

شهردار منطقه ۲ از چالش روبه‌رو شدن با تخلفات ساختمانی می‌گوید کمبود نیروی پلیس ساختمان

که پروانه دارند، انشعاب می‌دهند و خریدار با این مشکلات هم روبه‌روست.

پلمب، قلع بنا و برش اسکلت، راهکار مقابله با بام فروشی

منطقه ۲ بین مناطق شهرداری بیشترین تعداد قلع بنا را دارد. در سال‌های گذشته، ساخت و سازهای غیرمجاز و غیراصولی در این محدوده زیاد انجام شده است ولی در یک سال گذشته، عزمی جدی برای برخورد با این پدیده صورت گرفته و دادستانی هم وارد عمل شده است. شهردار منطقه اولین اقدام مؤثر در این زمینه را شناسایی و با دستور دادستانی پلمب شده‌اند. برش اسکلت از دیگر اقدامات شهرداری منطقه است که با دستور دادستانی در این محلات اجرایی می‌شود و هزینه‌های سنگینی برای شهرداری به دنبال دارد.

حسین پور در این باره می‌گوید: از ابتدای سال تاکنون بالغ بر دو بیست مورد برش اسکلت انجام شده است تا قبل از تخلف جلوگیری می‌شد.

قلع بنا، روشی پرچالش

میزان زیاد ساخت و ساز و کمبود نیروی پلیس ساختمان شهرداری منطقه ۲ از عواملی است که باعث شده است جلوگیری از این دست تخلفات به‌کندی صورت گیرد. علاوه بر این موارد، اشاره به این نکته نیز مهم است که شهرداری ضابط قضایی نیست و باید از سوی دادستانی برای برخورد مجوز داشته باشد. از طرفی نیروهای شهرداری درباره قلع بنا یا برش اسکلت با مشکلات فراوانی روبه‌رو هستند: از کم‌عرض بودن معابر برای بردن ماشین‌آلات سنگین همچون جرثقیل تا برخورد فیزیکی و تهدید به خشونت علیه نیروهای پلیس ساختمان. پلمب بنا نیز در اغلب موارد کارساز نیست و خیلی از صاحبان این خانه‌ها آن را رفع پلمب می‌کنند و شبانه می‌سازند. شهرداری منطقه در حال حاضر ۴ هزار پرونده قلع بنا در دسترس دارد. دادستانی برای آن فرایند می‌دهد، هزینه‌ها را می‌پردازد و شهرداری می‌تواند

بام فروشی توسط افراد سودجو

شهردار منطقه علل اصلی استقبال از بام فروشی را وضعیت اقتصادی و افزایش قیمت مسکن می‌داند؛ موضوعی که خانه‌دار شدن را برای خیلی‌ها تبدیل به خواب‌ورز یا کرده است. به همین دلیل اکثر اقبال‌ها در آمد، زندگی در محلات حاشیه شهر را فرصتی مناسب برای خانه‌دار شدن می‌داند. به‌اندازه‌ای سید علی حسین پور هیچ‌یک از خریداران قبل از خرید سراغ شهرداری نمی‌روند تا اطلاعات درست دریافت کنند و در دام افراد سودجو نیفتند. او می‌گوید: افراد سودجو زیرکانه و با اطرافت در برگیره قولنامه، کلمه «فروش هوایی» را وارد می‌کنند. در حالی که خرید و فروش این بناها غیرقانونی است.

مشکلات فراوان بام فروشی برای خریداران

شهرداری منطقه با توجه به طرح تفصیلی و تراکم و مترای کم زمین، امکان ارائه پروانه برای طبقات بیشتر در این محدوده را ندارد؛ زیرا زمین‌های این محدوده اکثرًا ریزدانه است. عرض معابر کم است و فضای مناسب برای پارکینگ وجود ندارد. سند داشتن باعث شده است املاک این منطقه قیمت اندکی داشته باشد و بساز بفروش‌ها اینجای را محلی مناسب برای کسب درآمد بدانند. شهردار منطقه ۲ با اشاره به این نکات توضیح می‌دهد: این ساختمان‌ها دارای یک سند زمین است که آن هم قولنامه‌ای است. بسیاری از حق و حقوق مالکان مانند مشاعات در این ساختمان‌ها جای سؤال دارد. این خانه‌ها اسناد قانونی ثبتی ندارند و در اختلافات حقوقی بین نهادها و مالکان با تکلیف مانده‌اند. از طرفی شرکت‌های خدماتی مثل آب، برق و گاز تنها به آن‌ها می‌تواند

