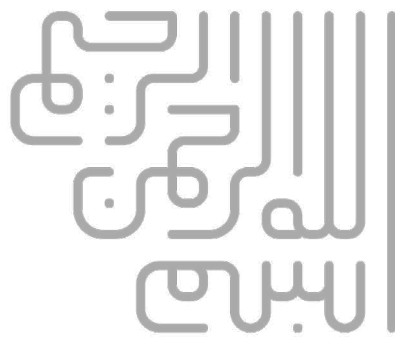


ارزیابی ماده (۷) «قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری





نماینده در پایگاه مرکز اطلاعاتی علمی جهاد دانشگاهی (SID)، پایگاه مجلات تخصصی نور (Noor Mags)

عنوان: ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری

نوع گزارش: طرح/ لایحه ، نظارتی ، راهبردی ، پیش نویس قانونی

نام دفتر: مطالعات اجتماعی (گروه مسائل اجتماعی)

اظهار نظر کننده: علی فرنام

اظهار نظر کننده خارج از مرکز: محسن بهزادی (هیئت علمی دانشگاه تهران)

ناظران علمی: ریحانه رحمانی پور، هادی افراسیابی، کمیل قیدرلو

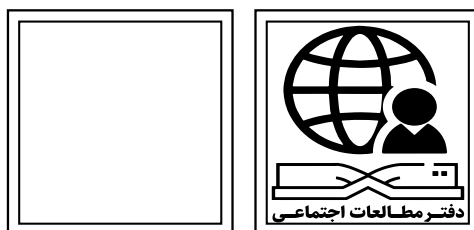
ناظر علمی خارج از مرکز: پویا علاءالدینی (هیئت علمی دانشگاه تهران)

مدیر مطالعه: بهزاد عطارزاده

گرافیک و صفحه آرایی: سمیرا صادقی عسکری

ویراستار ادبی: سیده مرضیه موسوی راد

تاریخ شروع مطالعه: ۱۴۰۳/۱۱/۰۱





عنوان: ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری
تهیه و تدوین (Author): مسعود فراهانی
واژه‌های کلیدی: قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها، تمدید خودکار قراردادهای استیجاری، بی‌ثباتی سکونتی، کنترل اجاره
ناشر: مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

[DOI: 10.22034/report.mrc.2025.1404.33.10.21645](https://doi.org/10.22034/report.mrc.2025.1404.33.10.21645)

Permanent Link:

Publisher : Islamic Parliament Research Center of Iran

فهرست مطالب

چکیده.....	۶
خلاصه مدیریتی.....	۷
۱. مقدمه.....	۱۰
۲. پیشینه.....	۱۲
۲-۱. سوابق مطالعاتی در مرکز.....	۱۲
۲. تمدید قراردادهای استیجاری و محدودسازی تخلیه مستأجران به مثابه سیاست حمایتی.....	۱۲
۳-۱. منطق سیاستی محدودسازی تخلیه مستأجران.....	۱۲
۳-۲. قوانین تمدید قرارداد و محدودسازی تخلیه مستأجران در ایالت کالیفرنیا.....	۱۶
۳-۳. اصلاحات قانون حمایت از مستأجران در سال ۲۰۲۳.....	۱۷
۳-۴. بسته قانونی مبارزه با آزارگری‌های موجران.....	۱۸
۳-۵. قوانین محدودسازی تخلیه مستأجر در شهر سن خوزه.....	۱۹
۳-۶. بسته قانونی شهر برکلی برای نیاز موجر به واحد مسکونی برای سکونت.....	۲۲
۳-۷. محدودسازی تخلیه مستأجران با قراردادهای استیجاری بلندمدت (کشورهای عضو OECD).....	۲۵
۳-۸. تحول تاریخی قوانین استیجاری از ۱۳۵۶ تا ۱۴۰۳.....	۲۸
۳-۹. ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳.....	۳۰
۳-۱۰. اجرای کنترل اجاره بدون محدودسازی تخلیه مستأجران: چرخه بی‌ثباتی سکونتی.....	۳۴
۳-۱۱. اجرای کنترل اجاره به همراه محدودسازی تخلیه مستأجران: ثبات سکونتی.....	۳۵
۳-۱۲. تحلیل هزینه-فایده اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها.....	۳۸
۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری.....	۳۹
منابع و مأخذ.....	۴۴

فهرست جداول

جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی.....	۱۲
جدول ۲. دلایل موجه عدم تمدید قرارداد یا تخلیه مستأجران.....	۱۶
جدول ۳. مقایسه تطبیقی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی.....	۲۵
جدول ۴. مقایسه تطبیقی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی.....	۲۶
جدول ۵. تحلیل هزینه-فایده اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها.....	۳۸
جدول ۶. چارچوب سیاستی پیشنهادی.....	۴۱

فهرست شکل

شکل ۱. مقایسه سازوکار قانون فعلی و مدل پیشنهادی.....	۳۷
--	----



ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری

چکیده



اجرای موفق سیاست کنترل اجاره‌بها مستلزم دو پیش شرط بنیادین است: تمدید خودکار قرارداد مستأجرانی که به تعهدهای خود عمل کرده‌اند و محدودسازی حق موجر برای عدم تمدید به «دلایل موجه قانونی»، در غیاب این شرط، سیاست کنترل اجاره به سادگی از مسیر «عدم تمدید» دور زده می‌شود و به جای حمایت از مستأجران، چرخه‌ای از بی‌ثباتی سکونتی و جابه‌جایی‌های اجباری را فعال می‌کند. این مدل ترکیبی (کنترل اجاره به همراه تمدید قراردادهای استیجاری و محدودسازی تخلیه) الگویی پذیرفته شده در نظام‌های حقوقی، مانند ایالت‌های کالیفرنیا، نیویورک و اورگن و نیز کشورهای عضو OECD است. در ایران نیز سابقه آن در قوانین روابط موجر و مستأجر در سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ وجود دارد که اصل را بر «تمدید قانونی قرارداد» می‌گذاشتند. با این حال، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ با اعطای اختیار مطلق به موجر برای عدم تمدید قرارداد، این ثبات را از بین برد و زمینه بی‌ثباتی گسترده در بازار اجاره را فراهم کرد. قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مصوب سال ۱۴۰۳) با وجود هدف کنترل قیمتی افزایش اجاره، بر همین بستر بی‌ثبات ساز تکیه دارد و امکان اجرای آن وجود ندارد. این گزارش استدلال می‌کند که اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی و افزودن «قاعده تمدید خودکار قرارداد و محدودسازی عدم تمدید به دلایل موجه قانونی»، شرط لازم برای تحقق کنترل مؤثر افزایش اجاره‌بها و تضمین ثبات سکونتی است.



بیان / شرح مسئله

در سال‌های اخیر، روند افزایش فقر در میان خانوارهای مستأجر شتاب گرفته است. در پاسخ به این وضعیت، قانون «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» مصوب سال ۱۴۰۳، بسته‌ای برای کنترل اجاره‌بها ارائه کرده است. بررسی محتوای این بسته نشان می‌دهد که به‌رغم نیت حمایتی آن، به علت نادیده گرفتن الزام به تمدید خودکار قرارداد مستأجرانی که به تعهدهای خود عمل کرده‌اند، اجرای آن در عمل با شکست روبه‌رو شده است. به بیان ساده، این قانون، سقف اجاره را تعیین می‌کند، اما به موجران اجازه می‌دهد با عدم تمدید قرارداد، مستأجر فعلی را بیرون کرده و با مستأجر جایگزین قرارداد اجاره جدید براساس قیمت بازار منعقد کنند.

بنابراین، حتی اگر دولت، سقف افزایش اجاره را برای مثال ۱۵ درصد تعیین کند، موجر می‌تواند با تخلیه مستأجر فعلی، این سقف قیمتی را عملاً بی‌اثر کند. بنابراین، دور زدن قانونی کنترل اجاره، از طریق تخلیه‌های پیاپی است. پدیده‌ای که به چرخه‌ای از بی‌ثباتی سکونتی و جابه‌جایی‌های اجباری منجر می‌شود. از این‌رو، کنترل اجاره بدون الزام قانونی به تمدید قرارداد، مانند سقفی است که ستون نگهدارنده ندارد. اصل «تمدید خودکار قرارداد برای مستأجر پایبند به تعهدها» نه تنها در نظام‌های حقوقی پیشرفته پذیرفته شده، بلکه در ایران نیز سابقه دارد. قانون روابط موجر و مستأجر در سال‌های ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ بر همین اصل استوار بودند و موجر تنها در موارد محدود و موجه می‌توانست از تمدید آن امتناع کند، اما قانون در سال ۱۳۷۶ این اصل را کنار گذاشت و نتیجه آن، حاکم شدن بی‌ثباتی سکونتی بر بخش استیجاری بوده است.

نقطه‌نظرات / یافته‌های کلیدی

- اجرای موفق سیاست کنترل اجاره (ماده (۷) قانون ساماندهی) در گرو یک اصل کلیدی است: قرارداد اجاره مستأجری که به تعهدهای خود عمل کرده، باید به‌صورت خودکار تمدید شود، مگر آنکه موجر بتواند دلایل موجه قانونی برای عدم تمدید ارائه کند.
- برای تحلیل دقیق اصل کلیدی مورد نیاز قانون ساماندهی، باید میان دو وضعیت قانونی تفکیک قائل شد:

❶ **دلایل فسخ و تخلیه در طول مدت قرارداد:** این موارد ناظر بر تخلف‌های مستأجر (مانند تعدی و تفریط) بوده و در قوانین فعلی کشور تا حد زیادی به آن پرداخته شده است و برای مستأجران ساکن، این امنیت خاطر را فراهم می‌کند که در صورت عمل به تعهدهای قرارداد استیجاری، در معرض تخلیه دل‌بخواهی یا ناگهانی نیستند.

❷ **دلایل موجه برای عدم تمدید پس از پایان قرارداد:** این موارد استثنائاتی هستند که به موجر اجازه می‌دهد از قاعده «تمدید خودکار» پیروی نکند. این وجه دوم، ستون اصلی ثبات سکونتی و اجرای سیاست کنترل اجاره بوده که در نظام حقوقی ایران و به‌ویژه قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها دیده نشده است. تمرکز اصلی این گزارش بر این خلأ قانونی است.

- اگرچه برخی دلایل در هر دو وضعیت می‌توانند هم‌پوشانی داشته باشند (مانند عدم پرداخت اجاره)، اما مبنای قانونی و کارکرد سیاستی آنها کاملاً متفاوت است. سیاست کنترل اجاره، فقط زمانی موفق خواهد بود که هر دو وجه به‌صورت هم‌زمان اجرا شوند.
- این اصل، یک ایده جدید یا وارداتی نیست، بلکه در قوانین پیش از قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ در نظام مسکن استفاده شده است. قوانین پیشین با محدود کردن تخلیه به دلایل موجه (مانند نیاز شخصی مالک و تخلف مستأجر)، عملاً ثبات سکونتی را برای مستأجران تضمین می‌کردند.

● در بسته‌های سیاستی، کنترل اجاره این دو سیاست هم‌زمان اجرا می‌شوند تا ثبات سکونتی و اقتصادی خانوارها محقق شود. این قوانین عموماً برای رفع عدم تعادل در رابطه موجر و مستأجر و دستیابی به اهداف اجتماعی و اقتصادی کلان‌تر طراحی می‌شوند.

- منطق سیاستی پشتیبان محدودسازی تخلیه مستأجران پر شمار است: تضمین ثبات سکونتی مستأجران و جلوگیری از جابه‌جایی اجباری، پیشگیری از بی‌ثباتی اقتصادی، پیشگیری و کاهش بیماری‌های جسمانی و روانی ناشی از بی‌ثباتی سکونتی، تضمین حق دسترسی همه شهروندان به مسکن، ایجاد تعادل در توان چانه‌زنی در رابطه استیجاری، حفظ استطاعت‌پذیری موجود فعلی مسکن و استفاده بهینه اجتماعی از آن و کنترل کردن فشار فزاینده بر نظام رفاهی.



پیشنهاد راهکارهای تقنینی، نظارتی یا سیاستی

راهکارهای پیشنهادی این گزارش، بر ستون اصلی ثبات سکونتی یعنی «محدودسازی دلایل عدم تمدید قرارداد پس از پایان آن» متمرکز است. باید توجه داشت که این سیاست با «فسخ قرارداد در طول مدت آن» به علت تخلف مستأجر، تفاوت دارد، هرچند برخی دلایل (مانند عدم پرداخت اجاره یا تعدی و تفریط) ممکن است در هر دو وضعیت مصداق داشته باشند. هدف از محورهای مطرح‌شده، ایجاد یک چارچوب قانونی برای اصل «تمدید خودکار قرارداد» است که در آن، موجر صرفاً در صورت تحقق یکی از دلایل موجه، حق عدم تمدید قرارداد را خواهد داشت. این سیاست نیازمند تصمیم‌گیری‌های دقیق در مورد دلایل موجه، رویه‌های قانونی، ضمانت‌های اجرایی و بسته‌های حمایتی است. محورهای سیاستی ذیل برای این منظور پیشنهاد می‌شوند:

۱- دلایل موجه قانونی که مربوط به تعدی یا تفریط مستأجر هستند: عدم پرداخت اجاره، نقض مفاد قرارداد، تعدی یا تفریط در استفاده از واحد مسکونی.

۲- دلایل موجه قانونی که مربوط به مستأجر نیستند: نیاز مالک به واحد مسکونی برای سکونت یا فروش واحد مسکونی، تخریب و نوسازی ساختمان بر مبنای الزام‌های قانونی، تعمیرات اساسی واحد مسکونی لازم بر تداوم سکونت‌پذیری که نیاز به تخلیه مستأجر فعلی دارد.

۳- تمهید ضمانت‌های اجرایی چندبُعدی: برای موجدانی که برخلاف قانون اقدام به تخلیه می‌کنند، باید جریمه‌های مالی و پرداخت خسارت در نظر بگیرند و برای مستأجری که ملک را تخلیه کرده است، پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی در نظر گرفته شود.

۴- تمهید بسته‌های حمایتی برای مقابله با آزارگری موجران: شامل مقرراتی جهت جلوگیری از رفتارهای آزارگرانه برای تخلیه خودخواسته، مانند سکونت‌ناپذیر ساختن واحد مسکونی از نظر فیزیکی به هر نحوی از انحاء، سکونت‌ناپذیر ساختن واحد مسکونی از نظر آسایش روانی (مانند تهدید و ارباب‌شفاهی یا رفتاری، مزاحمت‌های مستمر تلفنی یا حضوری و کنترل‌گری‌های سکونتی نظیر اعمال قوانین دل‌خواهی مانند ممنوع کردن داشتن مهمان یا تعیین ساعت رفت‌وآمد).

مقایسه سازوکار قانون فعلی و مدل پیشنهادی

وضعیت فعلی ماده ۷ قانون ساماندهی	مدل پیشنهادی برای اصلاح ماده ۷ قانون ساماندهی
<p>کنترل اجاره بدون محدودسازی تخلیه مستأجران</p>	<p>کنترل اجاره به همراه محدودسازی تخلیه مستأجران</p>
<p>← زنجیره بی‌ثباتی سکونتی</p>	<p>← زنجیره ثبات سکونتی</p>
<p>۱. اجرای سیاست کنترل اجاره</p> <p>۲. به دلیل اینکه قانون، تخلیه مستأجران ساکن را به دلایل موجه قانونی محدود نکرده است، موجران می‌توانند با تحت فشار گذاشتن مستأجران را مجبور به «تخلیه خودخواسته» کنند یا به صورت قانونی، در اسرع وقت و بدون دردسر، حکم تخلیه آنها را بگیرند.</p> <p>۳. موجران برای اینکه در آینده مجبور نشوند به محدودیت حاصل از ثبت قرارداد تن ندهند، با مستأجر جایگزین قرارداد غیرثبتی می‌بندند.</p> <p>۴. مستأجران که توان چانه‌زنی ندارند، مجبورند با قراردادهای غیرثبتی در واحدهای مسکونی ساکن شوند.</p> <p>۵. موجران پیوسته می‌کوشند پس از پایان قرارداد یک ساله مستأجران فعلی را تخلیه کنند تا قیمت اجاره را به طور مستمر به قیمت بازار برگردانند.</p> <p>۶. تلاش موجران این خواهد بود که به موانع قانونی مرتبط با تخلیه مستأجران تن ندهند و بدین ترتیب، همه قراردادهای به سمت غیرثبتی بودن کشیده می‌شوند و بدین ترتیب، چرخه «بی‌ثباتی سکونتی» و «جابجایی اجباری مستأجران» ادامه پیدا می‌کند.</p>	<p>۱. اجرای سیاست کنترل اجاره</p> <p>۲. تخلیه مستأجران صرفاً در موارد محدود و با دلایل موجه قانونی، ممکن است؛ بررسی و احراز آن منوط به تصمیم مرجع قضایی است.</p> <p>۳. موجران نمی‌توانند مستأجران ساکن را مجبور به «تخلیه خودخواسته» کنند یا با دلایل دلبخواهی حکم تخلیه آنها را بگیرند. بر این اساس، فرایند اصلاحی آغاز می‌شود.</p> <p>۴. به دلیل اینکه قانون، تخلیه مستأجران فعلی را به دلایل موجه قانونی محدود کرده است، مستأجر فعلی با رعایت سقف افزایش اجاره، در واحد مسکونی می‌ماند (هدف اصلی قانون محقق می‌شود).</p> <p>۵. به دلیل محدودسازی تخلیه مستأجران، موجران برای طی کردن مراحل قانونی تخلیه مستأجران، مجبور هستند تمام قراردادهای ثبتی را ثبت کنند.</p> <p>۶. همه مستأجران قرارداد ثبتی خواهند داشت و تخلیه آنها از حالت دلبخواهی خارج شده و نیاز به بررسی قضایی قرار دارد. بدین ترتیب، «ثبات سکونتی» بخش استیجاری حاکم می‌شود.</p>



۱. مقدمه

در چند سال گذشته، روند فقر و تبعات اقتصادی-اجتماعی آن در میان خانوارهای مستأجر به‌طور مداوم صعودی بوده است. وضعیت سال ۱۴۰۳ نشان می‌دهد که نرخ فقر در میان خانوارهای مستأجر افزایش داشته است [۱]. در سیاستگذاری مسکن استیجاری، تضمین دسترسی پایدار به مسکن استطاعت‌پذیر، یکی از ابزارهای بنیادین برای کاهش فقر، پیشگیری از محرومیت و تحقق برابری فرصت‌های زندگی است. یکی از مهم‌ترین ابزارهای تحقق این هدف، سیاست کنترل اجاره بهاست، اما اجرای سیاست کنترل اجاره، در صورتی که با سیاست‌های مکمل برای حفظ ثبات سکونت^۱ همراه نباشد، به نتیجه نمی‌رسد. در عمل، با وضع سقف برای افزایش اجاره، انگیزه موجران برای تخلیه مستأجران فعلی افزایش پیدا می‌کند تا بتوانند واحد را به مستأجر جدید با نرخ بالاتری اجاره دهند. در نتیجه، کنترل اجاره بدون تضمین ادامه سکونت مستأجر فعلی، نه تنها از رشد اجاره‌ها جلوگیری نمی‌کند، بلکه باعث جابه‌جایی‌های اجباری و تشدید بی‌ثباتی سکونت می‌شود. به همین دلیل، در تجربه‌های جهانی، کنترل اجاره همیشه همراه با سیاست‌های ثبات‌بخش سکونت اجرا می‌شود. این سیاست‌ها، اشکال گوناگونی دارند، اما هدف مشترک آنها جلوگیری از جابه‌جایی‌های غیرداوطلبانه و مستمر خانوارهای مستأجر است. در میان این سیاست‌ها، دورویکرد اصلی وجود دارد [۲ و ۳]:

- افزایش مدت قراردادها در قالب تعیین حداقل زمان قانونی (برای مثال، حداقل ۳ سال یا بدون پایان مشخص).
- محدود کردن امکان تخلیه مستأجران به دلایل موجه قانونی، چه در «طول دوره قرارداد» و چه «پس از پایان آن» (به معنای تمدید خودکار قراردادها برای مستأجرانی که به تعهدهای قانونی خود عمل کرده‌اند).

مجموعه این تمهیدات، با محدود کردن شرایطی که موجران می‌توانند مستأجران را تخلیه کنند، به صورت مستقیم موجب افزایش ثبات سکونت می‌شود و به صورت غیرمستقیم، کنترل اجاره را نیز عملیاتی و قابل اجرا می‌کند [۴]. در شرایط فعلی نظام مسکن کشور، اهمیت این موضوع به ماده (۷) [قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها](#) (مصوب ۱۴۰۳) برمی‌گردد که یک بسته سیاستی کنترل اجاره معرفی کرده، اما پس از گذشت دو سال این بسته به مرحله اجرایی نرسیده است. این گزارش می‌کوشد تا نشان دهد که سازه سیاستی بسته پیشنهادی یک نقصان جدی دارد که اجرای آن را کمابیش غیرممکن ساخته است. نقصان اصلی این بسته در این است که هیچ محدودیتی برای تخلیه مستأجران پس از پایان قرارداد در نظر گرفته نشده و قراردادها به صورت خودکار تمدید نمی‌شوند. برای اجرای موفق کنترل اجاره، باید میان دو وضعیت قانونی تفکیک قائل شد:

الف) دلایل فسخ قرارداد در طول دوره اجاره که ناظر بر تخلف‌های (تعدی و تفریط) مستأجر است و در قوانین فعلی کشور به آن پرداخته شده است.

ب) دلایل موجه برای عدم تمدید قرارداد پس از پایان دوره اجاره، در این چارچوب اصل بر تمدید خودکار قرارداد است، مگر آنکه موجد دلیل موجهی برای عدم تمدید ارائه دهد.

۱. Security of Tenure: برای درک درست این مفهوم در سیاستگذاری استیجاری باید به یک نکته اساسی توجه داشته باشیم. در ادبیات سیاستگذاری مسکن کشور این مفهوم در بدو امر در ارتباط با ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی (به اصطلاح حاشیه‌نشینی شهری) یا به میدان گذاشت و «امنیت تصدی» ترجمه شد. در آن بستر سیاستی، امنیت تصدی حول محور به رسمیت‌شناسی خانوارهایی تعریف می‌شد که در زمین‌های فاقد سند رسمی (که اکثراً تصرف عدوانی محسوب می‌شدند) سکونت داشتند و به‌طور مشخص تر، بر تأیید یا اعطای مالکیت زمین‌های مزبور تأکید داشت تا زمینه ساماندهی سکونتگاه‌های غیررسمی فراهم شود و از جابه‌جایی گسترده خانوارها جلوگیری شود، اما در حوزه استیجاری محوریت بحث با ثبات سکونت (سکونت در واحدهای مسکونی بدون نگرانی از جابه‌جایی‌های ناخواسته و سالیانه) به همراه حمایت‌های قانونی مقتضی است. متأسفانه به استفاده دقیق از این مفهوم در بخش استیجاری کشور به‌طور جدی توجه نشده است.

وجه دیگر از مسئله یعنی تمدید خودکار قرارداد با استثنائات محدود قانونی، ستون اصلی ثبات سکونتی است و در قانون ساماندهی به کلی مغفول مانده است. بدون این رکن، کنترل اجاره در عمل شکست خواهد خورد. بنابراین، این گزارش در پی آن است که با تبیین مفهوم «تمدید خودکار قراردادها» و تشریح الزام اجرایی آن، خلأ اصلی قانون ساماندهی را پر کند.

برای توضیح این سازوکار، در بخش‌های بعدی تجربه‌های بین‌المللی موفق به‌ویژه، قانون «حمایت از مستأجران» ایالت کالیفرنیا، بررسی می‌شود. زیرا قراردادهای استیجاری در آمریکا نیز مشابه الگوی ایران عمدتاً یک‌ساله هستند. این تشابه، زمینه مناسبی برای استخراج تمهیدها و مضامین سیاستی فراهم می‌کند که مکمل قانون کنترل اجاره در ایران هستند.

در واقع، موضوع مهم، مضامین سیاستی^۱ است که برای اجرای این سیاست‌ها باید به آنها توجه شود. مضامین سیاستی، موضوعی هستند که در هر سیاست مشابهی باید به آنها توجه شود، مگر اینکه تصمیم سیاستگذاران در مورد آنها تفاوت چشمگیر داشته باشد. برای مثال، تخلیه مستأجر به علت نیاز موجد به سکونت در واحد مسکونی یک مضمون سیاستی بوده که در هر سیاستی در زمینه محدودسازی تخلیه مستأجران به آن توجه شده، ولی ممکن است بسته‌های سیاستی معطوف به آن تفاوت‌های چشمگیری داشته باشند.

ملاحظه سیاستی دیگری نیز در میان است. در این گزارش به جای اینکه کلیت ماده (۷) قانون نقد شود، رویکرد دیگری اتخاذ شده است. این گزارش، با پذیرش کلیت بسته کنترل اجاره این قانون، تأکید خود را برای معرفی نقصان اصلی آن و ارائه یک راهکار سیاستی گذاشته است. به بیان دیگر، اگر تمدید خودکار قراردادهای استیجاری و محدودسازی تخلیه مستأجران در قالب یک اصلاحیه به این قانون افزوده شود، قانون قابلیت اجرای فوری پیدا کرده و عملاً بهبود قابل ملاحظه‌ای در وضعیت خانوارهای مستأجر ایجاد می‌کند.

برای دستیابی به این هدف، گزارش حاضر ساختاری دومرحله‌ای را دنبال می‌کند:

ابتداءً، با ارائه یک پشتوانه تجربی از طریق مرور برخی سیاست‌های موفق جهانی و پیشینه قوانین داخلی، نشان می‌دهیم که سیاست کنترل اجاره همواره نیازمند ابزارهای مکمل، به‌ویژه محدودسازی تخلیه (یعنی عدم الزام تمدید قرارداد مستأجری است که به تعهدهای خود عمل کرده)، است. این بخش نشان می‌دهد که راه‌حل پیشنهادی، یک ایده آزموده شده و منطقی است.

در مرحله بعد، با استفاده از این شواهد و با اتخاذ یک رویکرد مکانیسمی و ترکیب سیاستی [۹-۵]، به تحلیل دقیق ماده (۷) قانون ساماندهی می‌پردازیم تا روشن شود چرا ابزارهای فعلی آن در عمل شکست می‌خورند و نمی‌توانند رفتار بازیگران بازار را در جهت مطلوب هدایت کنند. در نهایت، گزارش با ارائه یک چارچوب سیاستی جایگزین، مسیر اصلاح این قانون و تبدیل آن به یک ابزار کارآمد برای ایجاد ثبات در بازار مسکن استیجاری را ترسیم می‌کند.



۲. پیشینه



در مورد تنظیم‌گری‌های حمایتی مرتبط با بخش استیجاری - از جمله سیاست‌های کنترل اجاره، محدودسازی تخلیه مستأجران، تنظیم‌گری‌های مرتبط با ودیعه و بنیان‌های اجتماعی آن - پژوهش‌های محدودی انجام شده است. به‌رغم اجرای گسترده این تنظیم‌گری‌ها در کشورهای مختلف [۲ و ۱۰ و ۱۱]، به علت رویکردهای ضدرفاهی حاکم بر نظام مسکن کشور که تنظیم‌گری‌های ضروری دولت در بخش استیجاری را «مداخله در بازار» بازنمایی می‌کند [۱۲]، شناخت کمی نسبت به آنها وجود دارد. با این حال، یک تجربه مهم در زمینه اجرای این تنظیم‌گری‌های حمایتی وجود دارد. در بحبوحه پاندمی کرونا، سیاست کنترل اجاره و محدودسازی تخلیه مستأجران پا به صحنه سیاستگذاری کشور گذاشتند و امکان‌پذیری اجرای آنها آشکار شد. اجرای این سیاست‌ها، به‌رغم ضمانت‌های اجرایی محدود، چتر حمایتی مهمی را برای بسیاری از خانوارهای مستأجر کشور فراهم کردند و مانع از جابه‌جایی اجباری بخش اعظمی از خانوارهای مستأجر کشور شدند.

۱-۲. سوابق مطالعاتی در مرکز

جدول ۱. تحلیل پیشینه پژوهشی

ردیف	عنوان گزارش	سال انتشار	شماره مسلسل	نام دفتر/سازمان/نهاد	توضیحات
۱	اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران) [۱۳]	۱۳۹۸	۱۶۹۳۶	مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	این پژوهش، تجربه‌های جهانی کنترل اجاره و محدودسازی تخلیه مستأجران را بررسی کرده است.
۲	مطالعه تطبیقی قوانین تنظیم و کنترل اجاره‌بها و ارائه بسته پیشنهادی برای کلان‌شهر تهران [۱۴]	۱۴۰۲	-	مرکز مطالعات شهرداری تهران	این پژوهش، تنظیم‌گری در بخش استیجاری مانند محدودسازی تخلیه مستأجران را در ۴ ایالت آمریکا بررسی کرده است.
۳	ثبات و امنیت سکونت استیجاری (۱): رخ‌نمایی از وضعیت سکونت استیجاری [۱۵]	۱۴۰۳	۲۰۰۵۳	مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی	این پژوهش، منطق سیاستی تنظیم‌گری در بخش استیجاری، به‌ویژه جلوگیری از افزایش لجام‌گسیخته نابربری‌های اجتماعی ناشی از سکونت استیجاری و ابعاد روانی-اجتماعی، را بررسی کرده است.

۳. تمدید قراردادهای استیجاری و محدودسازی تخلیه مستأجران به‌مثابه سیاست حمایتی



۱-۳. منطق سیاستی محدودسازی تخلیه مستأجران

سیاست تمدید قراردادهای استیجاری و محدودسازی تخلیه مستأجران، معطوف به کاهش اختیار موجران برای خاتمه دادن به قرارداد استیجاری و تخلیه مستأجر است. این سیاست دو جنبه اساسی و مرتبط با هم دارد:

الف) محدود کردن اختیارهای موجر برای تخلیه مستأجر پیش از پایان قرارداد اجاره (در طول مدت قرارداد اجاره): در این حالت، موجر صرفاً در صورت بروز تخلف مستأجر (مانند عدم پرداخت اجاره یا تعدی به ملک) مجاز به فسخ قرارداد و تخلیه است. در این

وضعیت، موجران نمی‌توانند بدون دلیل معتبر و به رسمیت شناخته شده قانونی، مستأجری را که در واحد مسکونی ساکن است، قبل از پایان قرارداد استیجاری تخلیه کنند. این وجه از قوانین محدودسازی بر ثبات سکونتی مستأجر در طول دوره سکونت استیجاری متمرکز است و برای مستأجران ساکن این امنیت خاطر را فراهم می‌کند که در صورت عمل به تعهدهای قرارداد استیجاری در معرض تخلیه دل‌بخوایی یا ناگهانی نیستند. در قوانین فعلی کشور، با توجه به ماهیت عقد اجاره که هم عقد لازم و هم تملیکی است، در صورتی که مستأجر به تعهدهای خود عمل کرده باشد امکان قانونی برای تخلیه پیش از موعد وی وجود ندارد.

ب) محدود کردن اختیارات موجر برای عدم تمدید قرارداد (پس از پایان قرارداد اجاره): این وضعیت، که خلأ اصلی نظام حقوقی فعلی و کانون بحث این گزارش بوده، به معنای تغییر قاعده از «اختیار کامل موجر در عدم تمدید» به «الزام موجر به تمدید قرارداد» است، مگر آنکه دلیل موجه قانونی وجود داشته باشد. در فقدان محدودیت‌های مرتبط با تخلیه، موجران این اختیار را دارند که قرارداد استیجاری را پس از پایان آن تمدید نکنند. در این وضعیت عملاً مستأجران مجبور هستند پس از پایان مدت قرارداد، واحد مسکونی را تخلیه کنند و قوانین موجود، حقوقی برای تمدید قرارداد در نظر نگرفته‌اند.

قوانین معطوف به الزام تمدید قرارداد مستأجری که در مدت قرارداد به تعهدهای خود عمل کرده است، حمایت از مستأجر را فراتر از دوره قرارداد می‌داند. بر این اساس، زمانی که مدت قرارداد به پایان می‌رسد، موجر نمی‌تواند بدون دلیل موجه قانونی (همان‌هایی که قانون در هر بستری برای حمایت از مستأجران آن کشور یا شهر مقرر کرده)، از تمدید قرارداد خودداری کرده و مستأجر را مجبور به تخلیه کند. نکته سیاستی مهم این است که صرف تمایل موجر به اجاره دادن واحد مسکونی به شخص دیگر یا افزایش قابل توجه اجاره بها (فراتر از محدودیت‌های قانون کنترل اجاره بها) دلیل کافی برای تخلیه کردن مستأجر فعلی محسوب نمی‌شود. این وجه از قوانین علاوه بر تضمین ثبات سکونتی مستأجر در طول دوره سکونت استیجاری، ثبات مسکونی بلندمدت‌تری را برای مستأجرانی که به تعهدهای قانونی خود عمل می‌کنند، در نظر می‌گیرد.

ضمانت اجرایی این سیاست را باید در چارچوب تمهیداتی دید که خصلت طیفی دارند. از یک سو ممکن است محدودسازی شامل اقدام‌های کم‌دامنه و بدون ضمانت اجرایی باشد که تأثیر خاصی بر جلوگیری از تخلیه مستأجران و ثبات سکونتی آنها نداشته باشد. از سوی دیگر، ممکن است مشتمل بر مجموعه منسجم و چندلایه‌ای از تمهیدات سیاستی باشد که ضمانت‌های اجرایی پرشماری دارد و در مجموع برای افزایش رفاه کل جامعه، به‌ویژه نابر خورداران مسکونی، تدارک دیده شده و تأثیر قطعی آن بر ثبات سکونت مستأجران مشاهده می‌شود. سیاست‌هایی که در صدد محدودسازی اختیار موجران در زمینه تخلیه کردن مستأجران هستند، منطبق‌های سیاستی متنوعی دارند که در ادامه به آنها پرداخته می‌شود:

۱-۳. تضمین ثبات سکونتی مستأجران و جلوگیری از جابه‌جایی اجباری

ثبات سکونتی، نقش بسیار مهمی در کل زندگی خانوارها دارد و برای هم‌بستگی اجتماعی، ثبات اقتصادی و سلامت روان افراد ضروری است. جابه‌جایی و تخلیه مکرر مستأجران تأثیر قابل توجهی بر بی‌ثباتی بلندمدت خانوارهای کم‌درآمد دارد و این خانوارها را درگیر شرایط سکونتی بدتر، از دست دادن شغل و فروپاشی روابط اجتماعی می‌کند. افزون بر این، فرایند تحصیل کودکان این خانوارها، پس از تخلیه و درگیر بی‌ثباتی بلندمدت شدن، کاملاً مختل شده یا دچار وقفه می‌شود. موضوع دیگر، این است که خانوارهای مستأجر، به‌ویژه کم‌درآمدها، بدون حمایت‌های مرتبط با محدود کردن تخلیه، بیشتر در معرض استثمار و افزایش بی‌رویه اجاره قرار می‌گیرند. محدودسازی تخلیه مستأجران، روندهای فقر آفرین و فقر گستر را متوقف می‌کنند و مانع از آن می‌شوند که افراد به علت از دست دادن مسکن خود، وارد چرخه فقر و بی‌خانمانی شوند. این رویکرد پیشگیرانه، نه تنها ثبات سکونتی خانوارهای مستأجر را تضمین می‌کند، بلکه از بروز آسیب‌های اجتماعی و انسانی گسترده‌تر نیز جلوگیری می‌کند [۱۶].

۲-۳. پیشگیری از بی‌خانمانی و بی‌ثباتی اقتصادی

تخلیه خانوارهای کم‌درآمد از واحدهای استیجاری یا جابه‌جایی اجباری آنها به دلیل عدم استطاعت مالی در هر حالتی آسیب‌زا و بحران آفرین است. این خانوارها پس از تخلیه مجبورند مجدداً به‌عنوان تازه‌وارد، در بازار مسکن دنبال واحد مسکونی استیجاری بگردند که قیمت‌های آنها نسبت به گذشته افزایش چشمگیری پیدا کرده و با توان مالی این خانوار تناسب ندارد. از این رو باید به سراغ واحدهایی بروند که در مکان مناسب



واقع نشده‌اند، امکانات کافی را ندارند، از نظر فیزیکی نایمن محسوب می‌شوند و یا مجموعه‌ای از این مشکلات را یکجا دارند. افزون بر این، دشواری اقتصادی که بعد از تخلیه بر زندگی این خانوارها حاکم می‌شود تا مدت‌ها ادامه‌دار است و آسیب‌پذیرترین افراد، آسیب‌های ماندگارتری را تجربه می‌کنند [۱۷].

از سوی دیگر، بعضی از این خانوارها مجبورند با نزدیکان خود که قبلاً زندگی مشترکی با آنها نداشتند یا حتی با افراد غریبه، به صورت مشترک خانه اجاره کنند و در بیشتر مواقع، این امر به سکونت چند فرد در واحدی منجر می‌شود که مساحت آن مناسب نیست. با این حال، خطر جابه‌جایی اجباری همچنان وجود دارد و ممکن است به فرایندی بی‌پایان مانند سرنوشت سکونتی بخشی از خانوارهای کم‌درآمد تبدیل شود. در سناریوهای بدتر، خانوارهای کم‌درآمد بلافاصله بی‌خانمان شده و شدیدترین نوع بی‌ثباتی سکونتی را تجربه می‌کنند.

۳-۱-۳. پیشگیری از بیماری‌های جسمانی و روانی ناشی از بی‌ثباتی سکونتی

بی‌ثباتی سکونتی (جابه‌جایی‌های مستمر، زندگی در واحد مسکونی کم کیفیت یا شلوغ، در معرض تخلیه شدن از واحد مسکونی) صرفاً مسئله اقتصادی نیست، بلکه تهدیدی جدی برای سلامت جسم و روان شهروندان است. پژوهش‌ها نشان می‌دهد که بی‌ثباتی سکونتی علاوه بر ایجاد استرس، سلامت افراد را در معرض خطر قرار می‌دهد و ممکن است به بیماری‌های قلبی-عروقی (بیماری عروق کرونر،^۱ نارسایی قلبی^۲ و سکت قلبی) منجر شود. افزون بر این، وضعیت کسانی را که درگیر این موضوعات هستند بدتر می‌کند، کنترل فشار خون و دیابت سخت‌تر می‌شود و افراد درگیر بیماری‌های قلبی-عروقی به مراقبت‌های ویژه نیاز پیدا می‌کنند [۱۹]. بی‌ثباتی سکونتی بر سلامت روان افراد نیز تأثیر منفی جدی دارد و این تأثیر بر افراد آسیب‌پذیر، بیشتر و طولانی‌تر است [۱۷]. افرادی که درگیر فرایند تخلیه می‌شوند و آن را تجربه می‌کنند (بسته به عوامل مختلف مانند جنسیت و سن) در معرض مسائل جدی روانی (افسردگی، اضطراب، برآشفستگی و خودکشی) قرار می‌گیرند یا درگیر آنها می‌شوند [۲۰ و ۲۱]. بررسی خودکشی افراد در ۱۶ ایالت آمریکا در حدفصل سال‌های ۲۰۰۵ تا ۲۰۱۰ نشان می‌دهد که از دست دادن خانه ممکن است مستقیماً به خودکشی ختم شود [۲۲].

۳-۱-۴. تضمین حق دسترسی همه شهروندان به مسکن

دسترسی به مسکن مناسب و با کیفیت که از نظر دسترسی به زیرساخت‌ها و خدمات شهری در مکان مناسبی واقع شده، لازمه دسترسی افراد به فرصت‌های زندگی بوده و به همین دلیل به‌عنوان حق در اسناد بین‌المللی [۲۳ و ۲۴] و قانون اساسی بسیاری از کشورها، از جمله ایران (اصل (۳۱) قانون اساسی)، به رسمیت شناخته شده است. افزون بر این، دسترسی به چنین مسکنی باید با ثبات باشد تا وضعیت خانوارها بهبود پیدا کند. محدودسازی تخلیه مستأجران به دلایل موجه قانونی بستگی به این درک سیاستی دارد که مسکن، به منزله دارایی شخصی، تحت مالکیت بخشی از افراد جامعه است، ولی همه افراد جامعه برای زندگی به آن نیاز دارند. قانونگذاران می‌کوشند بین حقوق مالکانه موجران و حق زندگی همه افراد جامعه که جلوه اصلی آن در بخش استیجاری است تعادل برقرار کنند. اگر از چنین منظری به مسکن استیجاری بنگریم، مسئله ثبات و راهکارهای تضمین آن اهمیت بیشتری پیدا می‌کند. زیرا مستأجران در معرض بی‌ثباتی‌هایی هستند که از اقدام‌های دل‌بخوایی مالکان املاک استیجاری ناشی می‌شود. از این رو، ثبات بخشی به وضعیت بازار استیجاری برای استیفای حق مسکن آحاد جامعه ضروری است.

۳-۱-۵. ایجاد تعادل در توان چانه‌زنی موجر و مستأجر

یکی از دلایل سیاستی تنظیم‌گری، عدم توازن در توان چانه‌زنی افراد است [۲۵]. در بخش استیجاری عدم توازن در توان چانه‌زنی موجر و مستأجر وجود دارد و یکی از جلوه‌های آن، این است که موجران می‌توانند به دلایل مختلف اقدام به تخلیه مستأجران کنند [۲۶]. اگر تخلیه مستأجران محدود نشود، در شرایط تورمی و در بازارهایی که موجودی مسکن استیجاری محدود است و امکان خالی گذاشتن واحدهای مسکونی برای سوداگران وجود دارد، موجران می‌کوشند هر سال در پایان قرارداد و یا در دوره سکونت، مستأجران فعلی را به هر دلیل دل‌بخوایی و غیرمنصفانه‌ای و یا حتی بدون دلیل، تخلیه کنند تا درآمد خود را از محل اجاره افزایش دهند.

بر این اساس، موجران می‌توانند به دلایل غیرمالی اقدام به تخلیه مستأجر کنند. برای مثال، مستأجر نسبت به امکانات واحد مسکونی شکایت دارد و موجر به جای رفع مشکل واحد مسکونی یا ساختمان، او را تخلیه می‌کند. برای تخلیه مستأجران دلایل تبعیض آمیز در میان است.

۱. Coronary Heart Disease: یکی از شایع‌ترین علل مرگ‌ومیر در سراسر جهان [۱۸].

برای مثال، ممکن است موجران خانوارهای مستأجر را به علت تغییر شرایطشان (مانند فرزنددار شدن یا طلاق گرفتن یا فوت همسر) از واحد مسکونی تخلیه کنند. زیرا به علت فقدان قوانین ضد تبعیض این کار ممکن است. در چنین وضعیتی، قوانین حمایت از موجران که محدودسازی تخلیه هم بخشی از آنهاست، بسته به میزان حمایتی که ارائه می‌کنند، توان چانه‌زنی مستأجران را افزایش داده و نرخ تخلیه و بی‌ثباتی سکونتی را کاهش می‌دهند [۲۷].

۶-۳. حفظ استطاعت پذیری موجود فعلی مسکن

یکی از دلایل سیاستی محدودسازی تخلیه مستأجران، حفظ استطاعت‌پذیری واحدهای استیجاری فعلی است. در بازارهایی که تورم مزمن دارند، اگر مستأجران به‌طور مستمر تخلیه شوند و از یک واحد مسکونی به یک واحد مسکونی دیگر بروند (برای مثال، در پایان هر دوره ۱۲ ماهه)، قیمت اجاره تمام واحدهای مسکونی به قیمت بازار برمی‌گردد. در این حالت، از آنجا که دستمزد گروه‌های کم‌درآمد به‌طور مستمر با تورم افزایش نمی‌یابد عملاً بخش قابل توجهی از خانوارهای مستأجر از دسترسی به مسکن محروم می‌شوند و این وضعیت، آغاز مجموعه بی‌پایانی از مسائل و هزینه‌های اجتماعی است. از این رو، محدودسازی تخلیه مستأجران به دلایل موجه قانونی عملاً مانع از به‌روزرسانی مستمر قیمت‌ها به قیمت بازار می‌شود و استطاعت‌پذیری موجودی مسکن، برای خانوارهای کم‌درآمد و آسیب‌پذیر حفظ می‌شود.

از سوی دیگر، افزایش موجودی مسکن استطاعت‌پذیر از طریق ساخت مسکن اجتماعی یا افزایش کلی عرضه مسکن (به حدی که قیمت‌ها را کاهش دهد)، فرایندی بسیار زمان‌بر و پرهزینه است، اما نیاز به مسکن استطاعت‌پذیر، نیاز فوری و تعلل‌ناپذیر خانوارهاست. خانوارهایی که درگیر بی‌ثباتی سکونتی هستند نمی‌توانند سال‌ها منتظر بمانند تا دولت مسکن اجتماعی جدید بسازد یا بازار مسکن به تعادل برسد و اکنون به مسکن مناسب و استطاعت‌پذیر نیاز دارند.

۷-۳. استفاده بهینه اجتماعی از موجودی فعلی مسکن

همان‌گونه که بیان شد؛ افزایش موجودی مسکن استطاعت‌پذیر فرایندی بسیار زمان‌بر و پرهزینه است. ساخت مسکن جدید نیازمند زمان طولانی برای برنامه‌ریزی، تأمین زمین، اخذ مجوزها، ساخت‌وساز و بهره‌برداری و از همه مهم‌تر منابع مالی عظیم است، اما نیاز به مسکن استطاعت‌پذیر، نیاز فوری و تعلل‌ناپذیر خانوارهاست. در چنین شرایطی، استفاده بهینه اجتماعی از موجودی فعلی مسکن، یک راه‌حل عملی و فوری برای دولت‌هاست.

دولت‌ها به‌جای تمرکز صرف بر افزایش عرضه مسکن (که زمان‌بر و پرهزینه است)، می‌توانند با اتخاذ سیاست‌هایی مانند محدودسازی تخلیه مستأجران و کنترل اجاره‌بها، از هدررفتن سرمایه‌های موجود مسکن جلوگیری کرده و از موجودی فعلی مسکن، به نحو عادلانه‌تر و کارآمدتری برای تأمین نیازهای آحاد جامعه استفاده کنند. به عبارت دیگر، هدف از محدودسازی تخلیه و کنترل اجاره‌بها، تخصیص مجدد و بهینه‌تر موجودی فعلی مسکن به نفع آحاد جامعه و جلوگیری از احتکار و سوداگری در بازار مسکن است. این سیاست‌ها، به دولت‌ها امکان می‌دهند تا در کوتاه‌مدت و با هزینه کمتر، از بروز بحران مسکن و پیامدهای اجتماعی و اقتصادی آن جلوگیری کنند و زمان لازم برای اجرای برنامه‌های بلندمدت‌تر (مانند افزایش عرضه مسکن) را در اختیار داشته باشند.

۸-۳. کنترل فشار فزاینده بر نظام رفاهی

بی‌ثباتی سکونتی در نهایت تعداد افرادی را که نیاز به کمک‌های دولتی دارند افزایش می‌دهد و این امر، نیازمند منابع مالی جدید برای دولت است (برای کمک‌هزینه مسکن، حمایت از افراد بی‌خانمان، مشکلات درمانی از بی‌ثباتی سکونتی). نظر به قید مالی پیش‌روی دولت، در بسیاری از موارد دولت‌ها با وضع محدودیت در زمینه تخلیه مستأجران به صورت پیشگیرانه از افزایش هزینه‌های رفاهی جلوگیری می‌کنند. افزون بر این، هزینه‌های سرسام‌آور رفع فقر و محرومیت، دولت‌ها را به این سو رهنمون کرده که محور اصلی مبارزه با آن، پیشگیری است. به بیان دیگر، برای دولت‌ها متوقف کردن روندهای فقر آفرین و فقر گستر یک اولویت سیاستی غیر قابل انکار است. در حوزه مسکن نیز موضوع خاص پرشماری وجود دارد. برای مثال، اگر دولت بخواهد موجودی مسکن استطاعت‌پذیر را در قالب مسکن اجتماعی یا افزایش عرضه مسکن (به حدی که به کاهش قیمت مسکن منجر شود) افزایش دهد، نیاز به چندسال زمان دارد و در این سال‌ها بر تعداد خانوارهای درگیر فقر افزوده می‌شود. اینجاست که دولت‌ها با توجه به خاص بودگی‌های موضوع مسکن، بدون هیچ تعللی به سراغ استفاده بهینه اجتماعی از موجودی فعلی مسکن می‌روند.



۲-۳. قوانین تمدید قرارداد و محدودسازی تخلیه مستأجران در ایالت کالیفرنیا

ایالت کالیفرنیا، به‌عنوان پرجمعیت‌ترین ایالت در سال ۲۰۲۳ حدود ۳۹ میلیون نفر جمعیت داشته است [۱]. تعداد کل واحدهای مسکونی این ایالت نزدیک به ۱۴.۸ میلیون واحد بوده که ۵۵.۸ درصد آن در مالکیت ساکنان خود قرار دارد. در همین سال، میانگین اجاره ماهیانه ۱،۹۵۶ دلار و میانگین درآمد خانوار حدود ۹۶ هزار دلار بوده است. با وجود این سطح درآمد، حدود ۱۲ درصد از جمعیت ایالت درگیر فقر هستند [۲]. در ایالت کالیفرنیا تا سال ۲۰۱۹، حدود ۴۷ شهر و بخش،^۱ قوانین کنترل اجاره و محدودسازی تخلیه مستأجران را به اجرا گذاشته بودند، اما در سال ۲۰۱۹، قانون حمایت از مستأجران^۲ در سطح ایالت به تصویب رسید و از تاریخ ۱ ژانویه ۲۰۲۰ لازم‌الاجرا شد [۲۸]. پس از اجرای اولیه، کاستی‌های آن آشکار شد. بنابراین، در سال ۲۰۲۳ اصلاحیه‌ای از سوی مجلس سنای ایالت تصویب و از اول آوریل ۲۰۲۴ اجرایی شد [۲۹] و برخی مفاد حمایتی قانون نخست را افزایش داد و ضمانت‌های اجرایی آن را تقویت کرد. برای مثال، برای تخلیه مستأجر با استناد به استفاده موجر و نزدیکان او شرایط جدیدی (مانند الزام ارائه سند برای سکونت مستمر در واحد مسکونی به‌عنوان محل سکونت اصلی در ۱۲ ماه پس از تخلیه) در نظر گرفته تا موجران نتوانند با دلایل دروغین اقدام به تخلیه مستأجران کنند. امکان تخلیه مستأجران در قانون ایالت کالیفرنیا به ارائه دلایل موجه محدود شده است. با این وصف، وقتی قرارداد مستأجر تمام شود، این قرارداد بدون پایان^۳ محسوب می‌شود. بر این اساس حق موجر برای عدم تمدید آن به دلایل موجه محدود شده و مادامی که دلایلی که در ادامه بیان می‌شود وجود نداشته باشد، مستأجر می‌تواند در واحد مسکونی به سکونت ادامه دهد. بنابر جدول ۲، قانون تخلیه مستأجران دو حالت کلی دارد [۳۰].

۱-۲-۳. تخلیه مستأجر به دلیل قصور یا تقصیر خود او

در این حالت، تخلیه مستأجر ناشی از رفتار یا قصور خود اوست.^۴ این موارد هم از موجران در برابر مستأجرانی که اقدام غیرقانونی (در معنای عام آن) می‌کنند محافظت می‌کند و هم حقوق مستأجران را به رسمیت می‌شناسند. نکته سیاستی قابل توجه این است که موجران در مورد هر یک از این موارد موظف هستند ابتدا موضوع را به صورت کتبی اطلاع دهند و مستأجران در یک بازه زمانی فرصت دارد تا مشکل را برطرف کند. اگر مستأجر اقدام به برطرف کردن مشکل نکرد، آنگاه موجر این امکان را دارد که از روش‌های قانونی تخلیه استفاده کند.

۲-۲-۳. تخلیه مستأجر بدون قصور یا تقصیر خود او

در این حالت، مستأجر مرتکب هیچ تخلفی نشده،^۵ اما موجر به دلایل خاصی مانند سکونت شخصی، خروج ملک از بازار اجاره، یا بازسازی اساسی، قصد تخلیه دارد. در چنین مواردی نیز، موجر موظف است اطلاع کتبی رسمی ارائه دهد و فرایند تخلیه را مطابق با مقررات انجام دهد.

جدول ۲. دلایل موجه عدم تمدید قرارداد یا تخلیه مستأجران

نوع اقدام قانونی	مصادیق قانونی
تخلیه مستأجر به دلیل قصور یا تقصیر	عدم پرداخت به موقع اجاره بها [۳۱].
	نقض شروط اساسی قرارداد اجاره (مانند سکونت افراد بیشتر از آن چیزی که در قرارداد ذکر شده است) که مشروط به این است که موجر به صورت کتبی، نقض قرارداد را به مستأجر اطلاع دهد و مستأجر در زمان مقرر قانونی نسبت به اصلاح نقض قرارداد اقدام نکرده باشد [۳۲].
	ایجاد مزاحمت (سروصدای غیر معمول و رفتارهای غیر متعارف که مصادیق آن به استناد قانون مدنی تعیین می‌شود) [۳۳] یا تخریب عمدی ملک (با آسیب‌های جزئی که حین استفاده از واحد مسکونی رخ می‌دهد تفاوت دارد) [۳۴].

1. County
2. Tenant Protection Act
3. Open-Ended
4. At-fault Just Cause
5. No-fault Just Cause

نوع اقدام قانونی	مصادیق قانونی
تخلیه مستأجر به دلیل قصور یا تقصیر	فعالیت مجرمانه در ملک یا علیه مالک یا نماینده او [۳۵].
	اجاره مجدد ملک یا بخشی از آن (اگر در قرارداد ذکر شده باشد که این اقدام مجاز نیست) [۳۶]
	عدم اجازه به مالک برای ورود به ملک در مواردی که قانون مجاز شمرده است [۳۷].
	استفاده از ملک برای اهداف غیر قانونی (مانند تولید مواد مخدر و فعالیت‌های مجرمانه طبق قوانین مرتبط) [۳۸].
	عدم تخلیه ملک از سوی فرد پس از پایان قرارداد کاری (این مورد معطوف به مسکن در برابر خدمت است) [۳۹].
تخلیه مستأجر بدون قصور یا تقصیر	عدم تخلیه ملک از طرف مستأجر پس از اعلام کتبی به موجر که در تاریخ مشخصی، ملک را تخلیه می‌کند [۴۰].
	مالک یا برخی نزدیکان او (همسر، شریک زندگی، فرزندان، نوه‌ها، والدین یا پدر بزرگ/مادر بزرگ) در ملک او قصد سکونت دارند [۴۱].
	مالک قصد دارد ملک را از بازار اجاره خارج کند [۴۲].
	طبق دستور دولت، دادگاه یا مقررات محلی مرتبط با ایمنی ساختمان، نیاز به تخلیه ملک وجود دارد [۴۳].
	مالک، قصد تخریب یا بازسازی اساسی واحد مسکونی («بازسازی اساسی» را دارد و این مشتمل بر اقداماتی بوده که نیازمند اخذ مجوز از دولت محلی است و تغییراتی نظیر رنگ‌آمیزی و تعمیرات جزئی را شامل نمی‌شود) [۴۴].

۳-۳. اصلاحات قانون حمایت از مستأجران در سال ۲۰۲۳

تجربه ایالت کالیفرنیا در زمینه قانون سال ۲۰۲۰ نشان داد که محدودیت‌هایی که برای تخلیه مستأجر وضع کرده بودند دچار برخی کاستی‌ها بوده که در سال ۲۰۲۳، اصلاحاتی بر روی آنها اعمال شد. یکی از پر استنادترین دلایل موجران برای تخلیه مستأجران، نیاز مالک یا برخی نزدیکان او (همسر، شریک زندگی، فرزندان، نوه‌ها، والدین یا پدر بزرگ/مادر بزرگ) به واحد مسکونی برای سکونت بوده [۴۱] که قانونگذار اصلاحاتی را بر روی این تبصره قانونی شامل موارد زیر وضع کرده است:

۱-۳-۳. اصلاح شرایط تخلیه بر مبنای ادعای سکونت موجر یا بستگان او

مطابق قانون و اصلاحیه آن، موجر صرفاً در صورتی می‌تواند به استناد نیاز شخصی اقدام به تخلیه کند که:

- ۱) موجر یا اعضای خانواده او در ۱۲ ماه آینده به‌طور مستمر در واحد مسکونی به‌عنوان محل سکونت اصلی ساکن می‌شوند [۴۵].
- ۲) اگر فرد یا افراد مورد ادعا در حال حاضر در همان ساختمان در واحد دیگری سکونت دارند یا واحد مشابه خالی در همان ساختمان وجود دارد، امکان تخلیه مستأجر وجود ندارد [۴۶].
- ۳) مالک موظف است در اختاریه تخلیه‌ای که برای مستأجر می‌فرستد، نام فرد (یا افراد) و نوع رابطه خود با آنها را مشخص کند. در صورت درخواست مستأجر، مالک موظف است اطلاعات لازم برای اثبات رابطه حقوقی خود با افراد مورد ادعا را به وی تسلیم کند. در واقع، قانونگذاران حق را برای مستأجر به رسمیت شناخته تا به اطلاعات موثق (از نظر حقوقی) دسترسی داشته باشد [۴۷].
- ۴) اجرای بند «۱» مشروط به این است که فرد یا افراد مورد ادعا ظرف ۹۰ روز در واحد مسکونی ساکن شوند و حداقل ۱۲ ماه متوالی از واحد مسکونی به‌عنوان محل سکونت اصلی استفاده کنند [۴۸].
- ۵) اگر شروط ۱ و ۴ اتفاق نیفتد، موجر موظف است به مستأجر اطلاع دهد تا مجدداً با همان قرارداد قبلی و قیمت در واحد مسکونی ساکن



شود. مستأجر این حق را دارد که هزینه‌های جابه‌جایی را از موجر طلب کند [۴۹]. فرض کنید موجر نه به موارد ۱ و ۴ عمل کرد و نه براساس مورد ۵ به مستأجر برای سکونت مجدد اطلاع داده و به جای همه این موارد، واحد مسکونی را به شخص جدیدی اجاره داد. مستأجر در این وضعیت چه کاری می‌تواند انجام دهد؟ مستأجر می‌تواند:

- ۱ به صورت قانونی درخواست سکونت مجدد در همان واحد را ارائه کند،
- ۲ هزینه‌های جابه‌جایی را از موجر طلب کند،
- ۳ از موجر به علت تخلیه ناموجه شکایت کند،
- ۴ اختلاف اجاره واحد مسکونی جدید خود با قبلی را از موجر طلب کند،
- ۵ هزینه‌های دادرسی را طلب کند.

این اصلاحات به صورت مؤثر، ریسک سوءاستفاده از ادعای نیاز شخصی را کاهش داده و ضمانت اجرای آن را تقویت می‌کند.

۲-۳. اصلاح شرایط تخلیه بر مبنای ادعای تخریب و نوسازی یا انجام تعمیرات اساسی

در این حالت نیز قانونگذار تدابیری برای جلوگیری از تخلیه صوری در نظر گرفته است. موجر موظف است به مستأجر اخطار تخلیه ارسال کند و همه موارد ذیل در آن درج شده باشد:

- ۱ قصد خود برای دلیل تخریب و نوسازی یا انجام تعمیرات اساسی را به مستأجر اعلام کند [۵۰].
- ۲ در اخطاریه، متن ذیل باید عیناً گنجانده شده باشد [۵۱]:

اگر بازسازی اساسی واحد شما یا تخریب ملک، مطابق آنچه در این اخطاریه فسخ ذکر شده، آغاز نشود یا به پایان نرسد، مالک موظف است امکان اجاره مجدد واحدتان را با قراردادی که دارای همان شرایط آخرین قرارداد اجاره شما با مالک و با همان نرخ اجاره معتبر در زمان تخلیه بوده است، به شما پیشنهاد کند. شما باید ظرف سی (۳۰) روز از تاریخ دریافت این پیشنهاد، پذیرش یا رد آن را به مالک اطلاع دهید و در صورت پذیرش، باید ظرف سی (۳۰) روز از اعلام پذیرش، واحد را مجدداً تصرف نمایید [۵۲]:

■ مجوزهای تخریب و نوسازی یا تعمیرات اساسی،

■ اگر کار نیاز به مجوز ندارد، باید قرارداد با پیمانکار را ارسال کند.

هدف این موارد این است:

اول، موجر به بهانه تخریب، نوسازی و تعمیرات اساسی، مستأجر را تخلیه نکند و بعداً کاری انجام ندهد. در واقع، قانونگذار ریسک سوءاستفاده از این بند قانونی را برای موجران زیاد کرده است.

دوم، مستندات اقدام‌ها به دست مستأجر برسد تا در صورت لزوم بتواند بر مبنای آنها شکایت کرده و از حق خود برای بازگشت به واحد مسکونی دفاع کند.

۴-۳. بسته قانونی مبارزه با آزارگری‌های موجران

در مواردی که قانون محدودسازی تخلیه مستأجر به اجرا گذاشته می‌شود، برخی از موجران برای دور زدن این قوانین و یا اجتناب از وارد شدن در فرایند قانونی طولانی و پرهزینه تخلیه رسمی، ممکن است به آزار و اذیت مستأجران روی بیاورند تا آنها را وادار به تخلیه واحد مسکونی کنند. این پدیده که در ادبیات حقوق مسکن از آن با عنوان تخلیه غیرمستقیم^۱ یاد می‌شود، از مصادیق مهم نقض حقوق انسانی و اجتماعی مستأجران است. بسته قانونی مبارزه با آزارگری برای مقابله با این گونه اعمال ضداجتماعی طراحی شده است. برای مقابله با چنین رفتارهایی، در ایالت کالیفرنیا بسته قانونی مقابله با آزارگری موجران^۲ به تصویب رسیده است. هدف اصلی این بسته، پیشگیری از رفتارهایی است که عملاً سکونت را برای مستأجر ناممکن کرده یا آنها را در معرض فشار روانی قرار می‌دهند تا داوطلبانه ملک را ترک کنند. براساس این قانون، هرگونه اقدام عمدی موجر که موجب سلب آرامش یا کاهش سکونت‌پذیری شود، جرم تلقی می‌شود و با جریمه، الزام به جبران خسارت و در موارد

1. Constructive Eviction
2. Anti-Harassment



شدید، مجازات کیفری روبه‌رو است. مصادیق آزارگری موجران پرشمار است که به چند مورد اشاره می‌شود:

■ **قطع کردن خدمات حیاتی واحد مسکونی** مانند آب، برق و خدمات مرتبط با واحد مسکونی که بر مبنای قوانین موجود ذیل شروط قرارداد تعریف شده‌اند [۵۳]. موجر به‌طور عمدی و غیرقانونی خدمات اساسی مانند آب، برق، گاز، گرمایش یا سرمایش را از واحد مسکونی مستأجر قطع می‌کند. هدف از این کار، غیر قابل سکونت کردن ملک و مجبور کردن مستأجر به تخلیه است.

■ **امتناع از انجام تعمیرات ضروری ساختمان برای اینکه واحد مسکونی، سکونت‌ناپذیر شود** [۵۴]: موجر از انجام تعمیرات اساسی و ضروری برای حفظ سکونت‌پذیری خودداری می‌کند تا مستأجر را مجبور به تخلیه کند. این تعمیرات می‌تواند شامل مواردی مانند تعمیر نشی سقف، رفع مشکلات لوله‌کشی جدی، تعمیر سیستم گرمایش/سرمایش معیوب و نظایر آن باشد.

■ **ورود مکرر و غیر ضروری موجر به ملک به بهانه‌های ساختگی یا بی‌مورد** [۵۵]: درست است که موجر در شرایط خاص و با اطلاع قبلی حق ورود به ملک مستأجر را دارد (برای تعمیرات و بازرسی‌های دوره‌ای)، اما برخی موجران از این حق سوءاستفاده می‌کنند و به‌طور مکرر و بی‌دلیل وارد ملک مستأجر می‌شوند تا آرامش و آسایش او را سلب کنند و او را تحت فشار روانی قرار دهند تا ملک را تخلیه کند.

■ **تهدید کلامی یا رفتاری مستأجر** [۵۶] و **سلب آسایش از مستأجر به هر روش ممکن** [۵۷]: این موضوع شامل: هرگونه رفتار تهدیدآمیز، توهین‌آمیز، آزاردهنده یا ایجاد مزاحمت از سوی موجر می‌شود که هدف آن، ایجاد فشار روانی بر مستأجر و وادار کردن او به تخلیه واحد مسکونی است. این رفتارها می‌تواند شامل تهدیدهای کلامی (مانند تهدید به تخلیه غیرقانونی، تهدید به گزارش دروغین به مقامات)، رفتارهای توهین‌آمیز، ایجاد سر و صداهای عمدی در ساعات‌های نامناسب، مزاحمت‌های تلفنی یا پیامکی مکرر، ارباب و هر نوع رفتاری باشد که آسایش و آرامش مستأجر را سلب کند.

■ **موجر نمی‌تواند با استفاده از اعمال فریبکارانه، ارباب یا اجبار مستأجر را مجبور به ترک واحد مسکونی کند.** برای مثال، موجر به مستأجر اعلام می‌کند که قیمت سال جدید افزایش پیدا کرده و این قیمت جدید صرفاً برای ارباب مستأجر و تخلیه بیان شده است. در دادگاه این موارد به‌عنوان سوءنیت^۲ موجر و آزارگری شناخته می‌شود [۵۸].

این قوانین با ایجاد سازوکارهای حمایتی مؤثر از مستأجران، اطمینان می‌دهند که حق آنان برای سکونت در محیطی امن، آرام و عاری از تهدید حفظ می‌شود.

۳-۵. قوانین محدودسازی تخلیه مستأجر در شهر سن خوزه

شهر سن خوزه،^۳ به‌عنوان سومین شهر پرجمعیت ایالت کالیفرنیا، از پیشروترین مناطق در طراحی سیاست‌های حمایتی از مستأجران است. در مقدمه قانون حمایت از مستأجران این شهر، نکات قابل توجهی وجود دارد. دو هدف برای تصویب این قانون ذکر شده است: **اول**، این قانون به دنبال افزایش ثبات و انصاف در بازار استیجاری شهر است تا از این راه آرامش عمومی، سلامت، ایمنی و رفاه عمومی جامعه تضمین شود.

دوم، بستر قانونی برای بررسی شکایت‌ها، اصلاح تخلف‌های قانونی و استیفای تمامی حقوق مستأجران که در قوانین محلی، ایالتی و فدرال به رسمیت شناخته شده، فراهم شوند و مستأجران بتوانند بدون ترس از تلافی یا انتقام، شکایت‌های خود را مطرح کنند. هدف این است که روابط موجران و مستأجران بر مدار معامله‌های منصفانه^۴ باشد [۵۹]. این قانون مجموعه‌ای از سیاست‌های مکمل را در سه محور اصلی دارد:

۱ تمدید قراردادهای محدودسازی تخلیه،

۲ حمایت از مستأجران در برابر تخلیه،

۳ تمهید «دفاع ایجابی» در برابر تخلیه غیر منصفانه.

۳-۵-۱. بسته قانونی محدودسازی تخلیه مستأجر به دلایل موجه قانونی

در شهر سن خوزه، قراردادهای مستأجران به‌صورت سالیانه تمدید می‌شود و تخلیه مستأجران به موارد ذیل محدود شده است. این سخن بدین

1. Gesture
2. Bad Faith
3. San José
4. Fair Dealings



معناست که قانونگذار، اختیار موجر در زمینه تمدید قرارداد را از او سلب کرده و در مواردی محدود حق فسخ قرارداد را به او اعطا کرده است:

۱ عدم پرداخت اجاره از طرف مستأجر: در این حالت موجر موظف است به صورت کتبی اخطاریه پرداخت اجاره بهای معوقه (مبلغ دقیق بدهی) را به مستأجر دهد. اگر مستأجر در فرصت قانونی سه‌روزه اقدام به پرداخت بدهی نکند، فرایند قانونی تخلیه مستأجر آغاز می‌شود. اگر مستأجر از حق قانونی خود مبنی بر استنکاف از پرداخت اجاره استفاده کرده باشد شامل این مورد نمی‌شود (مستأجر از این حق قانونی برخوردار است که اگر موجر تعمیرات ضروری واحد مسکونی را انجام ندهد، اجاره را پرداخت نکرده و صرف هزینه تعمیرات کند) [۶۰].

۲ نقض مفاد قرارداد استیجاری از طرف مستأجر: اگر مستأجر مفاد قرارداد (مانند اجاره دادن مجدد واحد مسکونی یا بخشی از آن برخلاف ممنوعیت آن در قرارداد) را نقض کند و پس از اخطار از طرف موجر، نسبت به رفع آن اقدام نکند، موجر می‌تواند پس از طی کردن مراحل قانونی قرارداد را فسخ کند، اما موجر نمی‌تواند مواردی که خلاف قانون مرجع است را در قرارداد بگنجانند. برای مثال، موجر نمی‌تواند در قرارداد، این بند را بگنجانند که اگر مستأجر اجاره را یک روز با تأخیر پرداخت کرد، قرارداد خود به خود فسخ می‌شود یا در قرارداد آورده شود که مستأجر حق داشتن مهمان ندارد [۶۱]. سیاست حمایتی آموزنده این است که قانونگذار با ارائه لیست حمایتی به مستأجر این حق را داده که بستگان درجه اول خود را برای زندگی پیش خود آورند و ممنوعیت این موضوع در قرارداد بلاوجه است (مگر اینکه خانه از نظر متر اژ، ظرفیت آوردن شخص جدید را نداشته باشد).

۳ وارد کردن آسیب جدی به واحد مسکونی: اگر به واحد مسکونی آسیب جدی وارد شود (مانند تخریب دیوارها و شکست در و نظیر آن که ناشی از استفاده‌های عادی نیست)، موجر باید به مستأجر اخطاریه جبران خسارت‌ها را ارائه کند و اگر مستأجر اقدام به جبران نکند، فرایند تخلیه آغاز می‌شود [۶۲].

۴ عدم قبول تمدید قرارداد از طرف مستأجر: در برخی موارد موجر همه شرایط قانونی را رعایت کرده و قصد تمدید قرارداد را دارد، اما مستأجر می‌خواهد شرایط قرارداد سال قبل را که از نظر قانونی بدون مشکل است، تغییر دهد و موجر راضی به این تغییرها نیست. در این وضعیت موجر حق تخلیه مستأجر را دارد [۶۳].

۵ ایجاد سروصدا و مزاحمت غیر متعارف: اگر مستأجر، اقداماتی که به سلب آرامش و امنیت ساکنان منجر می‌شود انجام دهد، موجر پس از ارسال اخطاریه کتبی و عدم اصلاح وضعیت از طرف مستأجر، می‌تواند بر مبنای آن نسبت به تخلیه مستأجر اقدام کند [۶۴].

۶ عدم اجازه مستأجر به موجر برای بازدید ملک: مستأجر باید در مواردی که قانون مجاز شمرده است به موجر اجازه بازدید از ملک بدهد. در اینجا چند نکته مهم سیاستی وجود دارد:

اول: موجر نمی‌تواند با درخواست‌های مکرر موجب آزار و اذیت مستأجر شود [۶۵].

دوم: موجر موظف است در ساعت اداری مراجعه کند و در ساعت غیر اداری موافقت مستأجر برای بازدید ضروری است.

سوم: در مواقع ضروری موجر موظف است حداقل ۲۴ ساعت قبل از بازدید به مستأجر اطلاع دهد.

۷ وجود مستأجری که اسمش در قرارداد نبوده و با موافقت شفاهی یا کتبی موجر اضافه شده است: گاهی مستأجر اصلی به دلایلی از واحد مسکونی نقل مکان می‌کند، اما به شخص دیگر اجازه سکونت در آن واحد را می‌دهد. در این مواقع، پس از پایان قرارداد، موجر حق فسخ قرارداد و تخلیه مستأجر را دارد [۶۶].

۸ تعمیر اساسی واحد مسکونی: در مواقعی که واحد مسکونی نیاز به تعمیر اساسی دارد و موجر مجوزهای قانونی را دریافت کرده، حق تخلیه مستأجر را دارد؛ اما قانونگذار محدودیت‌هایی در این زمینه وضع کرده است [۶۷]:

- قانونگذار برای تشخیص تعمیر اساسی، قید قیمتی تعیین کرده است. بر این اساس، تعمیری اساسی در نظر گرفته می‌شود که هزینه آن از ۱۰ برابر متوسط اجاره یک سال (ضرب در واحدهای مسکونی مورد ادعای موجر) بیشتر باشد. برای مثال، اگر اجاره ماهیانه واحد مسکونی، ۲۰ میلیون تومان باشد، تعمیراتی در این واحد اساسی در نظر گرفته می‌شود که هزینه آن بالای ۲۰۰ میلیون تومان است [۶۸].
- تعمیر واحد مسکونی، مستلزم تخلیه مستأجر است و نمی‌توان حین سکونت مستأجر انجام داد. افزون بر این، تعمیراتی مجاز است

1. Tenant Right to Withhold Rent
2. Nuisance Behavior
3. Holdover Subtenant

که به لحاظ فنی، ۳۰ روز یا بیشتر از آن طول می‌کشند [۶۹].

■ موجر باید به مستأجر اطلاع دهد که بعد از تعمیر می‌تواند مجدداً در واحد مسکونی با همان قرارداد قبلی ساکن شود. در اینجا حق مستأجر برای سکونت مجدداً به رسمیت شناخته شده است [۷۰].

■ اگر مستأجر تمایل به سکونت در واحد تعمیر شده را ندارد می‌تواند از موجر بخواهد که در واحد مسکونی مشابه و خالی دیگر او (در صورت وجود) ساکن شود و قیمت اجاره، همان قیمت قبلی باشد. در اینجا حق دیگری برای مستأجر^۲ به رسمیت شناخته شده است [۷۰].

■ اگر موجر به صورت موقت مستأجر را مجبور به تخلیه کند تا تعمیرات را انجام دهد و در این حین، تلاش کند از مجرای قانونی درخواست افزایش اجاره دهد، مستأجر باید در این فرایند حضور داشته باشد و دلایل مخالفت با افزایش اجاره را بیان کند [۷۱].

۹۶ در ایالت کالیفرنیا، قانون الیس^۳ این اجازه را به موجران می‌دهد که واحد مسکونی خود را از بازار استیجاری خارج کند. بر این اساس، موجر می‌تواند پس از ارسال اخطار به تخلیه، مستأجر را مجبور به تخلیه ملک کند، ولی باید کمک‌هزینه جابه‌جایی^۴ را به مستأجر بپردازد [۷۲]. نکته مهم این است که اگر ظرف ۵ سال آینده موجر بخواهد دوباره وارد بازار استیجاری شود، واحد مسکونی او ذیل قانون کنترل اجاره قرار می‌گیرد و موظف است به مستأجری که با توسل به قانون الیس او را تخلیه کرده اطلاع دهد که با همان قیمت قبلی، دوباره در واحد مسکونی ساکن شود.

۱۰ موجر یا خویشاوندان او (همسر مالک، شریک عاطفی، والدین یا یکی از آنها، فرزند یا فرزندان، برادر یا برادران، خواهر یا خواهران که همگی بستگان تأیید شده هستند) به واحد مسکونی برای سکونت نیاز دارند، ولی استفاده از این دلیل شرایطی دارد [۷۳]:

■ واحد مسکونی به‌عنوان مکان سکونت اصلی استفاده می‌شود و حداقل ۳۶ ماه اداری در آن سکونت خواهند داشت.

■ ظرف مدت سه‌ماه بعد از تخلیه در واحد ساکن می‌شوند.

■ واحد مسکونی موردنظر باید در همان ساختمانی باشد که محل سکونت اصلی موجر است.

■ واحد مسکونی خالی دیگری در ساختمان وجود ندارد.

■ موجر به مستأجر کمک‌هزینه جابه‌جایی پرداخت کند.

۱۱ واحد مسکونی باید بر اساس دستور قضایی تخلیه شود. در این وضعیت موجر دو وظیفه دارد:

اول، کمک‌هزینه جابه‌جایی به مستأجر پرداخت کند.

دوم، به مستأجر اطلاع دهد که پس از رفع مشکل، می‌تواند مجدداً در واحد مسکونی ساکن شود [۷۴].

۱۲ موجر می‌خواهد با تخلیه مستأجر از واحد مسکونی غیرمجاز خود، مراحل قانونی اخذ مجوزهای قانونی را طی کند. در این صورت نیز موجر موظف است به مستأجر کمک‌هزینه جابه‌جایی پرداخت کند [۷۵].

۱۳ در خانوار مستأجر (نه خانواده)، شخصی وجود دارد که در طول دوره سکونت اعمال مجرمانه انجام داده است. موجر موظف است ابتدا اخطار به کتبی دهد تا مستأجر خاطی را از واحد مسکونی بیرون کند، اما اگر مشکل برطرف نشود، کل خانوار باید تخلیه کنند [۷۶].

مستأجر خاطی باید بر اساس قوانین مجرم شناخته شده باشد. افزون بر این، اگر محل وقوع جرم مستأجر خاطی در فاصله ۱۰۰ فوتی (۳۰۵ متری) از زمین واحد مسکونی (قطعه زمین ملاک است) واقع شده باشد موجر می‌تواند برای تخلیه به آن استناد کند [۷۷]. سابقه

کیفری مستأجران ملاک این قانون نیست [۷۸].

این مجموعه قوانین نشان می‌دهد که قانونگذار در سن خوزه با تعریف دقیق مصادیق و الزام به اخطار کتبی و مستندات قانونی، عملاً امکان تخلیه دل‌خواهی را از بین برده است.

1. Right to Reoccupy
2. Right of First Refusal for Another Comparable Unit
3. Ellis Act
4. Relocation Assistance



۲-۵-۳. بسته قانونی حمایت از مستأجر در برابر تخلیه

همان‌طور که بیان شد، قانونگذار به صورت سالیانه قرارداد مستأجران را تمدید می‌کند و اختیار موجر در زمینه فسخ قرارداد را محدود کرده است. در این حالت موجر صرفاً به استناد دلایل موجه قانونی، امکان تخلیه مستأجر را دارد، اما موضوع دیگری نیز در میان است. برای تکمیل ضمانت‌های فوق، قانونگذار مجموعه‌ای از حمایت‌های رویه‌ای را پیش‌بینی کرده است:

۱. موجر حق تخلیه مستأجر را ندارد، مگر اینکه خطری به مستأجر رسیده باشد و نسخه‌ای از آن به مراجع قضایی مربوطه تحویل داده شده تا صحت مفاد آن تأیید شود [۷۹].

۲. حمایت از قربانیان خشونت (مانند خشونت خانگی) یکی از موضوعات مهم سیاستی است [۸۰]. به خصوص در مواقعی که قربانیان زنان هستند و ممکن است به علت مشکلات پیشین خود، در معرض تبعیض باشند. از این رو برای حمایت از این گروه‌ها، قوانین جامعی وجود دارد [۸۱ و ۸۲]. اگر مستأجر قربانی خشونت خانگی بوده و به همین دلیل از انجام وظایف خود به عنوان مستأجر بازمانده باشد، هیچ‌یک از دلایل موجه تخلیه مستأجر در دادگاه پذیرفته نیست و اگر بخواهد زودتر قرارداد را فسخ کند، جریمه نخواهد شد [۸۳].

۳. موجر موظف است مستأجر را از حقوق خود آگاه کند. بدین منظور، موجر باید یک نسخه چاپی از حقوق مستأجر را به آدرس دقیق او بفرستد و این نسخه باید به سه زبان اصلی شهر ترجمه شده باشد و یک نسخه از آن به اداره مربوطه فرستاده شود [۸۴].

۳-۵-۳. بسته دفاع ایجابی در برابر تخلیه

یکی از نوآوری‌های قانون سن خوزه، تمهید دفاع ایجابی^۲ برای مستأجران بوده که متکی بر تعریف رویه مشخص و چندمرحله‌ای برای تخلیه آنهاست. در این شهر، قانونگذار این حق را برای مستأجر تدارک دیده که در هر مرحله از فرایند صدور حکم تخلیه، اگر تشخیص داد که موجر رویه‌ها را به درستی رعایت نکرده است (به بیان قانون، فاقد انطباق با رویه قانونی^۴ است)، می‌تواند از دادگاه درخواست لغو فرایند تخلیه غیرقانونی و غیرمنصفانه را کند. بدین ترتیب، مستأجر از حق ایجابی خود برای جلوگیری از تخلیه استفاده کرده است [۸۵]. جریمه مالی نیز برای موجر متخلف در نظر گرفته شده است. اگر موجر در هر یک از مراحل تخلیه مستأجر، رویه قانونی را رعایت نکرده باشد، ۵۰۰ دلار جریمه می‌شود و با تکرار، رقم جریمه به ۱۰۰۰ دلار می‌رسد [۸۶].

بنابراین، در صورت اقدام غیرقانونی در فرایند تخلیه مستأجر، ممکن است موجر، با شکایت مدیریت شهر به عنوان مدعی‌العموم یا خود مستأجر، مجبور به پرداخت خسارت‌های واقعی و ضمنی (تأدیبی)، هزینه دادرسی و گرفتن و کیل شود. گذشته از این ممکن است مجبور به پرداخت جریمه سه برابری شود [۸۷]. این سازوکار، ابزاری مؤثر برای جلوگیری از سوءاستفاده موجران و تضمین اجرای منصفانه قانون فراهم کرده است.

۳-۶. بسته قانونی شهر بر کلی برای نیاز موجر به واحد مسکونی برای سکونت

در بسیاری از نظام‌های حقوقی، «نیاز مالک یا بستگان نزدیک او به سکونت در ملک»، یکی از شایع‌ترین دلایل قانونی برای تخلیه مستأجر است. با این حال، تجربه‌های بین‌المللی نشان می‌دهد که اگر این بند بدون قید و کنترل باشد، به راهی برای سوءاستفاده و دور زدن قوانین کنترل اجاره تبدیل می‌شود. از این رو، برخی شهرها (مانند برکلی در ایالت کالیفرنیا) مجموعه‌ای از قوانین چندوجهی و دقیق را برای جلوگیری از سوءاستفاده از این بند قانونی وضع کرده‌اند.

در شهر برکلی، قانونگذار با دقت بالا، فرایند تخلیه بر مبنای «نیاز موجر به سکونت» را تنظیم کرده است. در این قانون، شرایط صدور حکم تخلیه در بیست بند تنظیم شده که مضمون آنها را می‌توان در چند محور اصلی خلاصه کرد:

1. Violence Against Women Act (VAWA)

۲. منطبق این حمایت قانونی بر این اصل استوار است که بی‌خانمان شدن قربانی، وابستگی اقتصادی و فیزیکی او را به فرد ضارب تشدید کرده و منجر به بازگشت زنان به محیط‌های پرخطر و تکرار چرخه خشونت می‌شود. حمایت از مستأجر قربانی در این موارد به معنای نادیده گرفتن حقوق مالکیت نیست، بلکه نوعی تفسیر حمایتی از قرارداد در شرایط خاص است. از آنجاکه قربانی به دلیل شرایط خارج از کنترل (خشونت) قادر به اجرای برخی مفاد قرارداد نبوده، قانون برای جلوگیری از «بی‌عدالتی مضاعف»، تخلیه او را برخلاف انصاف می‌داند. همچنین، در بسیاری از موارد، راهکارهایی برای جبران خسارت احتمالی موجر از طریق صندوق‌های حمایتی دولتی پیش‌بینی شده است.

3. Affirmative Defense

4. Non-Compliance

الف) شرایط مالک و نوع سکونت

- ۱ اگر موجر یا بستگان او (همسر یا فرزند یا والدین) قصد سکونت دارند یک شرط اصلی وجود دارد: واحد مسکونی باید به مدت ۳۶ ماه متوالی محل سکونت اصلی آنها باشد [۸۸ و ۸۹].
- ۲ کسی که درخواست تخلیه مستأجر براساس بند «۱» را دارد، باید مالک حداقل ۵۰ درصد ملک باشد و این مالکیت باید از زمان ارائه اخطار فسخ اجاره‌نامه و در تمام زمان‌های پس از آن تا زمان تسلیم ملک توسط مستأجر یا صدور حکم دادگاه صالح مبنی بر اعطای تصرف ملک به صاحب‌خانه، برقرار باشد [۹۰].

ب) الزامات اطلاع‌رسانی و شفافیت

- ۳ در اخطار تخلیه‌ای که به مستأجر فرستاده می‌شود باید موارد ذیل صراحتاً ذکر شده باشد [۹۱]:
 - اعلام حق مستأجر مبنی بر دریافت کمک‌هزینه جابه‌جایی براساس بندهای «۶» و «۷» به مستأجر؛
 - اعلام حق مستأجر مبنی بر دریافت کمک‌هزینه اضافی برای خانواده‌های دارای فرزندان خردسال مطابق بند «۷»؛
 - ذکر نام و نسبت بستگان موجر اشاره شده در بند «۱»؛
 - موجر باید در زمان ارائه اخطار فسخ اجاره‌نامه، مستأجر را از این موضوع مطلع کند که در شهر بر کلی مالک بخشی از یک واحد مسکونی است (مشروط به اینکه سهم موجر از مالکیت ملک، ۱۰ درصد و بیشتر باشد). این تمهید برای این است که موجران املاک دیگر خود را از فرایند قانونی پنهان نکنند.
 - موجر باید ظرف ۱۰ روز پس از ارائه اخطار، یک نسخه از اخطاریه فسخ اجاره‌نامه را به نهاد متولی امور استیجاری^۱ ارسال کند.

ج) محدودیت‌های استفاده از این بند

- ۴ اگر شرایط ذیل وجود داشته باشد، موجر حق استفاده از ادعای سکونت خود و بستگان را ندارد [۲۹]:
 - اگر در دوره درخواست تخلیه مستأجر، موجر در شهر بر کلی مالک یک واحد مسکونی مشابه بوده و این واحد از قبل خالی و در دسترس باشد.
 - اگر چنین واحدی در کار باشد و قبل از تسلیم ملک از طرف مستأجر به مالک یا صدور حکم دادگاه صالح مبنی بر تخلیه ملک، خالی شود.
 - اگر ۹۰ روز قبل از درخواست تخلیه، موجر چنین واحدی را داشته و خالی و در دسترس بوده است، دادگاه فرض را بر خالی بودن آن واحد و رد درخواست موجر می‌گذارد. اثبات درست نبودن این فرض با موجر است.
- ۵ اگر موجر واحد مسکونی غیر مشابهی دارد که قبل از تخلیه مستأجر خالی و در دسترس بوده یا می‌شود، باید سکونت در آن را به مستأجر پیشنهاد دهد. اجاره واحد جایگزین بر مبنای تفاوت در مشخصات واحدهای مسکونی تعدیل می‌شود و حل اختلاف‌های مربوط به تعیین اجاره اولیه واحد جایگزین، توسط نهاد متولی امور استیجاری تعیین می‌شود [۳۹].

د) حمایت مالی از مستأجران

- ۶ اگر موجر حکم تخلیه مستأجر را به علت نیاز به سکونت خود یا بستگان درخواست کند، باید به خانوارهای مستأجری که حداقل یک نفر از آنها، به مدت یک سال یا بیشتر در واحد مسکونی مزبور سکونت داشته است، کمک‌هزینه جابه‌جایی استاندارد به مبلغ ۱۵,۰۰۰ دلار ارائه دهد. افزون بر این، موجر باید مبلغ اضافی ۵,۰۰۰ دلار کمک‌هزینه جابه‌جایی به خانوارهای مستأجری که طبق قوانین، کم‌درآمد، معلول، سالمند (۶۰ سال و بیشتر) محسوب می‌شوند یا دارای فرزند زیر ۱۸ سال هستند، ارائه دهد [۹۴].
- ۷ قانونگذار مقرر کرده که مبلغ مندرج در بند «۷»، هر سال به‌روزرسانی شود [۹۵]. در سال ۲۰۲۵ مبلغ بدین قرار بوده است: موجر باید مبلغ ۱۹,۱۲۶ دلار به‌عنوان کمک‌هزینه جابه‌جایی استاندارد به هر خانوار مستأجری که حداقل یک سال در آن واحد مسکونی سکونت داشته‌اند، پرداخت کند. افزون بر این، اگر مستأجر کم‌درآمد، معلول، سالخورده یا دارای فرزند خردسال باشد، موجر باید ۶,۳۷۵ دلار دیگر نیز به او کمک‌هزینه پرداخت کند [۹۶].

1. The Rent Board
2. Presumption



هـ) ضمانت‌های اجرایی

- ۸) اگر موجر و بستگان ظرف ۳ ماه بعد از تخلیه در ملک ساکن نشوند و سکونت مستمر آنها به عنوان محل سکونت اصلی ۳۶ ماه ادامه پیدا نکند، نقض قانون محسوب می‌شود [۹۷].
- ۹) اگر در یک ساختمان، برای یکی از واحدهای مسکونی استیجاری بر مبنای ادعای یکی از موجران مبنی بر سکونت خود و بستگان، حکم تخلیه صادر شود، موجران واحدهای دیگر آن ساختمان نمی‌توانند از این دلایل استفاده کنند. اگر موجر در آینده نیاز به واحد دیگری برای بستگان داشت، باید از همان واحدی که تخلیه شده استفاده کند [۹۸].
- ۱۰) اگر مستأجر فرزند زیر ۱۸ سال داشته باشد (همچنین رابطه حضانتی داشته باشد) و به مدت ۱۲ ماه یا بیشتر در واحد سکونت داشته باشد، موجر در طول سال تحصیلی (طبق تعریف نهاد مربوطه) نمی‌تواند حکم تخلیه ملک را بگیرد [۹۹].
- ۱۱) موجر، مستأجرانی که شرایط ذیل را دارند نمی‌تواند تخلیه کند [۱۰۰]:
- اگر فردی با ۶۰ سال سن و بیشتر یا فرد معلول در واحد مسکونی برای ۵ سال یا بیشتر ساکن بوده است.
 - اگر هر فردی در واحد مسکونی برای ۵ سال یا بیشتر ساکن بوده و موجر نیز در ۵ واحد مسکونی یا بیشتر از آن، سهم مالکیت ۱۰ درصدی یا بیشتر دارد.
- ۱۲) موجرانی که شرایط ذیل را دارند می‌توانند برای تخلیه ملک اقدام کنند و حمایت‌های بند «۱۱» شامل مستأجران این واحدهای مسکونی نمی‌شود [۱۰۱]:
- موجر، حداکثر مالک ۳ واحد مسکونی است و در هیچ واحد مسکونی دیگری بیشتر از ۹ درصد سهم مالکیت ندارد.
 - واحدهای مسکونی دیگر موجر، مستأجر دارند و بستگانی که در نظر دارد، سالمند (۶۰ سال و بیشتر) یا معلول هستند.
 - واحدهای مسکونی دیگر موجر، مستأجر دارند و او شخصاً قصد سکونت در واحد مسکونی را دارد. افزون بر این، موجر حداقل ۵ سال مالک واحد مسکونی بوده یا سالمند (۶۰ سال و بیشتر) و یا دچار معلولیت است.
- ۱۳) مستأجری که مشمول بند «۱۱» بخش قبل است، باید اظهارنامه و مدارک پشتیبان را به موجر ارائه دهد [۱۰۲].
- ۱۴) اگر مالک با استناد به نیاز به سکونت خود و بستگانش، مستأجر را تخلیه کرد، باید در اولین فرصتی که واحد مجدداً خالی شد، به مستأجر اطلاع دهد، زیرا اولویت سکونت با مستأجر تخلیه شده است. هیچ محدودیت زمانی برای این الزام وجود ندارد [۱۰۳]. در اینجا «حق اولین انتخاب»^۱ برای مستأجر تخلیه شده به رسمیت شناخته شده است.
- ۱۵) هنگامی که موجر موظف به پرداخت کمک هزینه جابه‌جایی باشد، این مبلغ باید بین مستأجرانی که در زمان ابلاغ اخطار فسخ اجاره‌نامه در واحد اجاره‌ای ساکن هستند، تقسیم شود [۱۰۴].
- ۱۶) ظرف ۱۰ روز پس از ابلاغ اخطار فسخ اجاره‌نامه، موجر باید کمک هزینه جابه‌جایی استاندارد (برای خانوارهای که یک ساکن به مدت یک سال یا بیشتر سکونت داشته است) را در اختیار نهاد مربوطه قرار داده و این نهاد نیز باید ظرف ۱۰ روز در اختیار مستأجر قرار دهد [۱۰۵].
- ۱۷) مستأجری که تحت حمایت بند «۶» بخش قبل است، باید ظرف ۳۰ روز از تاریخ ارسال اخطار فسخ اجاره‌نامه به برنامه تثبیت اجاره، به صورت کتبی به صاحبخانه و نهاد مربوطه اطلاع دهد که مشمول کمک هزینه اضافه می‌شود [۱۰۶].
- ۱۸) اگر موجر بخواهد اخطار فسخ اجاره‌نامه را لغو کند چند حالت وجود دارد [۱۰۷]:
- کمک هزینه هنوز به مستأجر تحویل داده نشده که در این حالت مبلغ به موجر عودت داده می‌شود.
 - کمک هزینه به مستأجر تحویل داده شده که در این حالت، صرفاً با رضایت‌نامه کتبی مستأجر مبنی بر ماندن در واحد مسکونی با همان شرایط قرارداد قبلی و لغو فرایند، مبلغ به موجر عودت داده می‌شود. اگر مستأجر اثاث کثی کرده باشد، هزینه‌ها از مبلغ اصلی کسر شده و مابقی به موجر عودت داده می‌شود.
- ۱۹) اگر موجر کمک هزینه را پرداخت نکند، مستأجران می‌توانند با استناد به آن، درخواست لغو فرایند تخلیه را بدهند. اگر مستأجر با اخطار، واحد مسکونی را تخلیه کند و موجر در زمان بندی قانونی، کمک هزینه را پرداخت نکرده باشد، باید ۳ برابر کمک هزینه مندرج

در قانون را به علاوه هزینه حق الوکاله به مستأجر پرداخت کند [۱۰۸].

۲۰) حداقل دو بار در سال، نهاد متولی امور استیجاری باید وضعیت سکونت واحدهای مسکونی را که با این روش مستأجر آنها تخلیه شده است بررسی کند (تا پایان ۳۶ ماه تعهدی که موجران برای سکونت در واحدهای مسکونی داده‌اند) [۱۰۹].
قانون شهر بر کلی نشان می‌دهد که اگر دولت بخواهد بند «نیاز به سکونت شخصی موجر» را در قوانین اجاره حفظ کند، باید آن را با شرایط مالکیت، مدت زمان سکونت، شفافیت مالک و ضمانت‌های مالی قوی برای مستأجر همراه سازد. در غیر این صورت، این بند به ابزاری برای دور زدن کنترل اجاره و بی‌ثباتی سکونتی تبدیل خواهد شد.

۷-۳. محدودسازی تخلیه مستأجران با قراردادهای استیجاری بلندمدت (کشورهای عضو OECD)

در بسیاری از کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (OECD)، تعیین حداقل مدت قرارداد اجاره یکی از ابزارهای کلیدی برای افزایش ثبات سکونتی است. این سیاست با دو ساز و کار عمل می‌کند:

۱) تعیین حداقل مدت قرارداد (مانند ۳ یا ۹ سال)،

۲) تمدید خودکار قرارداد پس از انقضا بدون تعیین مدت قرارداد. این قراردادهای پایان هستند. یعنی تا زمانی که مستأجر به تعهدهای قانونی خود عمل کند و موجر نیز دلیل موجه قانونی (طبق تعریف قانون هر کشور) برای تخلیه واحد مسکونی نداشته باشد، مستأجر می‌تواند در واحد مسکونی سکونت داشته باشد.

جدول ۳. مقایسه تطبیقی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی (مدت زمان قرارداد) [۲]

کشور	مدت زمان قرارداد	برخی دلایل قانونی موجه برای تخلیه مستأجر		
		عدم پرداخت اجاره	نوسازی واحد مسکونی	سکونت شخصی موجر
بلژیک	۹ سال یا زیر ۳ سال	**	اگر از سکونت مستأجر، ۳ سال گذشته باشد	**
اتریش	۳ سال	**	-	**
کاستاریکا	۳ سال	**	**	**
دانمارک	بدون پایان	**	**	**
فرانسه	۳ سال	**	-	**
آلمان	بدون پایان	**	مشروط به مجوزهای لازم	**
یونان	۳ سال	**	**	**
هلند	بدون پایان	**	**	**
نروژ	۳ سال	**	-	مشروط به شرایط خاص
سوئد	بدون پایان	**	**	-



۱-۷-۳. دلایل موجه تخلیه مستأجران (کشورهای عضو OECD)

به جز استفاده از قراردادهای بلندمدت (مانند سه سال و بیشتر)، بسیاری از کشورها برای افزایش ثبات سکونتی مستأجران، تمهیداتی در نظر می‌گیرند که دلایل عدم تمدید قرارداد و تخلیه مستأجران را محدود کرده و عملاً قراردادها را بلندمدت می‌کنند. این تمهیدات در بسیاری از کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی متداول بوده و حول محور دو موضوع است:

۱) **دلایل موجه قانونی فسخ یا عدم تمدید قرارداد که دو محور اصلی دارد:** تخلیه مستأجر در طول قرارداد استیجاری و عدم تمدید قرارداد استیجاری برای سال آتی. این بخش از تمهیدات معطوف به افزایش ثبات سکونتی همه خانوارهای مستأجر و برپایی چتر حمایت استیجاری است.

۲) **محدودیت‌های حاکم بر تخلیه یا عدم تمدید قرارداد با توجه به شرایط خاص مستأجران که باز هم دو محور اصلی دارد:** تخلیه مستأجر در طول قرارداد استیجاری و عدم تمدید قرارداد استیجاری برای سال آتی. این بخش از قوانین برای حمایت از خانوارهای آسیب‌پذیر (مانند افراد معلول و سالمندان) است.

الگوی OECD بر حمایت حقوقی از استمرار سکونت تأکید دارد، نه صرفاً حمایت مالی. به این معنا که دولت‌ها با محدود کردن دامنه دلایل تخلیه و تعریف دقیق «دلایل موجه»، ثبات سکونتی را به بخشی از حق مسکن تبدیل کرده‌اند.

جدول ۴. مقایسه تطبیقی کشورهای عضو سازمان همکاری و توسعه اقتصادی [۲]

محدودیت‌های حاکم بر تخلیه با توجه به شرایط خاص مستأجران				دلایل موجه قانونی فسخ قرارداد (تخلیه مستأجر)					کشور
موارد دیگر	خانواده‌های دارای عضو معلول	خانواده‌های فرزنددار	زمان خاصی از سال	موارد دیگر	فروش واحد مسکونی	نیاز مالک برای سکونت شخصی	نوسازی واحد مسکونی	عدم پرداخت اجاره‌ها	
-	-	-	-	**	**	**	**	**	استرالیا
-	-	-	-	**	-	**	-	**	اتریش
-	-	-	-	-	-	**	** (بعد از ۳ سال سکونت استیجاری)	**	بلژیک
-	-	-	-	-	-	-	نامشخص	**	برزیل
-	-	-	-	-	-	-	-	-	بلغارستان
-	-	-	-	-	** (به جز ایالت کبک)	**	**	**	کانادا
-	-	-	-	**	-	-	-	**	شیلی
-	-	-	-	**	**	**	**	**	کلمبیا
**	-	-	-	-	**	**	**	**	کاستاریکا

محدودیت‌های حاکم بر تخلیه با توجه به شرایط خاص مستأجران				دلایل موجه قانونی فسخ قرارداد (تخلیه مستأجر)					کشور
موارد دیگر	خانواده‌های دارای عضو معلول	خانواده‌های فرزنددار	زمان خاصی از سال	موارد دیگر	فروش واحد مسکونی	نیاز مالک برای سکونت شخصی	نوسازی واحد مسکونی	عدم پرداخت اجاره بها	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	قبرس
-	-	-	-	**	-	**	**	**	جمهوری چک
-	-	-	-	**	-	**	**	**	دانمارک
**	-	-	-	-	-	-	-	**	استونی
-	-	-	-	-	**	**	**	**	فنلاند
-	-	-	**	-	**	**	-	**	فرانسه
**	نامشخص	نامشخص	نامشخص	-	-	**	فقط در ساختمان‌هایی که براساس برنامه قرار است تخریب شوند.	**	آلمان
-	-	-	-	-	-	-	-	**	یونان
**	-	**	**	**	-	-	-	**	مجارستان
-	-	-	-	**	**	**	**	**	ایسلند
-	-	-	-	**	**	**	**	**	ایرلند
-	**	**	-	-	**	**	**	**	ایتالیا
-	-	-	-	-	-	-	-	-	ژاپن
**	**	**	-	**	-	-	**	**	لتونی
**	-	-	-	-	-	-	-	**	لیتوانی
-	-	-	-	**	-	**	**	**	لوکزامبورگ
-	-	-	-	**	-	-	-	**	مالت
**	**	-	-	**	-	**	**	**	هلند
-	-	-	-	**	**	**	**	**	نیوزلند
-	- (چند استثنا دارد).	- (چند استثنا دارد).	**	-	فقط در برخی موارد	**	-	**	نروژ
**	**	**	**	**	-	**	**	**	لهستان



محدودیت‌های حاکم بر تخلیه با توجه به شرایط خاص مستأجران				دلایل موجه قانونی فسخ قرارداد (تخلیه مستأجر)					کشور
موارد دیگر	خانواده‌های دارای عضو معاول	خانواده‌های فرزنددار	زمان خاصی از سال	موارد دیگر	فروش واحد مسکونی	نیاز مالک برای سکونت شخصی	نوسازی واحد مسکونی	عدم پرداخت اجاره‌ها	
-	-	-	-	-	-	-	-	-	پرو
**	**	-	-	-	-	تنها اگر موجر خانه‌ای دیگری در شهر نداشته باشد.	-	**	پرتغال
-	-	-	-	-	-	-	-	**	رومانی
-	**	**	-	-	**	**	**	**	روسیه
-	**	**	-	-	**	**	**	**	جمهوری اسلواکی
-	نامشخص	نامشخص	نامشخص	-	-	-	**	**	اسلوانی
-	-	-	-	-	-	-	**	**	سوئد
**	-	-	نامشخص	-	-	**	تنها در صورت تایید یا هزینه چشمگیر	**	سوئیس
-	-	-	-	-	-	-	**	**	ترکیه
-	-	-	-	-	**	**	**	**	بریتانیا
-	-	-	-	-	**	**	**	**	ایالات متحده

۸-۳. تحول تاریخی قوانین استیجاری از ۱۳۵۶ تا ۱۴۰۳

بر اساس بخش‌های پیشین، محدودسازی تخلیه مستأجران و الزام به تمدید قرارداد، نه تنها در تجربه‌های بین‌المللی (از برکلی تا کشورهای OECD)، بلکه در سنت حقوقی خود ایران نیز ریشه دارد. برای ارزیابی دقیق ماده (۷) قانون ساماندهی، نمی‌توان از این سنت حقوقی و تحولات بنیادین قوانین روابط موجر و مستأجر در ایران چشم‌پوشی کرد. برخلاف تصور رایج، سیاست محدودسازی تخلیه مستأجران (الزام به تمدید قرارداد مستأجر فعلی که به تعهداتش عمل کرده است) نه یک ایده وارداتی، بلکه یکی از ارکان اصلی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۵۶ بوده است.

شکست سیاست کنترل اجاره در شرایط فعلی، دقیقاً ناشی از عدول از این اصل تاریخی و حرکت به سمت آزادی قراردادی مطلق در قانون سال ۱۳۷۶ است.^۱

الف) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶: این قانون بر یک تمهید حمایتی استوار بود. پایان مدت قرارداد، به معنای پایان رابطه استیجاری نبود. قرارداد به صورت قانونی تمدید می‌شد و موجر برای پایان دادن به این رابطه، چه در طول مدت و چه پس از آن، نیازمند اثبات دلایل موجه و حصری بود:

۱) دلایل عدم تمدید پس از انقضای مدت: موجر صرفاً در موارد بسیار محدودی مانند نیاز شخصی برای سکونت خود یا بستگان (بند «۴» ماده (۱۴)) یا تخریب و نوسازی ملک در معرض خرابی (بند «۵» ماده (۱۴)) می‌توانست درخواست تخلیه دهد. در این میان، یک ضمانت اجرای مهم نیز در ماده (۱۶) تعبیه شده بود که برای جلوگیری از سوءاستفاده موجر از علت «نیاز شخصی»، جریمه تعیین می‌کرد.

۲) دلایل فسخ در طول مدت قرارداد: این قانون همچنین به موجر اجازه می‌داد در صورت تخلف مستأجر، قرارداد را در اثنای مدت آن فسخ کند. مهم‌ترین این دلایل در ماده (۱۴) عبارت بودند از:

- انتقال به غیر بدون اجازه (بند «۱»).
- تعدی و تفریط در استفاده از ملک (بند «۸»).
- عدم پرداخت اجاره‌ها پس از اخطار (بند «۹»).
- استفاده از ملک برای مقاصد نامشروع یا برخلاف منظور قرارداد (بند «۶» و تبصره «۳»).

در واقع، قانون سال ۱۳۵۶ با پیوند زدن کنترل اجاره‌ها به ثبات سکونتی و تعریف دقیق دلایل موجه برای تخلیه، یک بسته سیاستی منسجم ایجاد کرده بود که همسو با تجارب جهانی این گزارش بوده و یک سابقه حقوقی بسیار مهم در داخل کشور بوده است.

ب) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۶۲: این قانون که صرفاً برای اماکن مسکونی بود، ضمن حرکت به سمت آزادی بیشتر قراردادهای، هنوز رگه‌های حمایتی قوی‌ای داشت. مهم‌ترین نوآوری آن در ماده (۹)، توجه به عسر و حرج (سختی و مشقت) مستأجر بود. براساس این ابزار، حتی اگر موجر دلیل قانونی برای تخلیه داشت، دادگاه می‌توانست در صورت وجود عسر و حرج برای مستأجر، حکم تخلیه را متوقف کند. دلایل فسخ قرارداد توسط موجر در ماده (۸) این قانون نیز تقریباً مشابه قانون سال ۱۳۵۶ بود و شامل مواردی چون انتقال به غیر، استفاده برخلاف منظور قرارداد و تخلف از پرداخت اجاره‌ها می‌شد.

ج) قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶: قانون سال ۱۳۷۶ با یک چرخش ۱۸۰ درجه‌ای، پارادایم حقوقی را تغییر داد. این قانون با حذف تمام حمایت‌های پیشین، اصل را بر تخلیه پس از انقضای مدت قرارداد:

۱) دلایل عدم تمدید پس از انقضای مدت: ماده (۳) این قانون به موجر اجازه می‌دهد تا بدون نیاز به هیچ دلیلی، صرفاً با پایان یافتن زمان قرارداد، حکم تخلیه فوری مستأجر را دریافت کند. این بزرگ‌ترین تغییر و نقطه آغاز بی‌ثباتی فعلی است.

۲) دلایل فسخ در طول مدت قرارداد: این قانون، برخلاف قوانین پیشین، لیست مشخصی از دلایل فسخ در طول مدت قرارداد ارائه نمی‌دهد. در عوض، فسخ قرارداد را به دو عامل واگذار می‌کند:

■ **شروط ضمن عقد:** طرفین می‌توانند هر شرطی (مانند عدم پرداخت به موقع اجاره یا انتقال به غیر) را در قرارداد ذکر کنند و برای تخلف از آن، حق فسخ در نظر بگیرند.

■ **قانون مدنی:** در صورت سکوت قرارداد، موارد فسخ تابع قواعد عمومی قانون مدنی خواهد بود.

۱. چرخش قانونگذار در سال ۱۳۷۶ از الگوی «تمدید قانونی قرارداد و محدودسازی تخلیه» به الگوی «تخلیه پس از انقضای مدت» را می‌توان در بستر عمومی تحولات سیاستی و حقوقی آن دوره فهم کرد. به نظر می‌رسد منطق مسلط در این تغییر، متأثر از تقویت رویکرد آزادی قراردادی، بازتعریف رابطه موجر و مستأجر از یک امر مسئله عمومی-اجتماعی به عنوان یک رابطه خصوصی و قراردادی، کاهش نقش آفرینی رفاهمدار دولت از طریق عدم مداخله در رابطه مزبور، افزایش اطمینان مالکان نسبت به امکان بازپس‌گیری ملک و این تصور بوده است که انعطاف‌پذیرتر کردن بازار اجاره-ولو به بهای کاهش حمایت از ثبات سکونتی مستأجران-می‌تواند عرضه واحدهای استیجاری را افزایش دهد. به بیان دیگر، قانون ۱۳۷۶ بر این پیش‌فرض استوار بود که تضمین ثبات سکونتی مستأجر، انگیزه اجاره دادن را کاهش می‌دهد و در مقابل، تقویت اختیارات موجر می‌تواند به کارآمدتر شدن بازار بینجامد. باین حال، تجربه سال‌های بعد نشان داد که این چرخش پارادایمی، به‌ویژه در شرایط تورم مزمن، ضعف نظام حمایت اجتماعی و سهم بالای هزینه مسکن در سیدخانوار، به افزایش نااطمینانی سکونتی و تضعیف امکان مداخله مؤثر دولت برای تنظیم بازار اجاره انجامیده است. از این منظر، پیشنهاد بازگشت به منطق «تمدید خودکار قرارداد، مگر در موارد موجه قانونی»، نه‌طرحی جدید یا اقتباسی، بلکه احیای یک سنت حقوقی بومی و پیش‌تر آزموده شده در حقوق ایران است؛ با این تفاوت که امروز این بازگشت باید با ابزارهای اجرایی دقیق‌تر، شفافیت بیشتر و سازوکارهای کم‌هزینه حل اختلاف تکمیل شود.



این تغییر بنیادین، همان ستون گمشده‌ای است که سیاست کنترل اجاره در ماده (۷) قانون ساماندهی را ناکارآمد و تقریباً غیرقابل اجرا کرده است. سیاستگذار در سال ۱۴۰۳ تلاش کرده ابزار «کنترل اجاره» را بر روی بستر حقوقی بی‌ثبات‌ساز قانون سال ۱۳۷۶ بنا کند؛ بستری که به موجد اجاره می‌دهد با استفاده از اختیار کامل در زمینه «عدم تمدید قرارداد»، هرگونه سقف اجاره‌ای را به‌سادگی دور بزند. بنابراین، مسئله اصلی، نه خلأ قانونی، بلکه ناسازگاری بنیادین میان هدف سیاست (کنترل اجاره) و بستر حقوقی موجود (تخلیه پس از انقضا) است. برای ارزیابی دقیق ماده (۷) **قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها**، باید آن را در بستر قانون حاکم بر روابط استیجاری فعلی، یعنی قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶، تحلیل کنیم. در قانون مصوب سال ۱۳۵۶، نظام حقوقی ایران با محدود کردن دلایل تخلیه به موارد موجه، اصل را بر ثبات سکونتی و تمدید قانونی قرارداد می‌گذاشت، اما قانون سال ۱۳۷۶ با یک چرخش پارادایمی، اصل «تخلیه پس از انقضای مدت قرارداد» را حاکم کرد. از آنجا که قانون ساماندهی بر این بستر اخیر عمل می‌کند، تحلیلی که در ادامه ارائه می‌شود بر اساس مفاد و پیامدهای قانون حاکم (مصوب سال ۱۳۷۶) خواهد بود.

۹-۳. ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب ۱۴۰۳

ماده (۷) **قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها**، یک مدل کنترل اجاره را معرفی کرده است. این قانون در اردیبهشت‌ماه سال ۱۴۰۳ به صورت رسمی ابلاغ شد، ولی تا میانه سال ۱۴۰۴ (زمان نگارش این گزارش)، دولت موفق به اجرای کنترل اجاره مندرج در این ماده نشد. صرف نظر از تغییرات سیاسی این بازه زمانی و اراده سیاسی، علت اصلی این ناکامی، نه تنها یک نقص بنیادین در فرایند طراحی سیاست^۱ است، بلکه ریشه در عدم درک صحیح زنجیره علی واقعی دارد که آثار سیاست را رقم می‌زند. بنابراین طراحی سیاست نباید ابزارهای سیاستی را صرفاً دستگاه‌های تمهید برای رسیدن به هدف ببیند، بلکه باید آنها را فعال‌کننده‌هایی (یعنی ابزار یا رویدادی که موجب آغاز یا تغییر رفتار بازیگران می‌شود) برای زنجیره‌های مکانیسمی در نظر بگیرد که رفتار بازیگران را تغییر می‌دهند [۷ و ۶]. این قانون پیش شرط اصلی اجرای موفق سیاست کنترل اجاره را نادیده گرفته است. سیاست محدودسازی تخلیه مستأجران در قانون ساماندهی ملزم به تمدید قرارداد برای مستأجری بوده که در دوران سکونت به تعهدهای خود عمل کرده است. به بیان دیگر، این قانون ابزار «کنترل اجاره» را به کار گرفته، بدون آنکه مکانیسم‌های رفتاری واقعی موجران و مستأجران را که در نهایت نتیجه را تعیین می‌کنند، شناسایی و مدیریت کند.

متن کامل ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

ماده (۷) - در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه براساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن در صورت وجود مصلحت ملزمه با پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی مکلف است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض‌الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) تا صد درصد (۱۰۰٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید. همچنین در مورد واحدهای مسکونی فاقد سابقه شناسه (کد) رهگیری اجاره در یک سال منتهی به زمان انعقاد قرارداد اجاره، میزان اجاره‌بهای این املاک، حداکثر معادل اجاره‌بهای کشف شده موضوع ماده (۸) این قانون یا حداکثر ده درصد (۱۰٪) بیشتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم (هر کدام که بیشتر باشد) تعیین می‌شود. تا زمان شکل‌گیری سامانه موضوع ماده (۸) این قانون، ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم مبنای تعیین اجاره‌بها می‌باشد. در صورتی که میزان اجاره‌بهای مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش جاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، طرفین قرارداد مکلف به رعایت درصدهای مذکور در این ماده نخواهند بود. سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است دسترسی برخط سامانه موضوع ماده (۵۴) قانون مالیات‌های مستقیم را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد.

تبصره «۱» - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌به‌های سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌به‌های یک‌ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌به‌ها و اجاره‌به‌های عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با ساز و کار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره «۱» ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

تبصره «۲» - بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی کشور از طریق اتصال برخط با سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی، در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند. **تبصره «۳»** - حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادهای مبیعانه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

برای ارزیابی دقیق و ساختارمند این قانون و بسته کنترل اجاره آن، نمی‌توان صرفاً به اهداف اعلامی آن بسنده کرد. با الهام از چارچوب‌های مدرن طراحی سیاست، به‌ویژه رویکرد ابزار محور می‌توان طراحی این بسته سیاستی را بررسی کرد [۶]. در ادامه، ماده (۷) را در هر یک از این مراحل ارزیابی کرده و نشان می‌دهیم که این قانون در چهار مرحله دچار نقص‌های اساسی بوده و ناکارآمدی آن را رقم زده است:

۹-۳. خطای بنیادین در تعریف مسئله

نخستین گام در طراحی سیاست، «تعریف اهداف و تطبیق آنها با مؤثرترین ابزارها» و از همه مهم‌تر، شناسایی مکانیسم‌های علی (زنجیره‌های علت و معلولی که رفتار بازیگران را شکل می‌دهند) است [۷ و ۸]. نادیده گرفتن این مکانیسم‌ها، به‌ویژه درک روابط علی و معلولی، به خطا در تعریف مسئله و در نتیجه ناکارآمدی سیاست منجر شده است. ادبیات طراحی سیاست به ما هشدار می‌دهد که یکی از خطاهای رایج، جدا پنداشتن «طراحی سیاست» به عنوان یک امر فنی و عقلانی از «سیاست» به عنوان عرصه چانه‌زنی و اعمال قدرت است [۱۰]. ماده (۷) قانون ساماندهی دقیقاً در همین تله افتاده است. این قانون با نادیده گرفتن واقعیت‌های سیاسی و موازنه قدرت نابرابر میان موجر و مستأجر، صرفاً به جنبه فنی مسئله (کنترل تورم اجاره) پرداخته است. در این مرحله، قانون ساماندهی دچار دو خطای مرتبط باهم است:

۱- انفعال ساختاری در منطق نقش آفرینی: قانون با استفاده از عباراتی مانند «در صورت وجود مصلحت ملزمه» و تعیین آستانه تورم بالای ۳۰ درصد، از پذیرش مسئولیت حمایتی طفره رفته و آن را به یک انتخاب مشروط تبدیل کرده است. در شرایطی که کمابیش نیمی از خانوارهای مستأجر در فقر به سر می‌برند، این رویکرد «انفعالی» با استفاده از ابهام قانونی و شروط سخت‌گیرانه، عملاً سیاست حمایتی را تضعیف و ناکارآمد می‌کند. این انفعال حمایتی زمانی به اوج خود می‌رسد که قانون در مورد عامل اصلی بی‌ثبات‌کننده بازار، یعنی حق موجر برای عدم تمدید قرارداد (و محق نبودن مستأجر برای تمدید قرارداد)، چاره‌اندیشی نکرده است. به بیان دیگر، این قانون حتی در اولین عنصر طراحی سیاست، یعنی استراتژی سیاست^۱، نیز توفیقی نداشته است [۸]. اهداف آن به جای تمرکز بر ثبات سکونت، به کنترل تورم تقلیل یافته و برنامه‌های اصلی^۲ آن نیز با شروطی مانند «مصلحت ملزمه» از ابتدا تضعیف شده‌اند.

1. Policy Strategy
2. Principal Plans



۲ خطا در تعریف مسئله: انفعال ساختاری پیش گفته در اهداف این قانون نمودار می‌شود. این قانون، هدف اصلی را «کنترل نرخ افزایش اجاره‌بها» و مسئله را یک متغیر اقتصادی (تورم) تعریف کرده است. در حالی که مسئله اصلی، «بی‌ثباتی سکونتی ناشی از عدم توازن قدرت» است. این تعریف ناقص، کل طراحی سیاست را به بیراهه برده است. در واقع، قانون به جای پرداختن به ریشه بی‌ثباتی، یعنی اختیار نامحدود موجر در عدم تمدید قرارداد، صرفاً به یکی از عوارض آن (افزایش اجاره‌بها) پرداخته و از این رو، در فعال‌سازی مکانیسم‌های رفتاری لازم برای حمایت از مستأجران ناتوان مانده است.

۲-۹-۳. نادیده گرفتن بستر سیاستی، نهادی و اجتماعی

یک طراحی سیاست موفق، ابزارها را در بستر واقعی تحلیل می‌کند. قانون ساماندهی در این مرحله، سه بستر کلیدی را که فعال‌سازی مکانیسم‌های مورد نظر را مختل کرده، نادیده گرفته است [۷]:

۱ بستر نهادی - حقوقی: همان‌طور که پیش‌تر ذکر شد، قانون این واقعیت را که ابزار «سقف اجاره» در بستر نهادی «حق مطلق موجر برای عدم تمدید قرارداد» وارد می‌شود، نادیده گرفته است. قانونگذار تلاش کرده تا ابزار جدید (سقف اجاره) را بر روی یک بستر به ارث رسیده از قوانین قبلی (حق مطلق عدم تمدید) لایه‌گذاری کند، اما این دو لایه با یکدیگر ناسازگارند و اثر هم‌راختی می‌کنند [۶]. در واقع، قانونگذار ابزار را بر بستری ناسازگار سوار کرده؛ ابزاری که هدفش کند کردن سرعت رشد اجاره است، اما در نظامی به کار گرفته شده که خود به‌طور ساختاری مستأجر را در معرض تخلیه خود کار قرار می‌دهد.

۲ بستر سیاسی - اجتماعی (تعارض منافع): قانون، نقش مشاوران املاک را به‌عنوان «عاملان اجرای قانون» تعریف کرده (تبصره «۲»)، در حالی که تعارض منافع ساختاری آنها را نادیده گرفته است. منافع اقتصادی مشاوران (چه مجاز و چه غیرمجاز) در عدم ثبت رسمی قراردادها و توافق با موجر است، نه اجرای دستورالعمل‌های دولتی. تبدیل یک بازیگر ذی‌نفع ناظر بی‌طرف، یک خطای فاحش در طراحی است. زیرا مکانیسم‌های رفتاری موجود در این گروه با اهداف سیاست همسو نیستند. در نتیجه، ابزارهای قانونی قادر به فعال‌سازی مکانیسم تمکین در آنها نیستند. زیرا مکانیسم‌های متقابل علی‌راحتی می‌کنند. برای مثال، همین بازیگر (مشاور املاک) می‌تواند به‌سادگی با پیشنهاد عدم تمدید قرارداد و یافتن مستأجر جدید، به موجر در دور زدن کامل قانون کمک کند.

۳ بستر اقتصادی (توان پرداخت): این قانون با رویکرد «تورم‌گزینی»، به‌طور کامل از بستر اقتصادی مستأجران غافل است. تمرکز بر «تورم عمومی» به‌جای «شکاف میان درآمد و هزینه مسکن»، یک خطای رفاهی است. قانون با گره زدن افزایش اجاره به تورم (در کران‌های ۵۰ تا ۱۰۰ درصد)، عملاً افزایشی را مجاز می‌داند که با توان پرداخت خانوارها همخوانی ندارد و بحران استطاعت‌پذیری را تشدید می‌کند.

۳-۹-۳. «ترکیب ابزاری» ناقص و ناکارآمد

سیاست‌های مؤثر نیازمند ترکیب‌های ابزاری منسجم هستند که به‌عنوان فعال‌کننده‌های مناسب مکانیسم‌های مرتبه اول^۱ (کنش‌آفرین) عمل کنند، اما باید توجه داشت که ابزارهای سیاستی، سازوکارهایی خنثی و فنی نیستند، بلکه خود حامل ارزش‌ها و بازتاب‌دهنده روابط قدرت میان حاکمیت و شهروندان هستند. انتخاب یک ابزار و یا حذف ابزاری دیگر، خود کنشی سیاسی است که موازنه قدرت را تغییر می‌دهد [۱۱۰]. از این منظر، انتخاب ابزار «سقف اجاره» و هم‌زمان، حذف ابزار «محدودسازی تخلیه»، یک تصمیم‌گیری (حتی ناآگاهانه) به نفع حفظ ساختار قدرت موجود در رابطه استیجاری است. ماده (۷) در این زمینه نیز شکست خورده است [۷ و ۸]:

■ **نبود ابزار رویه‌ای:** این قانون، یک ابزار ماهوی^۲ (سقف اجاره) را بدون مهم‌ترین ابزار رویه‌ای^۳ مکمل آن (الزام به تمدید قرارداد) ارائه داده است. این نقص، کل ترکیب را ناکارآمد می‌کند. زیرا فعال‌سازی مکانیسم‌های رفتاری مورد انتظار ممکن نیست. ابزارهای ماهوی رفتار را مستقیماً هدف می‌گیرند، اما ابزارهای رویه‌ای قواعد بازی را تنظیم می‌کنند. بدون تنظیم قواعد بازی، ابزار ماهوی بی‌اثر می‌شود [۶].

■ **عدم تفکیک ابزارها برای ودیعه و اجاره:** قانون با عدم تفکیک میان ودیعه (قرض الحسنه) و اجاره‌بها، از یک ابزار یکسان برای دو پدیده با منطق اقتصادی متفاوت استفاده کرده است. این امر، بحران «ودیعه مسکن» را که نیازمند ابزارهای خاص خود است، تشدید می‌کند.

1. First-order Mechanisms

2. Substantive Instrument

3. Procedural Instrument

سازوکارهایی که ابزارهای سیاستی از طریق آنها رفتار افراد، گروه‌ها یا نهادها را به‌طور مستقیم تحت تأثیر قرار می‌دهند.

■ **طراحی ضعیف ابزارهای تنبیهی:** از آنجاکه موجر می‌تواند با ابزار «عدم تمدید قرارداد» به سادگی از دامنه قانون خارج شود، ضمانت‌های اجرایی برای موارد تخلف نیز باید بسیار قدرتمند باشند تا بازدارندگی ایجاد کنند؛ اما ابزارهای تنبیهی این قانون، به شدت ضعیف و «مقرون به صرفه کننده قانون‌گریزی» هستند. از منظر طراحی سیاست، ویژگی‌های طراحی^۱ یک ابزار، تأثیرگذاری آن را تعیین می‌کنند [۸]. در تبصره «۱»، ویژگی سخت‌گیری^۲ جریمه در مقایسه با سود ناشی از تخلف، بسیار پایین است. افزون بر این، جریمه سه‌برابری (تبصره «۱») که به دولت می‌رسد، انگیزه کافی را برای شکایت مستأجر ایجاد نمی‌کند. همچنین، حذف معافیت‌های مالیاتی برای موجرانی که اغلب مشمول مالیات نیستند، یک ابزار تنبیهی بی‌اثر است.

تجربه تاریخی نشان می‌دهد که اراده جدی برای اجرای کنترل اجاره در گذشته در قالب وضع جریمه‌های سنگین برای قانون‌گريزان مؤثر است. در سال ۱۳۹۰ که تلاش‌هایی (در قالب بخشنامه سازمان تعزیرات) برای کنترل اجاره در شهر تهران صورت گرفته بود، جریمه‌ها و نظارت‌های قانونی کاملاً همسوس با اراده سیاست‌گذاران بوده است. «مشاوران املاک در تهران تحت هیچ شرایطی حتی با رضایت مستأجر، حق ندارند اجاره‌های امسال را بیش از ۹ درصد بیشتر از اجاره سال قبل تعیین کنند. در غیر این صورت طبق قانون نظام صنفی و جرائم تعزیرات، معادل ۱۲ برابر مبلغی که به‌عنوان اجاره مازاد بر نرخ مصوب برای هر ماه به مستأجر تحمیل کنند، جریمه ریالی خواهند شد. همچنین مالک آپارتمانی که از نرخ مصوب اجاره عبور کرده باشد بین ۲۴ تا ۶۰ برابر اجاره مازاد هر ماه جریمه می‌شود» [۱۱]. با تبصره «۱» ماده (۷) مقایسه کنید:

«در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌به‌های سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط مرجع صالح، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به‌عنوان جریمه به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌به‌های یک‌ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌به‌ها و اجاره‌به‌های عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها و معافیت‌های مالیاتی موضوع تبصره «۱» ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد».^۳

این تبصره چند ایراد اساسی دارد:

اول، برخلاف قوانینی که در بخش پیشین به آنها اشاره شد، جریمه عدم رعایت قانون، ارتباطی با تخلیه شدن مستأجر و هزینه‌هایی که برای او در پی داشته، ندارد.

دوم، مقدار جریمه آن قدر نیست که برای مستأجران توجیه اقتصادی داشته باشد که شکایت کنند. به بیان دیگر، شاید هزینه‌های آشکار و پنهان شکایت و صرف وقت و مسائل حاشیه‌ای از مقدار جریمه تعیین شده بیشتر باشد.

سوم، از همه مهم‌تر، دولت در مقام «مدعی‌العموم» هیچ نقشی برای خود تعریف نکرده است.

اگر از منظر طراحی سیاست بنگریم، یک ترکیب سیاستی مؤثر باید از سازگاری^۴ درونی برخوردار باشد، یعنی ابزارها نباید اثر یکدیگر را خنثی کنند [۸]. ماده (۷) به علت یک ناسازگاری بنیادین شکست خورده است. ابزار ماهوی (سقف اجاره) با بستر نهادی (حق عدم تمدید) در تضاد کامل قرار دارد. این تعارض درونی باعث می‌شود که کل ترکیب سیاستی از هم بپاشد و به اهداف خود نرسد.

۴-۹-۳. فهم نادرست از مکانیسم‌های رفتاری

این مرحله، نقطه اوج شکست طراحی این قانون است. یک سیاست، زمانی موفق است که بتواند زنجیره علی-معلولی رفتار بازیگران را به درستی پیش‌بینی کند. ابزارهای سیاستی نه به‌عنوان علت مستقیم نتایج، بلکه فعال‌کننده‌های زنجیره‌های مکانیسمی هستند که توجه به آنها برای دستیابی به نتایج مطلوب بسیار مهم است. قانونگذار در پیش‌بینی واکنش بازیگران به ابزارهای خود دچار خطای محاسباتی شده و در فعال‌سازی مکانیسم‌های مرتبه اول (کنش آفرین) مورد انتظار ناموفق بوده است [۷]:

■ **مکانیسم مورد انتظار:** قانونگذار انتظار داشته که ترکیبی از ابزارهای «سقف اجاره»، «جرائم» و «حق شکایت»، مکانیسم

1. Design Features

2. Stringency

4. Consistency

۳. تأکید به متن افزوده شده است.



«تمکین» را در موجران و مشاوران املاک فعال کند؛ این مسئله نشان‌دهنده تلاش برای فعال‌سازی مکانیسم‌های رفتاری در سطح فردی و گروهی است. در واقع، قانون مزبور، مداری تعریف کرده که اگر افراد وارد آن شوند و در طول این مدار دچار تخلف شوند، مجازات‌های مندرج در این ماده متوجه آنها خواهد بود، اما مسئله اصلی این است که بخش اعظمی از قراردادهای استیجاری به صورت جامع تحت نظارت دولت نیستند. به بیان دیگر، بسیاری از موجران از ثبت قراردادهای استیجاری در سامانه‌های معرفی شده از طرف دولت (سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور) امتناع می‌کنند و عملاً بسیاری از قراردادهای استیجاری از دایره نظارت دولت خارج هستند. به بیان دیگر، بسیاری از موجران و مشاوران املاک (به‌عنوان ذی‌نفع عدم ثبت قرارداد) عملاً وارد این مدارهای قانونی نمی‌شوند که هیچ‌یک از مجازات‌های قانونی به آنها اصابت نکند.

۲ **مکانیسم‌های واقعی فعال شده:** در بستر واقعی، این ابزارها، مکانیسم‌های معکوس و ناخواسته «گریز قانونی از طریق عدم تمدید» را فعال کرده‌اند. این یک نمونه بارز از مکانیسم علی‌خشی‌کننده است که هدف اصلی سیاست را خنثی می‌کند. موجران به جای تخلف و ریسک جریمه، راه کاملاً قانونی عدم تمدید قرارداد را انتخاب می‌کنند (همان راهی که این قانون باید آن را مسدود می‌کرد). این قوی‌ترین مکانیسم فعال شده است که کل سیاست را بی‌اثر می‌کند. جلوه‌ای از این واقعیت در سال ۱۳۹۷ «پیش‌نویس لایحه الحاق یک ماده و چند تبصره با قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶» ارائه شد و یکی از تبصره‌های آن را تعیین سقف ۱۰ درصدی برای افزایش نرخ اجاره‌بها تعیین کرده که به خوبی در گفتگوهای پیرامون این لایحه آشکار شده بود. نایب‌رئیس اتحادیه مشاوران املاک (که قبلاً رئیس این اتحادیه بود) به ساده‌ترین شکل این واقعیت را بیان کرده بود:

«اساساً آیا می‌توان مجازاتی برای سرپیچی موجران از چنین قانونی (به فرض تصویب) پیش‌بینی کرد؟ موجر در زمان تمدید می‌گوید: «من ۱۰ درصد افزایش اجاره را کافی نمی‌دانم و ۳۰ درصد باید افزایش یابد»، مستأجر قبول نمی‌کند. نتیجه چه می‌شود؟ موجر به مستأجر می‌گوید: خانم را می‌خواهم بلند شو» [۱۱۲].

در واقع، این سخنان نشان می‌دهد افرادی که قرار است به قانون تن بدهند، پیشاپیش می‌دانند که کنترل اجاره، بدون محدودسازی تخلیه مستأجران از روش‌های تمدید خودکار قراردادهای استیجاری قابل اجرا نیست. در نتیجه آنها کاملاً به این موضوع واقف هستند که این حمایت قانونی مستأجران، هیچ‌گونه توان چانه‌زنی ندارد و سرنوشت آنها جابه‌جایی اجباری و بی‌ثباتی سکونتی است. این نقل قول به‌تنهایی نشان می‌دهد که مکانیسم «گریز از طریق عدم تمدید» نه یک احتمال تئوری، بلکه یک واقعیت نهادینه شده در ذهن بازیگران اصلی بازار است که طراحان سیاست به کلی از آن غافل بوده‌اند.

■ **مکانیسم «خودسانسوری مستأجر»:** حق شکایت، به علت ترس از عدم تمدید قرارداد، به یک ابزار بی‌خاصیت تبدیل شده و مستأجران از آن استفاده نمی‌کنند. به بیان دیگر، این نیز یک مکانیسم رفتاری نامطلوب است که به علت عدم همسویی مکانیسم‌های مرتبه اول (مانند حق شکایت) با واقعیت‌های قدرت فعال می‌شود.

■ **مکانیسم «حرکت به سمت بازار غیررسمی»:** مشاوران املاک برای فرار از مسئولیت، طرفین را به سمت قراردادهای غیررسمی و خارج از سامانه سوق می‌دهند که این امر نظارت دولت را غیرممکن می‌کند. این مکانیسم رفتاری، عملاً قابلیت فعال‌سازی مکانیسم‌های نظارتی را از دولت سلب می‌کند.

در نهایت، تحلیل مکانیسمی نشان می‌دهد که کل طراحی ماده (۷) بر یک فرض اشتباه استوار است. اینکه مکانیسم‌های رفتاری موجر و مستأجر به‌گونه‌ای است که در یک بازی مشترک برای تعیین «نرخ اجاره» شرکت می‌کنند. در حالی که موجر به لطف حق عدم تمدید قرارداد، اساساً می‌تواند از ورود به این بازی امتناع کند و این امر، بزرگ‌ترین شکست در فعال‌سازی مکانیسم‌های موردنظر و درک زنجیره علی‌سیاست است. بر این اساس، هر طراحی سیاستی، آگاهانه یا ناآگاهانه، به ساختن «برندگان و بازندگان» سیاسی منجر می‌شود [۱۱۰]. در طراحی فعلی ماده (۷)، برنده مشخص است: موجری که با استفاده از یک راه‌گریز کاملاً قانونی (عدم تمدید قرارداد)، از هرگونه محدودیتی معاف می‌شود. بازنده نیز مستأجری است که نه‌تنها از مزیت کنترل اجاره بهره‌مند نمی‌شود، بلکه با تهدید دائمی بی‌ثباتی سکونتی و جابه‌جایی اجباری روبه‌رو است.

۱-۳. اجرای کنترل اجاره بدون محدودسازی تخلیه مستأجران: چرخه بی‌ثباتی سکونتی

اجرای قانون فعلی به بی‌ثباتی سکونتی و تخلیه اجباری مستأجران منجر می‌شود. این فرایند، که در سمت چپ شکل ۱، (وضعیت فعلی) به تصویر کشیده شده، یک چرخه معیوب بی‌ثباتی را ایجاد می‌کند که ریشه در عدم درک صحیح زنجیره علی‌واقعی توسط طراحان سیاست دارد. از آنجاکه قراردادهای استیجاری دو نوع ثبتي (قراردادهایی که در سامانه ملی املاک و اسکان کشور ثبت شده‌اند و دارای کد رهگیری هستند) و غیر ثبتي (کلیه قراردادهایی که فاقد کد رهگیری هستند) دارند و تعداد قراردادهای غیر ثبتي زیاد است، اصابت قانونی کنترل اجاره به بسیاری از قراردادهای وجود ندارد. این امر نشان می‌دهد که ابزار سیاستی کنترل اجاره نتوانسته به‌عنوان یک فعال‌کننده مؤثر، مکانیسم‌های رفتاری مطلوب را در بخش قابل توجهی از بازار مسکن فعال کند، اما ناکارآمدی سیاست صرفاً به قراردادهای غیر رسمی محدود نمی‌شود؛ بلکه در قراردادهای رسمی نیز خلأهای قانونی، مسیر انحرافی دیگری را باز می‌کند.

مکمل این بن‌بست ثبتي، ضعف در حمایت قانونی از تداوم سکونت است. زیرا قانون، تخلیه مستأجران ساکن (همان خانوارهایی که اکنون در واحد مسکونی سکونت دارد) را به دلایل موجه قانونی محدود نکرده است، موجران می‌توانند مستأجران را مجبور به «تخلیه خودخواسته» کنند یا به‌صورت قانونی، در اسرع وقت و بدون دردسر، حکم تخلیه آنها را بگیرند. باید در نظر داشته باشیم که مستأجران به علت اینکه قراردادهای پایان یافته و به‌صورت خودکار تمدید نشده است، عملاً توان چانه‌زنی خاصی ندارند و با فشارهای موجه به‌صورت خودخواسته ملک را تخلیه می‌کنند. در واقع، موجران می‌توانند با قطع خدماتی مثل آب، برق یا گاز، تهدید یا آزار کلامی و روانی و مراجعه‌ها و تماس‌های مکرر، مستأجر را مجبور به ترک خانه کنند. این وضعیت یک مکانیسم متقابل علی‌قوی مانند مکانیسم گریز قانونی از طریق عدم تمدید را فعال می‌کند. این مکانیسم، هدف اصلی سیاست (یعنی کنترل اجاره و ایجاد ثبات) را به‌طور کامل خنثی می‌کند و نشان‌دهنده شکست درک مکانیسم‌های رفتاری در سطح فردی و گروهی است.

پیامد مستقیم این فشارهای روانی و محیطی آن است که در دنیای واقعی زندگی استیجاری، در بسیاری از موارد اصلاً کار به دادگاه و صدور حکم تخلیه نمی‌رسد. این وضعیت تأییدی بر عدم توجه قانونگذار به بستر نهادی-اجتماعی واقعی حاکم بر روابط موجر و مستأجر است. ابزارهای سیاستی ارائه شده (مانند جریمه‌ها) به‌عنوان فعال‌کننده‌ها، قدرت کافی برای فعال‌سازی مکانیسم تمکین را ندارند. در عوض، مکانیسم خودسانسوری مستأجر فعال می‌شود. مستأجران معمولاً به علت هزینه‌های زمانی شکایت و دادرسی و ترس از عدم تمدید قرارداد، از خیر این موضوع می‌گذرند؛ بگذریم از اینکه مقدار جریمه هم به‌نحوی انتخاب شده که کسی شکایت نکند و عملاً ابزار تنبیهی، بازدارندگی لازم را برای فعال‌سازی مکانیسم تخلف‌گریزی در موجر ندارد.

در نتیجه این چرخه، موجران برای پیشگیری از محدودیت‌های آتی، راهبرد «خروج از رسمیت» را برمی‌گزینند؛ به این ترتیب که با مستأجر جدید قرارداد غیر ثبتي می‌بندند. این پدیده، مکانیسم حرکت به سمت بازار غیر رسمی را تقویت کرده و نظارت دولتی را غیر ممکن می‌کند. مستأجران هم که توان چانه‌زنی ندارند، مجبورند با قراردادهای غیر ثبتي در واحدهای مسکونی ساکن شوند. واقعیت این است که بسیاری از موجران شرط عقد قرارداد را عدم ثبت رسمی می‌گذارند و مستأجران هم می‌پذیرند.

سال بعد نیز همان وضعیت تکرار می‌شود. زیرا موجران می‌کوشند مستأجران فعلی را مجبور به تخلیه کنند تا قیمت اجاره را به‌طور مستمر به قیمت بازار برگردانند و بدین ترتیب، همه قراردادهای به سمت غیر ثبتي بودن کشیده می‌شوند. این روند، یک بازخورد سیاست منفی را ایجاد می‌کند؛ مکانیسم‌های مرتبه دوم (باز خوردی) به جای اینکه به یادگیری و اصلاح سیاست منجر شوند، به تقویت بی‌ثباتی سکونتی و ادامه جابه‌جایی اجباری مستأجران کمک می‌کنند. این چرخه نشان می‌دهد که چگونه یک طراحی سیاست بدساخت، مکانیسم‌های رفتاری و سیستمی ناخواسته‌ای را فعال می‌کند که از مسیر اصلی زنجیره علی‌مورد انتظار منحرف می‌شوند. در واقع، این چرخه معیوب، نشان‌دهنده فقدان «انسجام»^۲ در فرایندهای سیاستگذاری است. فرایند طراحی شده این قانون نتوانسته به‌صورت سیستمی، تعامل میان بازیگران و نهادها را پیش‌بینی و مدیریت کند و در نتیجه به یک فرایند از هم‌گسیخته و ناکارآمد منجر شده است.

۱۱-۳. اجرای کنترل اجاره به همراه محدودسازی تخلیه مستأجران: ثبات سکونتی

اگر چرخه فعلی، باز تولید کننده بی‌ثباتی است، نسخه اصلاحی پیشنهادی باید همان نقطه کلیدی یعنی تبدیل بی‌ثباتی سکونتی به ثبات

1. Policy Feedback

۲. در واقع، این چرخه معیوب نشان‌دهنده فقدان «انسجام» (Coherence) در فرایندهای سیاستگذاری است. فرایند طراحی این قانون نتوانسته به‌صورت سیستمی، تعاملات میان بازیگران و نهادها را پیش‌بینی و مدیریت کند و در نتیجه به فرایندی از هم‌گسیخته و ناکارآمد منجر شده است.



سکونت‌ی را هدف بگیرد.

گام اول و حیاتی اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی، افزودن ابزار سیاستی محدودسازی تخلیه مستأجران است؛ یعنی الزام به تمدید قرارداد برای مستأجری که در دوران سکونت به تعهدهای خود عمل کرده است. این فعال کننده جدید، مکانیسم‌های رفتاری را به گونه‌ای دیگر تحت تأثیر قرار می‌دهد. بنابر آنچه گذشت، این سیاست تخلیه مستأجران را ممنوع کرده و صرفاً چند دلیل مشخص قانونی ارائه می‌کند تا تخلیه مستأجر بر مبنای آنها ممکن باشد. در ادامه با افزودن این سیاست به فرایند قانونی فعلی، فرایند اصلاحی و سیاست‌های لازم برای هر مرحله شرح داده می‌شود.

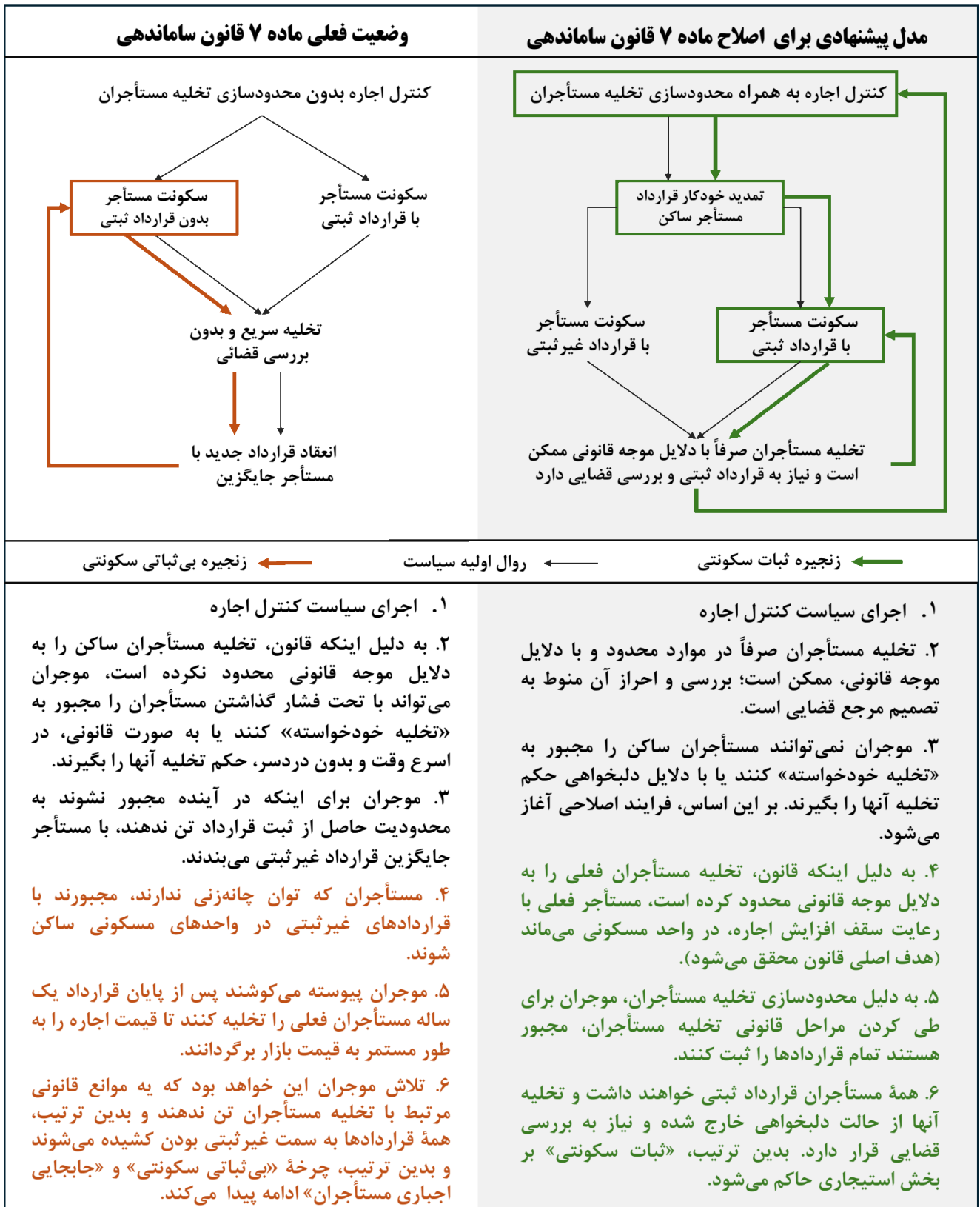
این ابزار جدید در گام اول، قدرتمندترین مکانیسم مخرب فعلی، یعنی مکانیسم «گریز قانونی از طریق عدم تمدید» را مسدود و غیرفعال می‌کند. با بسته شدن این راه فرار اصلی، بستر برای موجران به کلی تغییر می‌کند. دیگر نمی‌توان به سادگی و بدون هزینه از اجرای قانون طفره رفت. این تغییر بنیادین، زمینه را برای فعال شدن مکانیسم‌های مطلوب مانند تمکین و رسمی سازی قراردادهای فراهم می‌کند.

در مرحله بعد، ابزارهای تنبیهی قانون که پیش‌تر ناکارآمد بودند، معنای جدیدی پیدا می‌کنند. مکانیسم بازدارندگی اقتصادی (ناشی از جرائم) و مکانیسم تمکین (ناشی از سقف اجاره) حالا شانس فعال شدن پیدا می‌کنند. زیرا موجر دیگر گزینه بی‌هزینه عدم تمدید را در اختیار ندارد. قراردادهای استیجاری فعلی دو نوع ثبتي و غیر ثبتي دارند و مستأجران قراردادهای غیر ثبتي بیشتر در معرض جابه‌جایی اجباری هستند. برای جلوگیری از فعال شدن مکانیسم‌های ناخواسته جدید (مانند آزار و اذیت برای تخلیه خودخواسته)، ابزارهای حمایتی دیگری مانند جرم‌انگاری و آزارگری^۱ به‌عنوان فعال کننده‌های مکمل وارد عمل می‌شوند. این ابزارها، مکانیسم‌های رفتاری زورمدارانه را سرکوب کرده و امنیت سکونت مستأجر را تضمین می‌کنند.

در چنین بستری، منطق محاسبه‌ای موجران تغییر می‌کند. از آنجاکه عدم تمدید قرارداد نیازمندی‌های حقوقی و اثبات «دلیل موجه» است، مکانیسم ثبت رسمی قرارداد برای موجران به گزینه‌ای منطقی و کم‌هزینه‌تر تبدیل می‌شود. این امر به نوبه خود، توانایی دولت برای نظارت را افزایش داده و به ایجاد یک بازخورد سیاستی مثبت منجر می‌شود. در نتیجه شفافیت بیشتر، اجرای بهتر قانون رادری دارد و اجرای بهتر، شفافیت را تقویت می‌کند. این فرایند اصلاحی، نه تنها «سازگاری» عناصر این بسته سیاستی را افزایش می‌دهد، بلکه موجب بهبود «انسجام» فرایندها می‌شود. بالزام به ثبت قرارداد، دولت ابزار لازم برای هماهنگی و یکپارچه‌سازی سیاست^۲ را به دست می‌آورد [۸]. در نتیجه، یک فرایند سیستمی و هماهنگ جایگزین فرایند پراکنده و ناکارآمد قبلی می‌شود و به ثبات سکونت به‌عنوان یک خروجی پایدار منجر می‌شود.

در این وضعیت، همه مستأجران قرارداد ثبتي خواهند داشت و تخلیه آنها از حالت دل‌بخواهی خارج شده و نیاز به بررسی قضایی دارد. بدین ترتیب، «ثبات سکونت» بر بخش استیجاری حاکم می‌شود. این نتیجه، حاصل فعال سازی موفقیت‌آمیز یک زنجیره علی از مکانیسم‌های رفتاری است که توسط ابزارهای سیاستی مناسب تحریک شده‌اند.

شکل ۱. مقایسه سازوکار قانون فعلی و مدل پیشنهادی



مأخذ: یافته‌های پژوهش.



۱۲-۳. تحلیل هزینه-فایده اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

افزودن قاعده «تمدید خودکار قرارداد» به بسته کنترل اجاره ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مصوب ۱۴۰۳) صرفاً یک تغییر حقوقی برای اجرای کنترل اجاره نیست؛ بلکه یک ضرورت در راستای امنیت ملی، پایداری نهاد خانواده و عدالت اجتماعی در شرایط ویژه اقتصادی ایران است. در کشوری که تحت فشارهای شدید بین‌المللی و تحریم‌ها قرار دارد، مسکن باید به‌عنوان لنگرگاه آرامش خانوار عمل کند، نه منبعی برای بی‌ثباتی سکونتی و مسئله‌آفرینی اجتماعی. این ضرورت در چهار محور قابل تبیین است:

۱. تاب‌آوری ملی در برابر شوک‌های بیرونی: در شرایطی که شوک‌های ارزی ناشی از تحریم، قدرت خرید مردم را هدف قرار داده است، جابه‌جایی‌های اجباری با تحمیل هزینه‌های سنگین جانبی (هزینه جستجو، کمیسیون املاک، هزینه باربری و تخریب اثاثیه)، عملاً توان مقاومت اقتصادی خانوارهای مستأجر را می‌فرساید. تضمین ثبات سکونتی در بخش استیجاری، هزینه‌های زندگی را پیش‌بینی‌پذیر کرده و تاب‌آوری خانوارهای آسیب‌پذیر را در برابر تکانه‌های بیرونی حفظ می‌کند.

۲. جوانی جمعیت و تحکیم نهاد خانواده: اطمینان از دسترسی به مسکن و ثبات سکونتی، پیش‌شرط ذهنی برای «ازدواج» و «فرزندآوری» است. افرادی که در مقام مستأجر در برابر خود افاق سکونتی ۱۲ ماهه می‌بینند و هیچ نوع حمایتی قانونی نسبت به خود سراغ ندارند، ریسک تشکیل خانواده یا فرزندآوری یا افزایش تعداد فرزندان را نمی‌پذیرد. همچنین، جابه‌جایی‌های مکرر با قطع پیوندهای اجتماعی و همسایگی، یکی از عوامل تشدید استرس‌های خانوادگی و افزایش نرخ طلاق، به ویژه در طبقات آسیب‌پذیر، است.

۳. بخش استیجاری به‌مثابه «دوره گذار و تجهیز منابع»: بخش بزرگی از مستأجران، در حال طی کردن یک «مرحله سکونتی موقت» هستند؛ هر چند که هم‌اکنون این گذار نیز به شدت کند و هزینه‌بردار شده است. این گروه شامل دو دسته است:

اول، کسانی که با پس‌انداز ماهیانه یا کمک خانواده‌ها در حال جمع‌آوری سرمایه برای خرید مسکن ملکی هستند،
دوم، کسانی که در طرح‌های ملی مسکن ثبت‌نام کرده و در انتظار تحویل واحد مسکونی خود هستند. ثبات سکونتی برای این خانوارها حیاتی است؛ چراکه عدم اطمینان از مسکن فعلی، موجب انحراف منابع پس‌اندازی آنها به سمت هزینه‌های جابه‌جایی و اجاره‌های نامتعارف شده و تحقق آرزوی خانه‌دار شدن آنها را به تعویق می‌اندازد.

۴. بخش استیجاری به‌مثابه «تنها گزینه سکونتی موجود»: بخش مهمی از مستأجران، خانوارهایی هستند که به دلایل اقتصادی، توان خرید مسکن یا شرکت در طرح‌های ملی تأمین مسکن را ندارند. این گروه عملاً به «مستأجران دائمی» یا «همیشه‌مستأجر» تبدیل شده‌اند. تضمین ثبات سکونتی برای این خانوارها، مهم‌ترین اقدام دولت در بخش استیجاری است تا از کاهش مستمر رفاه سکونتی آنها جلوگیری کند. حمایت از این گروه، در واقع ایفای نقش «حفاظت اجتماعی» دولت است.

جدول ۵. تحلیل هزینه-فایده اصلاح ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

ذی‌نفع	هزینه‌ها (فرصت‌های از دست‌رفته)	منافع (ارزش‌افزوده اصلاح قانون)
مستأجر	پذیرش افزایش سالیانه اجاره‌بها طبق سقف قانونی.	<ul style="list-style-type: none"> حذف هزینه‌های سنگین جابه‌جایی و حق‌الزحمه/ کمیسیون بنگاه. افزایش امنیت روانی و امکان برنامه‌ریزی (به‌ویژه برای تحصیل فرزندان و کسب سرمایه اجتماعی). حفظ پیوندهای اجتماعی، محلی و شبکه‌های حمایتی (همسایگی، مدرسه، محل کار).
موجر	محدود شدن اختیار مطلق در تغییر مستأجر (در صورت خوش‌حسابی او).	<ul style="list-style-type: none"> کاهش ریسک خالی ماندن ملک بین دو قرارداد. حذف/ کاهش هزینه‌های کمیسیون املاک و هزینه‌های جستجوی مستأجر جدید. کاهش استهلاک و آسیب‌های ملک ناشی از جابه‌جایی‌های مکرر. تداوم تعامل با مستأجر ساکن و قابل‌اعتماد (کاهش ریسک بدحسابی/ تخلف).
دولت و حاکمیت	افزایش مسئولیت نظارتی بر بازار و پایگاه‌های داده.	<ul style="list-style-type: none"> کاهش حجم پرونده‌های قضایی مرتبط با تخلیه و دعاوی موجر- مستأجر. کمک به کنترل انتظارات تورمی در بازار مسکن و اجاره. تقویت سرمایه اجتماعی و افزایش رضایت‌مندی عمومی. فراهم‌سازی بستر محیطی برای اجرای سیاست‌های جمعیتی (از جمله قانون جوانی جمعیت).

منافع (ارزش افزوده اصلاح قانون)	هزینه‌ها (فرصت‌های از دست رفته)	ذی‌نفع
<ul style="list-style-type: none"> کاهش سهم هزینه‌های غیرمولد (اسباب‌کشی، کمیسیون، هزینه‌های نقل مکان) در سبد خانوار. افزایش امکان تخصیص منابع خانوار به آموزش، بهداشت و سایر هزینه‌های مولد به‌جای هزینه‌های جایه‌جایی. پیش‌بینی‌پذیرتر شدن بازار اجاره و بهبود ثبات در بخش مسکن. 	کاهش سرعت گردش صوری سرمایه در بازار املاک.	اقتصاد کلان

مأخذ: همان.

۴. جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

بررسی تجارب سیاست‌گذاری در بخش مسکن استیجاری، درس آموخته‌های سیاستی پرشماری به همراه دارد. درست است که بستر حقوقی و فرهنگی هر کشور خاص بودگی‌های خودش را دارد، اما می‌توان مضامین سیاستی را با بررسی تجارب سیاستی مشابه شناسایی کرد. در این گزارش تلاش شده است تا با بررسی تجربه ایالت کالیفرنیا (و نیز برخی شهرهای آن) و برخی کشورهای عضو OECD و تاریخچه نظام حقوقی کشور (برای مثال، قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۵۶) نشان دهیم که در مدل کنترل اجاره‌ای که در ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مصوب ۱۴۰۳) تمهید شده، یک موضوع اساسی مغفول مانده که امکان اجرای آن را تحت الشعاع قرار داده است. این موضوع تمدید خودکار قرارداد با مستأجران ساکن و محدودسازی تخلیه مستأجران (محدودسازی عدم تمدید قرارداد به دلایل موجه قانونی) است. شواهد سیاستی و نیز تجربه یک سال این قانون نشان می‌دهد که بدون تمدید خودکار قرارداد و محدودسازی تخلیه مستأجران به دور روش، امکان اجرای سیاست کنترل اجاره وجود ندارد. به بیان دیگر، از یک سو سیاست کنترل اجاره‌بها در صدد است مقدار افزایش اجاره را برای مستأجران فعلی محدود کند، ولی از طرف دیگر موجران می‌توانند پس از پایان قرارداد یک‌ساله به راحتی و بدون منع قانونی، مستأجران را تحت فشار گذاشته تا از واحد مسکونی نقل مکان کنند یا حکم تخلیه آنها را بگیرند و واحد مسکونی را مجدداً با نرخ بازار اجاره دهند. در نتیجه قانون کنترل اجاره‌بها به راحتی دور زده می‌شود و اثربخشی آن تضعیف می‌شود.

همان‌طور که تحلیل شد، چارچوب قانونی حاکم بر روابط استیجاری در ایران، متکی بر قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶ است. این قانون به موجر اختیار مطلق برای عدم تمدید قرارداد پس از انقضای مدت را می‌دهد و همین اختیار مطلق، هرگونه تلاش برای کنترل اجاره در قانون ساماندهی را از ریشه خنثی و بی‌اثر می‌کند. برای رفع این ناسازگاری بنیادین، سه مسیر راهبردی قابل تصور است:
اول، اصلاح قانون بالادستی روابط استیجاری (**قانون روابط موجر و مستأجر سال ۱۳۷۶**) و گنجاندن قاعده تمدید قرارداد در آن؛
دوم، افزودن این قاعده به‌عنوان یک رکن سیاستی به **خود قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها** (مصوب ۱۴۰۳).

سوم، تعیین حداقل زمانی برای مدت قراردادهای استیجاری (برای مثال حداقل سه سال).

از آنجا که ابزار کنترل اجاره در قانون ساماندهی تعریف شده است، منطقی است که پیش شرط اجرای آن یعنی «تمدید خودکار قرارداد و محدودسازی تخلیه» نیز در همین قانون گنجانده شود تا یک بسته سیاستی منسجم و کارآمد شکل گیرد. از این رو، این گزارش راه دوم را برگزیده است. راه سوم نیز موضوعی است که در این گزارش بدان پرداخته نشده، اما در واقع، راهکار اصلی تضمین ثبات سکونتی در بخش استیجاری است.

باید تأکید کرد که این بازبینی پیشنهادی، صرفاً یک اقدام حمایتی از مستأجران نیست، بلکه یک الزام برای تحقق «امکان‌پذیری»^۱ خود قانون



است. هر طراحی سیاست عقلانی، باید واکنش‌های محتمل بازیگران اصلی را پیش‌بینی و مدیریت کند. ماده (۷) در شکل فعلی خود فاقد این ویژگی بوده، زیرا با نادیده گرفتن واکنش قابل‌پیش‌بینی موجران، عملاً به قانونی غیر قابل اجرا تبدیل شده است. بنابراین، افزودن سیاست الزام به تمدید قرارداد و محدودسازی تخلیه، گامی ضروری برای عقلانی کردن و اجرایی ساختن اهداف اعلامی قانونگذار است. اصلاح پیشنهادی، یک سیاست ضد تورمی نیست، بلکه یک سیاست ضد بی‌ثباتی است که از طریق تثبیت رابطه استیجاری به کنترل رشد اجاره کمک می‌کند. بر این اساس، پیشنهاد سیاستی این گزارش این است که برای ممکن شدن اجرای سیاست کنترل اجاره که ضرورت سیاستی اجتناب‌ناپذیر کشور است، باید در قانون ساماندهی اصلاحاتی صورت گیرد که اصلی‌ترین آن، افزودن قاعده «تمدید خودکار قرارداد پس از پایان آن» و محدود کردن حق موجر برای عدم تمدید به دلایل موجه قانونی است. این اصلاحیه باید به روشنی میان دلایل فسخ در طول قرارداد (که در قوانین فعلی موجود است) و دلایل موجه برای عدم تمدید (که خلأ قانونی است) تفکیک قائل شود.

به بیان دیگر، محدود کردن حق موجر برای عدم تمدید قرارداد استیجاری به دلایل موجه قانونی، نه یک گزینه، بلکه یک ضرورت حیاتی برای اجرای موفق و عادلانه سیاست کنترل اجاره بهاست. هدف اصلی قوانین محدودسازی عدم تمدید قرارداد، مدیریت عادلانه‌تر سکونت استیجاری است، به نحوی که هم از مستأجران در برابر جابه‌جایی‌های مستمر و ناعادلانه محافظت کند و هم به حقوق مشروع مالکان املاک احترام گذاشته شود. در جدول ۶، چارچوب سیاستی این اصلاحات ارائه شده است که شامل چهار محور اصلی است:

۱) دلایل موجه قانونی که مربوط به تعدی یا تفریط مستأجر هستند: این محور به تعریف شرایطی می‌پردازد که در آن، مستأجر

به علت عدم پایبندی به تعهدهای اصلی خود (مانند پرداخت به موقع اجاره، استفاده صحیح از ملک و رعایت مفاد قرارداد)، حق تمدید خودکار قرارداد را از دست می‌دهد. تعیین دقیق مصادیق و رویه‌های اثبات آن، از سوءاستفاده طرفین جلوگیری می‌کند.

۲) دلایل موجه قانونی که مربوط به مستأجر نیستند: این محور حقوق مشروع مالک را به رسمیت می‌شناسد و شرایطی را مشخص

می‌کند که موجر تحت آن می‌تواند قرارداد را تمدید نکند، مانند نیاز شخصی به سکونت یا ضرورت تخریب و نوسازی. سیاستگذاری در این حوزه نیازمند ایجاد تعادل از طریق الزام موجر به اثبات ادعا و حمایت از مستأجر (مانند پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی) است تا این موارد به بهانه‌ای برای تخلیه بی‌دلیل تبدیل نشوند. منطقی این چارچوب نه نادیده گرفتن حقوق مالکانه، بلکه تنظیم توازن میان منافع مشروع موجر و ثبات سکونتی مستأجر است.

۳) تمهید ضمانت‌های اجرایی چندبُعدی: هیچ قانونی بدون ضمانت اجرای مؤثر، کارآمد نخواهد بود. این محور بر ضرورت طراحی

ابزارهای تنبیهی و حمایتی، مانند جریمه‌های مالی بازدارنده برای موجر متخلف، پرداخت خسارت به مستأجر زیان‌دیده و الزام به پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی، تأکید دارد تا پایبندی به قانون تضمین شود.

۴) تمهید بسته سیاستی سکونت‌مدار: برای جلوگیری از «تخلیه غیرمستقیم»، قانون باید با هر گونه آزار و اذیت مستأجر که با

هدف وادار کردن او به ترک ملک صورت می‌گیرد، مقابله کند. این محور به جرم‌انگاری اعمالی مانند قطع خدمات اساسی، تهدید و ایجاد مزاحمت‌های مستمر می‌پردازد تا امنیت روانی و فیزیکی مستأجر در محیط سکونت حفظ شود.

باید توجه داشت بدون تضمین ثبات سکونتی مستأجران از طریق تمدید خودکار قراردادهای استیجاری، هیچ کنترل قیمتی پایدار نخواهد بود؛ همان‌گونه که بدون مهار تورم عمومی، هیچ کنترل سیاست اجاره‌های دوام‌نمی‌آورد. این دو سیاست جایگزین یکدیگر نیستند، بلکه مکمل‌اند. نکته سیاستی مهم آن است که تمدید خودکار قرارداد و محدودسازی تخلیه، جایگزین سیاست مهار تورم یا کنترل اجاره بهانه‌نیست، بلکه پیش شرط حقوقی اثربخشی کنترل اجاره است. همان‌گونه که بدون مهار تورم عمومی نمی‌توان انتظار داشت سیاست‌های تنظیم اجاره‌بها در بلندمدت پایدار بمانند، بدون تضمین حداقلی ثبات سکونتی نیز نمی‌توان از موجر انتظار داشت سقف افزایش اجاره برای مستأجر فعلی را رعایت کند. زیرا در غیاب محدودیت قانونی، امکان تخلیه مستأجر و انعقاد قرارداد جدید با نرخ بازار همچنان وجود دارد. بنابراین، مهار تورم، تنظیم افزایش اجاره‌بها و تثبیت رابطه استیجاری سه جزء مکمل یک بسته سیاستی منسجم‌اند، نه ابزارهایی جایگزین یکدیگر.

در طراحی این اصلاح، حمایت از مستأجر باید با تعریف روشن، محدود و قابل راستی‌آزمایی دلایل موجه عدم تمدید همراه شود. هدف آن نیست که حق مالک برای بازپس‌گیری ملک در هر شرایطی نادیده گرفته شود، بلکه باید از تبدیل اختیار عدم تمدید به ابزاری برای بی‌اثر کردن سقف افزایش اجاره یا تحمیل جابه‌جایی‌های غیر ضروری جلوگیری شود. از این رو، لازم است میان دو دسته از دلایل تفکیک شود:

اول، مواردی که به تخلف مستأجر از تعهدات اساسی خود مربوط اند، مانند عدم پرداخت اجاره‌بها یا تعدی و تفریط؛
دوم، مواردی که بدون تقصیر مستأجر رخ می‌دهند، مانند نیاز شخصی موجر به سکونت یا ضرورت تخریب و نوسازی.
مصادیق هر دو دسته باید از پیش به صورت حصری تعیین شوند و تا حد امکان، ادعاهای موجر پیش از آغاز رسیدگی از طریق مستندات معتبر و سازوکارهای تأمین دلیل، اجراپذیر باشند. این طراحی ضمن حمایت مؤثر از طرف آسیب‌پذیر تر رابطه استیجاری، از شکل‌گیری اختلافات مبهم و فرسایشی نیز جلوگیری می‌کند.

در مواردی که عدم تمدید ناشی از تخلف مستأجر نیست، باید تمهیدات مکمل و متناسبی نیز پیش‌بینی شود. برای مثال، در صورت استناد موجر به نیاز شخصی برای سکونت، الزام به پرداخت **کمک‌هزینه جابه‌جایی** در سطحی بازدارنده - برای نمونه معادل چندین ماه اجاره‌بهای کامل - می‌تواند دو کارکرد مهم‌مان داشته باشد: از یک سو هزینه طرح درخواست‌های صوری یا غیر ضروری را افزایش دهد و از سوی دیگر، در موارد واقعی، بخشی از هزینه تحمیل شده به مستأجر را جبران کند. به این ترتیب، تنها درخواست‌هایی وارد فرایند رسیدگی می‌شوند که از ضرورت کافی برخوردارند؛ در نتیجه، ابزار حمایتی پیشنهادی علاوه بر تأمین عدالت، به کاهش تعداد اختلافات و افزایش امکان‌پذیری اجرای قانون نیز کمک می‌کند.

در نهایت، محدودسازی عدم تمدید به دلایل موجه قانونی نباید به افزایش نامتناسب بار دادگستری و اطاله دادرسی منجر شود. زیرا دادرسی طولانی، هم هزینه عمومی اجرای سیاست را افزایش می‌دهد و هم مستأجر را در وضعیتی فرسایشی و نامطمئن قرار می‌دهد. از این رو، لازم است در کنار اصلاح ماهوی قانون، یک مسیر **پیشاقضایی سریع، تخصصی و کم‌هزینه** نیز طراحی شود. یکی از گزینه‌های قابل بررسی، تشکیل «هیئت‌های حل اختلاف محلی تخصصی اجاره» با حضور اعضای آموزش‌دیده و نمایندگان موجران و مستأجران، ذیل ظرفیت‌های قانونی شوراهای حل اختلاف است. وظیفه این هیئت‌ها باید غربالگری اولیه پرونده‌ها، بررسی مستندات و تأمین دلیل، تلاش برای حل و فصل اختلاف و ارجاع صرفاً موارد واقعاً نیازمند حکم قضایی به مرجع صالح باشد. بدین ترتیب، طراحی پیشنهادی هم از مستأجر در برابر تخلیه دل‌خواهی حمایت می‌کند، هم حقوق مشروع موجر را به رسمیت می‌شناسد و هم از تحمیل فشار غیر ضروری بر نظام قضایی جلوگیری می‌کند.

جدول ۶. چارچوب سیاستی پیشنهادی

موضوع	مضامین سیاستی پیشنهادی	ملاحظات سیاستی پیشنهادی
۱. دلایل موجه قانونی که مربوط به تعدی یا تفریط مستأجر هستند		
عدم پرداخت اجاره	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مصادیقی که مشمول قانون می‌شود. تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> در نظر گرفتن مهلت‌های ارفاقی برای پرداخت اجاره با تأکید بر حمایت از خانوارهای آسیب‌پذیر. در نظر گرفتن شرایط خاص مستأجر (نظیر بیماری، از دست دادن شغل موقت، فوت بستگان). در نظر گرفتن فرایندهای حل اختلاف محلی.
نقض مفاد قرارداد	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مواردی که نقض شروط اصلی قرارداد استیجاری محسوب می‌شود. تعیین مواردی که به‌رغم توافق طرفین، نمی‌تواند شروط قرارداد در نظر گرفته شود. تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> تمایز قائل شدن بین نقض شروط اساسی و موارد دل‌خواهی موجران که ناقض حقوق مستأجران است (مانند سلب حق برگزاری مهمانی). در نظر گرفتن فرصت برای رفع نقض قرارداد. در نظر گرفتن فرصت‌های اصلاحی بیشتر، خدمات مشاوره‌ای یا مددکاری برای خانوارهای آسیب‌پذیر. در نظر گرفتن فرایندهای حل اختلاف محلی.
تعدی یا تفریط در استفاده از واحد مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مصادیق قانونی تعدی و تفریط. تعیین مستندات قانونی لازم برای احراز تعدی و تفریط. 	<ul style="list-style-type: none"> تمایز قائل شدن بین آسیب‌های جزئی ناشی از استفاده روزمره و آسیب‌های جدی ناشی از سوءاستفاده یا بی‌احتیاطی. در نظر گرفتن فرصت برای رفع مشکل. تعریف سازوکار راستی‌آزمایی ادعای طرفین.



موضوع	مضامین سیاستی پیشنهادی	ملاحظات سیاستی پیشنهادی
انجام فعالیت غیرقانونی	<ul style="list-style-type: none"> • تعیین مستندات قانونی لازم برای احراز انجام فعالیت غیرقانونی. • تعیین افراد یا خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> • در نظر گرفتن فرایند اثبات فعالیت غیرقانونی. • تمایز قائل شدن بین گزارش پلیس و حکم قطعی قضایی. • در نظر گرفتن فرصت‌های اصلاحی بیشتر، خدمات مشاوره‌ای یا مددکاری برای خانوارهای آسیب‌پذیر. • در نظر گرفتن حمایت برای افرادی که در فعالیت مجرمانه شریک نبوده‌اند (اگر فعالیت غیرقانونی توسط یکی از اعضای خانواده یا افراد ساکن در واحد مسکونی بدون اطلاع سایرین انجام شود). • در نظر گرفتن اصل تناسب مجازات برای صدور حکم تخلیه.
۲. دلایل موجه قانونی که مربوط به مستأجر نیستند		
نیاز مالک به واحد مسکونی برای سکونت	<ul style="list-style-type: none"> • تعیین افراد مشمول قانون. • تعیین موجران مشمول و غیرمشمول. • تعیین مستأجران تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> • در نظر گرفتن فوریت نیاز مالک به واحد مسکونی. • تعیین افراد موجه قانونی با در نظر گرفتن افرادی که تأمین مسکن آنها بر عهده مالک است. • در نظر گرفتن چند ملکی بودن مالکان. • در نظر گرفتن این موضوع که واحد مسکونی قرار است محل سکونت اصلی موجر یا بستگان او باشد (با خوداظهاری موجر). • در نظر گرفتن زمان‌بندی این سکونت (با خوداظهاری موجر). • در نظر گرفتن سابقه مالکیت واحدهای مسکونی برای سکونت خود مالک. • در نظر گرفتن پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی اجباری به مستأجران آسیب‌پذیر از طرف موجر. • در نظر گرفتن الزام ارائه ملک دیگر از طرف موجر به مستأجر در صورت وجود. • ممنوع کردن تخلیه مستأجران آسیب‌پذیر. • در نظر گرفتن حق برگشت به واحد مسکونی در صورت عدم رعایت خوداظهاری‌های موجر.
فروش واحد مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> • تعیین خریداران مشمول قانون. • تعیین مستندات قانونی احراز افراد مشمول. • تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> • تمایز قائل شدن بین خریداران (برای سکونت اصلی است یا سرمایه‌گذاری و اجاره مجدد). • ممنوع کردن تخلیه برای خریداران سرمایه‌گذار. • در نظر گرفتن مستندات قانونی برای تمیز بین معامله‌های صوری و واقعی. • در نظر گرفتن پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی اجباری به مستأجران آسیب‌پذیر از طرف موجر. • در نظر گرفتن الزام ارائه ملک دیگر از طرف موجر به مستأجر در صورت وجود. • ممنوع کردن تخلیه مستأجران آسیب‌پذیر. • در نظر گرفتن حق برگشت به واحد مسکونی در صورت لغو معامله.
دستور قضایی برای تخلیه واحد مسکونی یا ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> • تعریف مصادیق قانونی. • تعیین مستندات قانونی برای راستی‌آزمایی. • تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> • در نظر گرفتن مستندات لازم. • در نظر گرفتن راستی‌آزمایی اصالت دستور قضایی و اطمینان از عدم جعل یا ارائه دستورهای نامعتبر. • در نظر گرفتن پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی اجباری به مستأجران آسیب‌پذیر از طرف موجر. • در نظر گرفتن الزام ارائه ملک دیگر از طرف موجر به مستأجر در صورت وجود. • ممنوع کردن تخلیه مستأجران آسیب‌پذیر.
تخریب و نوسازی ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> • تعیین ساختمان‌ها یا واحدهای مسکونی مشمول قانون. • تعیین مستندات قانونی برای احراز. • تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> • در نظر گرفتن تفاوت بین انواع تغییراتی که در ملک قابل انجام است. • در نظر گرفتن سن ساختمان‌ها و میزان فرسودگی کالبدی با استعلام از نهادهای مربوطه. • در نظر گرفتن مستندات لازم. • در نظر گرفتن راستی‌آزمایی نقشه‌ها و مجوزها. • در نظر گرفتن زمان‌بندی شروع فعالیت‌ها. • در نظر گرفتن پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی اجباری به مستأجران آسیب‌پذیر از طرف موجر. • در نظر گرفتن الزام ارائه ملک دیگر از طرف موجر به مستأجر در صورت وجود. • ممنوع کردن تخلیه مستأجران آسیب‌پذیر. • در نظر گرفتن حق برگشت به واحد مسکونی در صورت عدم نوسازی.

موضوع	مضامین سیاستی پیشنهادی	ملاحظات سیاستی پیشنهادی
تعمیر اساسی واحد مسکونی	<ul style="list-style-type: none"> تعریف مصادیق تعمیر اساسی که نیاز به تخلیه مستأجر دارد یا ندارد. تعیین مجوزهای قانونی برای راستی‌آزمایی. تعریف زمان‌بندی‌های شروع و پایان برای رصد فرایند. تعیین خانوارهای تحت حمایت. 	<ul style="list-style-type: none"> در نظر گرفتن تفاوت بین انواع تغییراتی که در ملک قابل انجام است. در نظر گرفتن سن ساختمان‌ها و میزان فرسودگی کالبدی با استعلام از نهادهای مربوطه. در نظر گرفتن مستندات لازم. در نظر گرفتن راستی‌آزمایی نقشه‌ها و مجوزها. در نظر گرفتن زمان‌بندی شروع و پایان فعالیت‌ها. در نظر گرفتن پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی اجباری به مستأجران آسیب‌پذیر از طرف موجر برای اسکان موقت. در نظر گرفتن الزام ارائه ملک دیگر از طرف موجر به مستأجر در صورت وجود برای دوره تعمیرات. ممنوع کردن تخلیه مستأجران آسیب‌پذیر بدون ارائه واحد جایگزین. در نظر گرفتن حق برگشت به واحد مسکونی در صورت عدم تعمیرات.
۳. تمهید ضمانت‌های اجرایی چندبعدی		
جریمه‌های مالی	<ul style="list-style-type: none"> تعیین جریمه‌های مالی دور زدن قانون در موارد پیشین. 	<ul style="list-style-type: none"> در نظر گرفتن جریمه متناسب با سودهای آتی موجر. در نظر گرفتن جریمه با توجه به اجاره واحد مسکونی.
پرداخت خسارت به مستأجر تخلیه شده	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مواردی که پرداخت خسارت به مستأجر ضرورت دارد. 	<ul style="list-style-type: none"> (در مواردی که مستأجر تقصیری ندارد) در نظر گرفتن هزینه‌های واقعی هر جابه‌جایی، مابه‌التفاوت اجاره‌بهای بالاتر در مسکن جدید، خسارت‌های روحی و روانی از طرف موجر.
پرداخت کمک‌هزینه جابه‌جایی	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مواردی که پرداخت کمک‌هزینه ضرورت دارد. تعیین مقادیر کمک‌هزینه متناسب با هزینه‌های جابه‌جایی و پیدا کردن واحد مسکونی جدید در هر مورد خاص. 	<ul style="list-style-type: none"> در نظر گرفتن هزینه‌های واقعی هر جابه‌جایی. تعیین کف برای این کمک‌هزینه‌ها. در نظر گرفتن کمک‌هزینه مضاعف برای خانوارهای آسیب‌پذیر (سالمندان، زنان سرپرست خانوار، خانوارهای دارای فرزند خردسال، افراد معلول).
۴. تمهید بسته سیاستی سکونت‌مدار		
سکونت‌ناپذیر ساختن واحد مسکونی از نظر فیزیکی	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مصادیق قانونی. تعیین مستندات قانونی برای راستی‌آزمایی. تعیین خانوارهای تحت حمایت ویژه. 	<ul style="list-style-type: none"> تمایز قائل شدن بین مواردی که نیاز به مداخله فوری دارد (مانند قطع کردن آب واحد مسکونی) و موارد غیرفوری (مانند عدم تظافت مشاعات). تعیین مستندات لازم. در نظر گرفتن شرایط مستأجران آسیب‌پذیر (مانند سالمندان و افراد معلول؛ خانوارهای دارای فرزند خردسال؛ زنان سرپرست خانوار) و ارائه خدمات مددکاری و مشاوره رایگان به این خانوارها.
تهدید و ارباب شفاهی یا رفتاری مستأجر	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مصادیق قانونی. تعیین مستندات قانونی برای راستی‌آزمایی. تعیین خانوارهای تحت حمایت ویژه. 	<ul style="list-style-type: none"> تمایز قائل شدن بین مواردی که نیاز به مداخله فوری دارد و موارد غیرفوری. تعیین مستندات لازم. در نظر گرفتن شرایط مستأجران آسیب‌پذیر و ارائه خدمات مددکاری و مشاوره حقوقی رایگان به این خانوارها.
سکونت‌ناپذیر ساختن واحد مسکونی از طریق مزاحمت‌های مستمر تلفنی یا حضوری یا قوانین دل‌خواهی	<ul style="list-style-type: none"> تعیین مصادیق قانونی. تعیین مستندات قانونی برای راستی‌آزمایی. تعیین خانوارهای تحت حمایت ویژه. 	<ul style="list-style-type: none"> تمایز قائل شدن بین مواردی که نیاز به مداخله فوری دارد و موارد غیرفوری. تعیین مستندات لازم. در نظر گرفتن شرایط مستأجران آسیب‌پذیر و ارائه خدمات مددکاری و مشاوره حقوقی رایگان به این خانوارها.

مأخذ: همان.



- [۱] وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی (۱۴۰۴). ایران در میانه تحریم: نگاهی به تحولات شاخص‌های رفاهی. Available from: <https://www.mcls.gov.ir/fa/article/2164/%d8%af%d8%b2%d8%a7%d8%b1%d8%b4-%d8%b3%db%8c%d8%a7%d8%b3%d8%aa%db%8c-%d8%b3%db%8c-%d8%b2%d8%af%d9%87%d9%85-%d8%a7%db%8c%d8%b1%d8%a7%d9%86-%d8%af%d8%b1-%d9%85%db%8c%d8%a7%d9%86%db%80-%d8%aa%d8%ad%d8%b1%db%8c%d9%85-%d9%86%da%af%d8%a7%d9%87%db%8c-%d8%a8%d9%87-%d8%aa%d8%ad%d9%88%d9%84%d8%a7%d8%aa-%d8%b4%d8%a7%d8%ae%d8%b5-%d9%87%d8%a7%db%8c-%d8%b1%d9%81%d8%a7%d9%87%db%8c>
- [2] OECD. PH6.1 Rental Regulation. 2024; Available from: <https://www.oecd.org/content/oecd/en/data/datasets/oecd-affordable-housing-database.html>.
- [3] Effect of “Just Cause” Eviction Ordinances on Eviction in Four California Cities | Journal of Public and International Affairs [Internet]. [cited 2025 Feb 13]; Available from: <https://jpia.princeton.edu/news/effect-just-cause-eviction-ordinances-eviction-four-california-cities>.
- [4] Moving From Crisis to Stability? The Success and Limits of an Eviction Prevention Program: Housing Policy Debate: Vol 0, No 0 - Get Access [Internet]. [cited 2025 Feb 13]; Available from: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2024.2368133?src=recsys>.
- [5] Capano, G. (2024). Policy instruments. In Encyclopedia of public policy (pp. 1-6). Cham: Springer International Publishing.
- [6] Capano G, Howlett M. Instrumentation in policy design: policy tools-from devices to activators. In: Research handbook of policy design. Edward Elgar Publishing; 2022. page 72–87.
- [7] Capano G, Howlett M. Causal logics and mechanisms in policy design: How and why adopting a mechanistic perspective can improve policy design. Public Policy Adm. 2021;36:141–62.
- [8] Rogge KS. Designing Complex Policy Mixes: Elements, Processes and Characteristics. In: Routledge handbook of policy design. Routledge; 2018. page 34–58.
- [9] Howlett M. The contexts and components of policy design: governance modes and policy regimes. In: Routledge handbook of policy design. Routledge; 2018. page 20–33.
- [10] Kettunen H, Ruonavaara H. Rent regulation in 21st century Europe. Comparative perspectives. Hous. Stud. 2021;36:1446–68.
- [11] Kholodilin K. Long-Term, Multicountry Perspective on Rental Market Regulations. <https://doi.org/10.1080/10511482.2020.1789889> 2020;30:994–1015.
- [۱۲] فراهانی، مسعود (۱۴۰۴). واکاوی تأمین مسکن در اصل‌سی‌ویکم قانون اساسی از منظر رفع تبعیض‌های ناروا (بند «۹» اصل «سوم»). مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل: ۲۰۸۸۲.
- [۱۳] فرنام، علی و همکاران (۱۳۹۸). اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها (تحلیل تطبیقی اجاره‌داری مسکن و رهنمون‌هایی برای مسکن استیجاری در ایران)، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل: ۱۶۹۳۶.

- [۱۴] فراهانی، مسعود (۱۴۰۲). مطالعه تطبیقی قوانین تنظیم و کنترل اجاره‌ها و ارائه بسته پیشنهادی برای کلان‌شهر تهران. مرکز مطالعات و برنامه‌ریزی شهر تهران.
- [۱۵] فراهانی، مسعود (۱۴۰۳). ثبات و امنیت سکونت استیجاری (۱): رخ‌نمایی از وضعیت سکونت استیجاری، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل: ۲۰۰۵۳.
- [16] Theodos, B., McTarnaghan, S., & Coulton, C. J. (2018). Family Residential Instability: What Can States and Localities Do?. Urban Institute.
- [17] Eviction's Fallout: Housing, Hardship, and Health | Social Forces | Oxford Academic [Internet]. [cited 2025 Feb 14]; Available from: <https://academic.oup.com/sf/article-abstract/94/1/295/1754025>.
- [18] Cardiovascular diseases [Internet]. [cited 2025 Feb 14]; Available from: <https://www.who.int/health-topics/cardiovascular-diseases>.
- [19] Housing instability and cardiometabolic health in the United States: a narrative review of the literature - PubMed [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/37221492/>.
- [20] Burgard SA, Seefeldt KS, Zelner S. Housing instability and health: findings from the Michigan Recession and Recovery Study. Soc. Sci. Med. 1982 2012;75:2215–24.
- [21] The threat of home eviction and its effects on health through the equity lens: A systematic review - PubMed [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: <https://pubmed.ncbi.nlm.nih.gov/28107704/>.
- [22] Fowler KA, Gladden RM, Vagi KJ, Barnes J, Frazier L. Increase in suicides associated with home eviction and foreclosure during the US housing crisis: findings from 16 National Violent Death Reporting System States, 2005-2010. Am. J. Public Health 2015;105:311–6.
- [23] Universal Declaration of Human Rights art. 25 § 1 [Internet]. 1948 [cited 2025 Feb 14]; Available from: https://nlihc.org/sites/default/files/AG-2018/Ch01-S06_Housing-Human-Right_2018.pdf.
- [24] International Covenant on Economic, Social and Cultural Rights art. 11 § 1 [Internet]. 1966 [cited 2025 Feb 14]; Available from: <https://www.ohchr.org/en/instruments-mechanisms/instruments/international-covenant-economic-social-and-cultural-rights>.
- [25] Baldwin R, Cave M, Lodge M. Understanding regulation: theory, strategy, and practice. Oxford university press; 2012.
- [26] DeLuca S, Rosen E. Housing Insecurity Among the Poor Today. Annu. Rev. Sociol. 2022;48:343–71.
- [27] State Landlord–Tenant Policy and Eviction Rates in Majority-Minority Neighborhoods: Housing Policy Debate: Vol 31 , No 3-5 - Get Access [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: <https://www.tandfonline.com/doi/full/10.1080/10511482.2020.1828989>.
- [28] Tenant Protection Act of 2019: tenancy: rent caps [Internet]. [cited 2025 Feb 9]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482.
- [29] SB 567- CHAPTERED [Internet]. [cited 2025 Feb 7]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billNavClient.xhtml?bill_id=202320240SB567.
- [30] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.



- [31] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(A) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [32] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(B) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [33] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(C) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [34] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(D) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [35] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(F) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [36] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(G) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [37] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(H) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [38] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(I) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [39] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(J) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [40] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(1)(K) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [41] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(2)(A) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [42] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(2)(B) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [43] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(2)(C) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [44] California Code, Civil Code - CIV § 1946.2 (b)(2)(D) [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 7]; Available from: <https://codes.findlaw.com/ca/civil-code/civ-sect-1946-2/>.
- [45] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(A)(i) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [46] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(A)(iii) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [47] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(A)(iv) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.

- [48] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(A)(v) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [49] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(A)(vi)(I) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [50] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(D)(vi)(I) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [51] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(D)(vi)(II) - Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [52] Today's Law As Amended - SB-567 - Section 1946.2 (b)(1)(D)(iv)(III) Termination of tenancy: no-fault just causes: gross rental rate increases. [Internet]. [cited 2025 Feb 11]; Available from: https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billCompareClient.xhtml?bill_id=202320240SB567&showamends=false.
- [53] Sec. 37.10B (a)(1) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [54] Sec. 37.10B (a)(2) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [55] Sec. 37.10B (a)(4) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [56] Sec. 37.10B (a)(8) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [57] Sec. 37.10B (a)(10) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [58] Sec. 37.10B (a)(5) - Tenant Harassment | SF.gov [Internet]. [cited 2025 Feb 10]; Available from: <https://www.sf.gov/information--sec-3710b-tenant-harassment>.
- [59] Chapter 17.23 (17.23.1210 - Policy and purposes declaration)- Rental Dispute Mediation and Arbitration for Dwelling Units Excluding Mobilehomes and Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT-1GE_17.23.020POPUDE.
- [60] Chapter 17.23 (17.23.1250(A)(1) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding MOBILEHOMES and Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT-1GE_17.23.020POPUDE.



[61] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(2) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation and Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes and Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[62] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(3) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[63] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(4) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[64] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(5) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[65] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(6) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And MOBILEHOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[66] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(7) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[67] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(8) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[68] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(8)(a) - Just Cause Termination) - Rental Dispute mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA

[Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[69] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(8)(b) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[70] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(8)(c) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation and Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[71] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(8)(d) - Just cause termination) - RENTAL DISPUTE MEDIATION AND ARBITRATION FOR DWELLING UNITS EXCLUDING MOBILEHOMES AND MOBILEHOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[72] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(9) - Just cause termination) - RENTAL DISPUTE MEDIATION AND ARBITRATION FOR DWELLING UNITS EXCLUDING MOBILEHOMES AND MOBILEHOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[73] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(10) - Just cause termination) - RENTAL DISPUTE MEDIATION AND ARBITRATION FOR DWELLING UNITS EXCLUDING MOBILEHOMES AND MOBILEHOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[74] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(11) - Just Cause Termination) - Rental dispute mediation and arbitration for dwelling units excluding mobilehomes and mobilehome parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[75] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(12) - Just cause termination) - RENTAL DISPUTE MEDIATION AND ARBITRATION FOR DWELLING UNITS EXCLUDING MOBILEHOMES AND MOBILEHOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.



[IMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.](#)

[76] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(13)(a) - Just cause termination) - RENTAL DISPUTE MEDIATION AND ARBITRATION FOR DWELLING UNITS EXCLUDING MOBILE HOMES AND MOBILE HOME PARKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23RED-IMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[77] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(13)(b) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[78] Chapter 17.23 (17.23.1250 (A)(13)(c) - Just cause termination) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code Of Ordinances | San Jose, Ca | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[79] Chapter 17.23 (17.23.1240 (a) - Just cause protections.) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[80] 2024 California Code :: Code of Civil Procedure - CCP :: PART 3 - Of Special PROCEEDINGS OF A CIVIL NATURE : TITLE 3 - OF SUMMARY PROCEEDINGS :: CHAPTER 4 - Summary Proceedings for Obtaining Possession of Real Property in Certain Cases :: Section 1161.3. [Internet]. Justia Law 2025 [cited 2025 Feb 8]; Available from: <https://law.justia.com/codes/california/code-ccp/part-3/title-3/chapter-4/section-1161-3/>.

[81] Federal Domestic Violence Law: The Violence Against Women Act [Internet]. Findlaw [cited 2025 Feb 8]; Available from: <https://www.findlaw.com/family/domestic-violence/federal-domestic-violence-legislation-the-violence-against-women.html>.

[82] Violence Against Women Act [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: <https://www.lahsa.org/portal/apps/vawa>.

[83] Chapter 17.23 (17.23.1240 (b) - Just cause protections.) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code Of Ordinances | San Jose, Ca | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[84] Chapter 17.23 (17.23.1240 (c) - Just cause protections.) - Rental Dispute Mediation And Arbitration

For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[85] Chapter 17.23 (17.23.1280 (A)- Affirmative defense to eviction; penalties and remedies) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code Of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[86] Chapter 17.23 (17.23.1280 (B)- Affirmative defense to eviction; penalties and remedies) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes AND Mobilehome PaRKS | Code of Ordinances | San Jose, CA | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[87] Chapter 17.23 (17.23.1280 (C)- Affirmative defense to eviction; penalties and remedies) - Rental Dispute Mediation And Arbitration For Dwelling Units Excluding Mobilehomes And Mobilehome Parks | Code Of Ordinances | San Jose, Ca | Municode Library [Internet]. [cited 2025 Feb 8]; Available from: https://library.municode.com/ca/san_jose/codes/code_of_ordinances?nodeId=TIT17BUCO_CH17.23REDIMEARDWUNEXMOMOPA_PT1GE_17.23.020POPUDE.

[88] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(a) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[89] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(b) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[90] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(c) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[91] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(d) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[92] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(e) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[93] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(f) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[94] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(g) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[95] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(h) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.

[96] Owner Move-in Eviction | Berkeley Rent Board [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://rentboard.berkeleyca.gov/rights-responsibilities/evictions/owner-move-eviction>.

- [97] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(i) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [98] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(j) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [99] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(k) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [100] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(l) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [101] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(n) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [102] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(m) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [103] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(o) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [104] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(p) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [105] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(p)(i) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [106] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(p)(ii) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [107] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(p)(iv) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [108] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(p)(vi) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [109] Title 13 Div. IX Rent Stabilization | Berkeley Municipal Code | 13.76.130 (A)(9)(r) Good cause required for eviction [Internet]. [cited 2025 Feb 12]; Available from: <https://berkeley.municipal.codes/BMC/13.76.130>.
- [110] Turnbull N. The politics of policy design. In: Research Handbook of Policy Design. Edward Elgar Publishing; 2022. page 40–53.

[۱۱۱] تور تعزیرات مسلط بر اجاره‌بها، روزنامه دنیای اقتصاد، ۱۳۹۰.

Available from: <https://ruoz.ir/ghhwr>.

[۱۱۲] عقبایی در واکنش به طرح آخوندی [Internet]. جامعه خبری تحلیلی الف، ۲۰۱۸.

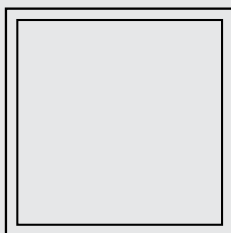
[cited 2025 Feb 10]; Available from: <http://www.alef.ir/news/3970501007.html>.

عنوان: ارزیابی ماده (۷) قانون ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها و نقش کلیدی الزام به تمدید قراردادهای استیجاری

DOI: [10.22034/report.mrc.2025.1404.33.10.21645](https://doi.org/10.22034/report.mrc.2025.1404.33.10.21645)

Permanent Link:

Publisher : Islamic Parliament Research Center of Iran



گزیده سیاستی

اجرای کنترل اجاره‌بها بدون محدود کردن تخلیه مستأجران ممکن نیست: تا زمانی که تمدید خودکار قرارداد برای مستأجران پایبند به تعهدهای قانونی برقرار نشود، سیاست کنترل اجاره، قابل اجرا نبوده و به تداوم بی‌ثباتی سکونت منجر می‌شود.



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir