقر مسکن به عدد تکان‌دهنده ۵۵ درصد جمعیت کشور رسیده و شمار آلودکن‌نشین‌ها سیر صعودی به خود گرفته است. کارشناسان مسکن می‌گویند که راهکار اصلی جلوگیری از سقوط قدرت خرید در بازار مسکن، مهار تورم افسارگسیخته است و طرح‌هایی که دولت‌های جهان برای حمایت از افزایش آسیب‌پذیر می‌دهند، معمولاً بخش کوچکی از جامعه را در برمی‌گیرد و بار مضاعف هزینه‌ای بر دوش دولت‌ها نمی‌شود، اما در ایران با ریزش مداوم ارزش ریال و رشد تورم، بخش بزرگی از مردم نیازمند حمایت در بازار مسکن شده‌اند که عملاً برای دولت‌ها امکان‌پذیر نیست.

مسکن ۲۵ متری منتفی شد

پروژه ساخت خانه‌های ۲۵متری در سال ۱۳۹۸ از سوی شهرداری تهران مطرح شد، اما با مخالفت جدی وزارت راه‌وشهرسازی مواجه شد. مدیران وقت وزارت راه‌وشهرسازی معتقد بودند که خانه‌های ریزقواره در سایر کشورها برای افراد مجرد و دانشجویا ساخته می‌شود و به عنوان خوابگاه‌های کارگری مورد استفاده قرار می‌گیرند و این خانه‌ها برای زندگی خانوادگی و ساختار فرهنگی خانواده‌های ایرانی مناسب نیستند.
باین‌حال شهرداری زیر بار نرفته و توضیح داد که در طرح تفصیلی شهر تهران حداقل متراژ در نظر گرفته‌شده برای خانواده‌های مسکونی ۳۵ متر است که این متراژ می‌تواند تا ۲۵ متر تقلیل داشته باشد و با معماری مناسب کیفیت مورد نیاز برای زندگی در این خانه‌ها فراهم شود.

مجادله شهرداری و وزارت راه‌وشهرسازی درباره خانه‌های ۲۵متری در شرایطی ادامه داشت که وزارت کشور وارد کود شد

موظف است در هر مجموعه مسکونی تنها ۴۰ درصد واحدها را به افشار آسیب‌پذیر واگذار کرده و بقیه را به سایر افشار بفروشد. همچنین در پروژه وزارت کشور توضیح داده شده بود که خانه‌های کوچک‌اندازه اجاره‌ای حداکثر تا پنج سال به خانوارهای مشمول اجاره داده می‌شود و خانه‌های کوچک‌اندازه اجاره‌ای باید با وساطت مؤسسات اجاره‌داری حرفه‌ای به خانوارهای مشمول واگذار شود.

جدال‌های رسانه‌ای درباره خانه‌های ۲۵متری ناگهان خاموش شد و حالا با گذشت حدود سه سال از آن روزها، این سکوت همچنان ادامه دارد. غلامرضا شریعتی‌اندراتی، عضو کمیسیون عمران مجلس یازدهم، درباره سرانجام طرح ساخت خانه‌های ۲۵متری به «شرق» می‌گوید این طرح به کلی منتفی و از دستور کار مجلس کنار گذاشته شد. او توضیح می‌دهد که از نظر نمایندگان مجلس خانه‌های ۲۵متری با فرهنگ زندگی خانوادگی در ایران سازگاری ندارد و بیشتر مناسب مجردهاست تا متاهل‌ها؛ بنابراین این طرح منتفی شده است.

فروش متری مسکن در بورس؛ عملیات ناممکن

فروش متری مسکن در بورس، طرح دیگری است که از سال ۱۳۹۹ مطرح شد. طرحی که از آن به راه‌اندازی بورس املاک و فروش اوراق موازی سلف مسکن در بورس کالا هم یاد شد. بر اساس این طرح سازندگان مسکن پروژه‌های ساخت‌وساز خود را در بورس کالا عرضه کرده و با این شیوه برای آن تامین سرمایه می‌کنند و متقاضیان می‌توانند از حداقل یک متر تا چند متر از یک واحد مسکونی را خریداری کنند.

طرحی که از سال ۱۳۹۹ تا الان مسکوت ماند و حالا مهدی هدایت، مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران اعلام کرده است مصوبه فقهی فروش متری مسکن در بورس یا فروش اوراق موازی سلف اسلامی اخذ شده و این موضوع در هیئت‌مدیره بورس در حال بیکبری است و به محض ابلاغ دستورالعمل آن، شهرداری تهران جزء اولین مجموعه‌هایی است که اولین پروژه فروش متری مسکن را کلید می‌زند.

مدیرعامل سازمان نوسازی شهر تهران همچنین توضیح داده که در فروش متری زمین سه هدف دنبال می‌شود که کنترل تورم مسکن و جذب نقدینگی، رشد تولید مسکن و حفظ قدرت خرید مسکن از اهداف این طرح هستند. هدایت در ادامه گفته است اولین پروژه در محله هلال‌احمر نواب تهران را برای این موضوع در نظر گرفته‌اند و تعداد واحدهای این پروژه ۲۰۰ واحد است. به گفته این مقام مسئول، بر اساس پژوهش صورت‌گرفته در سازمان نوسازی شهر تهران، قیمت تمام‌شده یک مترمربع مسکن با احتساب هزینه‌های زیربنایی و روئایی (خطوط انتقال آب، آماده‌سازی، درانگاه، مدرسه و…) برای ۵۰ میلیون تومان است.

باین‌حال حسن محتشم، کارشناس اقتصاد مسکن به «شرق» می‌گوید این طرح پیش از این در دهه ۷۰ اجرا شده و شکست خورده است. او توضیح می‌دهد که تعداد محدودی شرکت ساخت‌وساز حاضر شدند پروژه‌های خود را در بورس عرضه کنند و از آن سمت، زمان تحویل پروژه مشکلات حقوقی ایجاد شد؛ چراکه امکان بود یک واحد آپارتمان چندین مالک داشته باشد. در نهایت پیمانکار تصمیم گرفت مجتمع ساختمانی را فروخته و معادل سهم هرکس پول آن را پرداخت کند.

به گفته این کارشناس، طرح فروش متری مسکن اگرچه

می‌تواند سرمایه‌های خرد را برای ساخت‌وساز جمع کند اما راهکار اصلی حفظ قدرت خرید مردم در بازار مسکن، مهار تورم افسارگسیخته است تا مسکن و سایر انواع کالا از حالت سرمایه‌ای خارج شوند. در غیر این صورت احتمال نفوذ واسطه‌گران به معاملات اوراق موازی سلف مسکن هم وجود دارد. بیت‌الله ستاریان، دیگر کارشناس اقتصاد مسکن هم معتقد است که این طرح نمی‌تواند کمک خاصی به حفظ قدرت خرید افراد در بازار مسکن کند.

او به «شرق» توضیح می‌دهد که تقریباً ۹۰ درصد سازندگان مسکن در ایران سازندگان خرد هستند و سرمایه اندکی دارند؛ بنابراین امکان عرضه پروژه‌های بزرگ در بورس کالا وجود ندارد و نمی‌توان روی تأثیرگذاری این طرح بر بازار مسکن حساب چندان‌ی باز کرد. برخی دیگر از کارشناسان هم معتقد هستند که بورس کالا در سراسر جهان محل عرضه مواد اولیه است و امکان عرضه کالای نهایی در آن وجود ندارد.

این کارشناسان توضیح می‌دهند که مسکن کالای همگن نیست که بتوان برای هر بونیتی یا هر واحد آن اوراق فروخت. این به آن معناست که قیمت هر مترمربع پروژه‌های مسکن متفاوت است و به مکان ساخت آن، کیفیت ساخت و حتی موقعیت هر واحد نسبت به واحد دیگر بستگی دارد و این موضوع معامله اوراق و تعیین سود را محدود و دشوار می‌کند. این در حالی است که مواد اولیه کالاهایی همگن هستند و به‌راحتی می‌توان آن را با اوراق خرید و فروش کرد.

۴ میلیون مسکن در کم

ورود دولت به ساخت‌وساز هم به همان میزان طرح‌های گفته شده ناموفق بوده است. ساخت مسکن دولتی با پروژه بزرگ و جنبالی مسکن مهر در سال ۱۳۸۶ کلید خورد و آن زمان محمود احمدی‌نژاد، رئیس‌جمهوری وقت، وعده داد که چهار میلیون مسکن برای افشار کم‌درآمد می‌سازد، اما در نهایت تنها حدود دودمیلیون و ۲۰۰ هزار واحد ساخته شد و البته تحویل این تعداد مسکن با گذشت حدود ۱۵ سال هنوز به پایان نرسیده و تحویل ۲۰۰ هزار واحد به دولت سیزدهم رسید. مهم‌ترین ایرادهایی که به مسکن مهر گرفته شد، حجم بالای تأمین مالی آن یا بانک‌ها به‌صورت تسهیلات بود که بسیاری آن را عامل رشد تورم دانستند. نکته دیگر کمبود زمین شهری و مکان‌یابی نادرست سایت‌های احداث مسکن مهر بود که باعث رشد آفتی شهرها شد. به‌جز این، واحدهای مسکن مهر در مناطقی ساخته شدند که هیچ‌گونه زیرساخت شهری نداشتند و دولت در شرایط کمبود بودجه ناچار شد که واحدهای خدماتی مانند بیمارستان، مدرسه، کلانتری و… را در این مناطق احداث کند. گذشته از این تورم بالای مواد اولیه و نهادهای ساخت‌وساز سبب شد که قیمت تمام‌شده این واحدها نسبتاً بالا باشد و قشر هدف یعنی «دک‌های اول تا سوم چندان از عهده خرید این واحدها برنیامد» و مسکن مهر نصیب دهک‌های درآمدی برخوردارتر شود.

باین‌حال ابراهیم رئیس، رئیس دولت سیزدهم، درباره پروژه شکست‌خورده مسکن مهر را روی میز آورد و از زمان مناظرات انتخاباتی خود وعده ساخت چهار میلیون مسکن در چهار سال را مطرح کرد، وعده‌ای که با رسیدن عمر دولت سیزدهم به نیمه، همچنان عملیاتی نشده و دچار گره‌های کور است. یکی از مهم‌ترین این گرفتاری‌ها تأمین زمین کافی برای ساخت چهار میلیون واحد مسکونی است و دولت هنوز که

هنوز است، نتوانسته زمین مورد نیاز را به‌صورت کامل مهیا کند. از سوی دیگر نوسان مداوم قیمت ارز و مواد اولیه سبب شده سازندگان برای قیمت نهایی با دولت به توافق نرسند.

ایرج رهبر، نایب‌رئیس کانون انبوه‌سازان تهران، به «شرق» می‌گوید آخرین توافق‌ها برای قیمت ساخت واحدهای طرح نهضت ملی مسکن، متری ۱۰ میلیون تومان است اما با تغییر مداوم قیمت‌ها ممکن است این برآوردها دوباره به هم بریزد. گذشته از این قیمت ساخت و اقساط بالای واحدهای طرح نهضت ملی مسکن برای بسیاری از مستأجران چالش‌برانگیز شده و شماری از متقاضیان از این طرح انصراف داده‌اند. نکته دیگر اینکه بانک‌ها زیر بار پرداخت تسهیلات طرح نهضت ملی مسکن نمی‌روند. بر اساس قانون جهش تولید مسکن، بانک‌ها باید ۳۶۰ هزار میلیارد تومان در سال برای ساخت مسکن حمایتی اختصاص دهند، اما میزان تسهیلات پرداخت‌شده این‌طور، بر اساس گزارش‌های رسمی به ۱۰ درصد نمی‌رسد.

مسکن اجتماعی در بن‌بست

مسکن اجتماعی دیگر طرحی است که در ابتدای دولت یازدهم یعنی چیزی نزدیک به یک دهه پیش مطرح شد، اما هرگز راه به جایی نبرد. مسکن اجتماعی که با عنوان مسکن عمومی در کشورهای توسعه‌یافته شناخته می‌شود، الگورفته از همان کشورهاست.

بر اساس این طرح دولت واحدهای مسکونی در تملک خود را با اجاره‌هایی که در حد نگهداری و تعمیر این خانه‌هاست، به افراد بی‌خانمان و فقیر اجاره می‌دهد. منطق این دولت‌ها برای اجاره‌خانه به افراد کم‌درآمد این است که چنانچه دولت بخواهد مالکیت این واحدهای مسکونی را به افراد کم‌درآمد منتقل کند، آنها مسکن را فروخته و هزینه مایحتاج ضروری خود مانند درمان و غذا می‌کنند و دوباره به جمعیت بی‌خانمان‌ها برمی‌گردند. علیرضا پاک‌فطرت، نماینده مجلس یازدهم و عضو سابق کمیسیون عمران مجلس که سابقه شهرداری شیراز را هم در کارنامه دارد، پیش از این درباره مسکن اجتماعی به «شرق» گفته بود که شخصاً طرح ساخت مسکن اجتماعی یا مسکن استیجاری را قبلاً به مجلس ارائه کرده و به در بسته خورده است. او گفته بود «بیشتر زمین‌های شهری در تملک دولت و شهرداری‌هاست و شهرداری‌ها به دلیل اینکه هم زمین را در اختیار دارند و هم مجوزها و پروانه‌های ساخت مسکن را عرضه می‌کنند، هم اینکه نیروی انسانی و مهندسان مشاور و حتی کارخانه‌های شن و ماسه دارند، می‌توانند با نرخ بسیار ارزان مسکن استیجاری را بسازند و در اختیار افراد کم‌درآمد قرار دهند و البته با دریافت اجاره به حدود یک سوم نرخ بازار آزاد، منابع پایدار درآمدهی برای خود ایجاد کنند؛ اما نه دولت، نه مجلس و نه شهرداری‌ها دنبال چنین راه‌هایی برای خانه‌دارشدن افشار کم‌درآمد نیستند.»

باین‌حال غلامرضا شریعتی‌اندراتی، عضو کمیسیون عمران مجلس یازدهم به «شرق» می‌گوید با کاهش قابل‌ملاحظه قدرت خرید مردم در بازار مسکن، دوباره طرح مسکن اجتماعی در دستورکار مجلس قرار گرفته و نمایندگان تلاش می‌کنند آن را در برنامه هفتم توسعه بگنجانند. هرچند مشخص نیست با این اقدام مسکن اجتماعی چقدر جدی گرفته شود و آیا این طرح سرانجام در بازار مسکن اجرایی می‌شود یا خیر؟

رفع تعارض منافع و موانع کسب‌وکار حرفه حسابرسی



غلامحسین دواتی

عضو شورای ادوار جامعه حسابداران رسمی ایران

اخیرا وزیر امور اقتصادی و دارایی در یک بیانیه خاص اعلام کرده‌اند: «حل مسئله تعارض منافع پیش‌نیاز از بین بردن رانت و فساد است و در روزهای گذشته دو اقدام ضد تعارض منافع را به تصویب دولت رساندیم: اصلاح اساسنامه جامعه حسابداران رسمی و آیین‌نامه انتظام‌بخشی و شفافیت درآمد و هزینه شرکت‌های دولتی. در اجرا هم بی‌اغماض عمل خواهیم کرد». افزودن بر موارد فوق، ایشان در نامه شماره ۳۸۷۷۵-۸۰ مورخ ۱۴۰۲/۳/۱۶ تصمیحات شماره ۶۹ هیئت مقررات‌زدایی و بهبود محیط کسبوکار حرفه حسابرسی را به رئیس هیئت تشخیص صلاحیت حسابداران رسمی ایران جهت اجرا ابلاغ کرده که ظاهراً در این اصلاحیه مشخص نیست از چه کسی یا کسانی از ارکان جامعه حسابداران رسمی نظرخواهی شده است؟ دراین‌باره نکات زیر یادآوری می‌شوند:

۱- به استناد مدارک و مستندات و اقاریز متهمان مفاسد اقتصادی در دادگاه‌ها که بخشی از آنها در رسانه‌ها منعکس شده، فساد در ساختار اجرائی نهادهینه و دست بالایی‌ها در عموم مفاسد افشاشده مشاهده و قابل رؤیت است؛ بنابراین موارد مویوب به فعالیت حسابرسی کشور عامل فساد نیستند، زیرا با یک نگاه منصفانه می‌توان تعارض منافع را در لایه‌ای مفاد مواد قانون اساسی و سایر قوانین بالادستی مشاهده کرد که بدون حل آن صورت‌مسئله با اصلاحیه‌های اخیر پاک‌شدنی نیست.

۲- حذف تبصره «۵» اصلاح قانون استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذی‌صلاح به‌عنوان حسابدار رسمی و پیشنهاد تبصره دوم اصلاحیه پیشنهادی مبنی بر انتخاب سازمان حسابرسی به‌عنوان حسابرس و بازرس سایر شرکت‌ها و مؤسسات توسط هیئت عالی نظارت سازمان حسابرسی با مفاد ماده «۲۳» قانون اساسنامه سازمان حسابرسی در ارتباط با وظایف هیئت عالی نظارت سازمان حسابرسی و ماده‌واحدۀ استفاده از خدمات حسابداران رسمی و اساسنامه جامعه حسابداران رسمی در تعارض بوده و مصداق واقعی تعارض منافع به‌شمار می‌فت.

جالب اینکه این اصلاحیه از سوی آقای خاندوزی در دوره نمایندگی مجلس و قبل از تصدی وزارت بوده است؛ بنابراین اگر جناب وزیر دغدغه تعارض منافع را دارند، شایسته بود اول از سازمان متبوع خود شروع کنند.

۳- ماده‌واحدۀ استفاده از خدمات حسابداران ذی‌صلاح به‌عنوان حسابدار رسمی بیان کرده «به‌منظور اعمال نظارت مالی بر واحدهای تولیدی، بازرگانی و خدماتی، همچنین حصول اطمینان از قابل اعتماد بودن صورت‌های مالی واحدهای مزبور در جهت حفظ منافع عمومی، صاحبان سرمایه و دیگر اشخاص ذی‌حق و ذی‌نفع، به دولت اجازه داده می‌شود حسب مورد و نیاز، ترتیبات لازم را برای استفاده از خدمات تخصصی و حرفه‌ای حسابداران ذی‌صلاح به‌عنوان حسابدار رسمی در موارد زیر به عمل آورد…»، مضافاً ماده دوم اساسنامه جامعه حسابداران رسمی نیز اشعار داشته «هدف از تشکیل جامعه عبارت است از تنظیم امور و اعتلای حرفه حسابداری و حسابرسی در کشور و نظارت حرفه‌ای بر کار حسابدار رسمی…»، تدقیق در مواد فوق نشان‌دهنده آن بوده که با توجه به کلمات نظارت و تنظیم امور جامعه حسابداران رسمی اسامای نهاد نظارتی حرفه حسابرسی مستقل به شمار می‌رفته اما دولت خود به دلیل ناتوانی در اعمال نظارت مربوطه در وظایف خود کوتاهی کرده بوده است. جالب

حسابرسی اشتغال داشته باشد که در غیر این صورت بعد از این با آکپی فروش گواهی سابقه کار حسابرسی در رسانه‌ها مواجه خواهیم شد. بنابراین شایسته است وزیر امور اقتصادی دستور بدهند در این مورد یک مطالعه موردی سریع انجام و اصلاحیه الحاقی صادر شود.

۵- موضوع دارا بودن سه سال سابقه کار در مؤسسات حسابرسی برای شریک‌بودن در یک مؤسسه حسابرسی «فارغ از سه سال شرط امضای گزارش‌ها» اساساً بی‌مورد و حاصل تفکر انحصاری مؤسسات حسابرسی بزرگ بوده، زیرا شریک‌شدن حسابداران رسمی در یک مؤسسه حسابرسی امر داخلی مؤسسات مذکور بوده و به دولت و جامعه حسابداران ارتباطی ندارد. کمااینکه مؤسسات معتبر حسابرسی هریک به فراخور تشکیلات خود ضوابطی را برای شراکت حسابداران رسمی دارند و هیچ مقررات قانونی تکلیدی مبنی بر پذیرش شریک به شرط داشتن سه سال یا حتی بیشتر در هیچ مؤسسه حسابرسی بین‌المللی وجود ندارد؛ کمااینکه موسسه است مؤسسه الف یک حسابدار رسمی (با داشتن حق امضای گزارش) را با دو سال و مؤسسات حسابرسی دیگری همین حسابدار رسمی را با شش یا هشت سال به‌عنوان شریک پذیرند. امر شراکت در مؤسسات حسابرسی نمی‌تواند الزامی متکی به سابقه کار باشد، بلکه همان‌طور که تصمیمات هیئت مقررات‌زدایی اعلام داشته هرکس در امتحانات مربوطه موفق و حداقل سابقه کار اعلام‌شده را داشته باشد، حسابدار رسمی تلقی و باید برای او کارت عضویت صادر شود و «حذف شرط مصاحبه و استعمال گواهی حسن عملکرد» نیز کاری بسنده و در راستای اعتلای حرفه حسابرسی بوده است.

۶- پذیرش گزارش‌های حسابداران رسمی شاغل انفرادی برای بانک‌ها و مؤسسات اعتباری عملی بسیار خطرناک برای حفظ منافع عمومی بوده و پیشنهاد می‌شود گزارش‌های حسابرسی حسابداران شاغل انفرادی درباره اشخاص حقیقی صرفاً شامل اشخاص حقیقی گروه دوم و سوم آیین‌نامه موضوع ماده «۹۵» قانون مالیات‌های مستقیم باشد.

آگهی مزایده عمومی

شرکت آب و فاضلاب آستان اسفهان در نظر دارد از طریق مزایده موارد زیر را مطابق جدول ذیل به فروش رساند

شماره مناقصه	موضوع مناقصه	توع بودجه	مبلغ تضمین (ریال)
۱۰۵-۱-۴۰۲	فروش یک قطعه زمین به همراه تاسیسات مخزن گرگاب واقع در گرگاب شاهین شهر	جاری	۳.۸۴۰.۰۰۰.۰۰۰

سایر اطلاعات و جزئیات در اسناد مزایده مندرج است

مهلت تحویل اسناد به دبیرخانه معاملات شرکت اناق ۱۳۹۲ تا ساعت ۱۳:۰۰ روز شنبه به تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۷

تاریخ گشایش اسناد مناقصه: ساعت ۸:۰۰ روزیکشنبه به تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۸

محل دریافت اسناد: سایت اینترنتی شرکت آب و فاضلاب آستان اسفهان **WWW.abfaesfahan.ir**

پایگاه ملی اطلاع رسانی مناقصات **WWW.its.mporg.ir**

شماره تلفن ۰۲۱-۵۲۲۰۰۵۴-۴۵۲۲۵۰۵۱-۴۳۱