اعمال قانون از طرق مختلف

رئیس اداره نظارت بر ساخت و سازهای محدوده شهر، اداره کل نظارت بر ساخت و سازها و کمیسیون‌های ماده ۱۰۰ شهرداری؛

اداره نظارت بر ساخت و سازهای و کمیسیون ماده ۱۰۰ شهرداری، یکی از آن اداراتی است که بر این دست تخلفات نظارت دارد و مرجع رسیدگی به تخلفات ساختمانی و صدور رأی قلع یا جریمه تخلفات با توجه به ضوابط طرح‌های تفصیلی است. به گفته رئیس اداره نظارت بر ساخت و سازهای محدوده شهر، برای این سازمان، پدیده بام فروشی توجیه ندارد و به عنوان خلاف پروانه (مجاز) شناخته می‌شود و تنها مجوز و پروانه‌ای اهمیت دارد که شهرداری بر اساس طرح‌های تفصیلی صادر کرده است. محمد قدسی نسب می‌گوید اگر مالک، خلاف پروانه در اعیان، تراکم یا در طبقات پیشروی داشته باشد، از نظر این سازمان، تخلف ساختمانی صورت گرفته است. این سازمان در شهرداری مناطق و سطح شهر گشت شبانه دارد و تخلفات را شناسایی می‌کند. قدسی نسب می‌افزاید: بعد از گشت زنی و شناسایی تخلفات، با جمع‌آوری مصالح پای کار، پلمب محل تخلف و اعلام به کمیسیون ماده ۱۰۰ از ساخت و ساز غیرمجاز جلوگیری می‌شود.

او تأکید می‌کند که این دست تخلفات بیشتر در جایی صورت می‌گیرد که املاک به صورت قولنامه‌ای خرید و فروش می‌شود. اغلب مهاجران به خاطر قیمت مناسب اجاره و خانه در این محدوده‌ها یعنی حاشیه شهر ساکن می‌شوند و اطلاعاتی درباره این تخلفات ندارند. این مسئول به شهروندان توصیه می‌کند که زمان خرید ملک به سراغ شهرداری بروند و استعلام‌های لازم را قبل از خرید بگیرند و ببینند آیا ملک مورد نظرشان مجوزهای لازم ساخت و ساز یا پروانه همچنین رأی کمیسیون ماده ۱۰۰ مبنی بر جریمه یا قلع را دارد یا خیر تا دچار ضرر و زیان نشوند. علاوه بر این شهروندان این محلات می‌توانند ساخت و سازهای غیرمجاز را از طریق سامانه ۱۳۷ به شهرداری اطلاع دهند.

کارشناس حقوقی:

درباره مشکلات حقوقی پدیده پشت بام فروشی با سید محسن ابوترابی، کارشناس ارشد حقوق، صحبت می‌کنیم. او اولین اشکال حقوقی این خانه‌ها را مشاع بودن پشت بام بین صاحبان ملک می‌داند. درست مثل راه‌پله و حیاط که جزو مشاع ساختمان است. ابوترابی با اشاره به این موضوع می‌گوید: کسی که روی پشت بام طبقه‌ای می‌سازد، خودش را صاحب ملک می‌داند و به خود اجازه می‌دهد روی آن طبقه دیگری بسازد. مشکل اصلی حقوقی این پدیده برای مالکان طبقات زیرین است. آن‌ها با این تصور که ملک بیشتر از سه طبقه نیست، طبقه خود را خریداری کرده‌اند، اما به ناگاه می‌بینند که دو طبقه دیگر بالای سرشان ساخته شده است.

صحبت دیگر ابوترابی درباره قانون جدید ساخت و ساز است که می‌گوید، دیگر خریدار بر اساس قولنامه بنگاه، مالک نیست و باید میبایع نامه در دفتر اسناد رسمی ثبت شود. خانه‌هایی که پیش از این قانون، به صورت قولنامه‌ای و وکالتی خرید و فروش شده‌اند، نیز باید مستندات خود را ظرف چهار سال ارائه و اثبات کنند که مالک هستند تا برای آن‌ها سند ثبت شود. این قانون از سوم تیرماه سال جاری آغاز شده است و بعد از این، مالکان باید سند سازمان ثبت احوال داشته باشند.

ابوترابی در این باره می‌گوید: این قانون که با همت اعضای مجمع تشخیص مصلحت نظام به تصویب رسیده است، آن قدر اهمیت دارد که باید در همه رسانه‌های کشور به ویژه رادیو و تلویزیون دائم اطلاع‌رسانی شود اما متأسفانه به قدر کفایت منعکس نشده است.

قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول

