

درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۴۸)
اثرات شیوع ویروس کرونا بر
سیاست‌های حمایتی از مستأجران

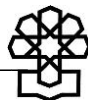
معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰
شماره مسلسل: ۱۷۰۹۸
خردادماه ۱۳۹۹

به نام خدا

فهرست مطالب

۱.....	چکیده.....
۲.....	مقدمه.....
۷.....	مداخله‌ها و عملکرد دولت‌ها در خصوص قراردادهای اجاره در زمان شیوع ویروس کرونا.....
۲۴.....	نظام اجاره‌داری و قوانین مربوطه در ایران.....
۲۵.....	اقدامات و حمایت‌های داخلی برای مستأجران در دوران شیوع ویروس کووید-۱۹.....
۲۷.....	درس‌آموخته‌ها.....
۲۹.....	جمع‌بندی.....
۳۲.....	منابع و مآخذ.....



درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۴۸) اثرات شیوع ویروس کرونا بر سیاست‌های حمایتی از مستأجران

چکیده

هم‌زمان با شیوع ویروس کرونا کووید-۱۹ تقریباً در همه کشورهای جهان وضعیت اضطراری ایجاد و فعالیت‌های مختلف اقتصادی، اجتماعی، فرهنگی، آموزشی و غیره به تعطیلی کشیده شد. با تعطیلی اغلب مشاغل و کسب‌وکارها وضعیت اقتصادی خانوارها به شدت تحت تأثیر قرار گرفت و در این بین بسیاری از خانوارهای مستأجر، خود را در پرداخت اجاره‌بهای خانه ناتوان دیدند. دولت‌ها نیز برای مقابله و کاهش آثار منفی ناشی از شیوع ویروس کووید-۱۹ اقدام‌های مختلفی را با توجه به شرایط ویژه بحران در پیش گرفتند که در این میان اقدام برخی دولت‌ها برای سامان‌دهی وضعیت قراردادهای اجاره بسیار قابل توجه است. این دولت‌ها قوانین موقتی را وضع کرده و با الزام اجرای آن تا زمان تداوم شرایط اضطراری یا بیشتر برای حمایت از خانوارهای آسیب‌دیده همت گمارده‌اند. اقدامات اتخاذ شده کشورها اغلب طرح‌ها و برنامه‌های بسیار مشابهی هستند. این برنامه‌ها بیشتر مبتنی بر ممانعت از اخراج مستأجر به دلیل عدم پرداخت به موقع اجاره‌بها و در نظر گرفتن فرصتی برای مستأجران جهت تسویه پرداخت‌های معوقه به موجران است. در اغلب کشورها تمدید قرارداد اجاره به صورت اجباری حداقل تا پایان

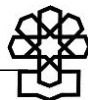
شرایط اضطراری به منظور حفظ افراد در منازل خود و کاهش نقل و انتقالات در نظر گرفته شده است. همچنین برخی دولت‌ها برای جبران بخشی از خسارت‌های مالی و اقتصادی خانوارها بسته‌های حمایت مالی برای مستأجران و مالکان به صورت بلاعوض یا وام در نظر گرفته‌اند. مهم‌ترین نکته در اقدامات اخیر دولت‌ها دسترسی ایشان به زیرساختی به نام نظام اجاره‌داری مسکن است که اتخاذ سیاست‌ها و نظارت بر اجرای قوانین را برای دولت‌ها و پذیرش آنها را برای مردم تسهیل کرده است؛ موضوعی که متأسفانه با گذشت حدود یک دهه از تصویب «قانون سامان‌دهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» و تأکیدات ذیل ماده (۲) این قانون تا به امروز گام مؤثری در حوزه سامان‌دهی اجاره‌داری در کشور برداشته نشده است.

این گزارش پاسخی دوگانه به مداخله حمایتی یا عدم مداخله دولت در حمایت از اجاره‌داری است که نشان می‌دهد حتی با وجود دشواری‌های اجرایی، ضعف ابزارهای مداخله، تعلل دولت‌ها در سامان‌دهی بازار اجاره و برخی تلاش‌های ناموفق مشابه، در شرایط اضطراری و مواجهه با شیوع و همه‌گیری بیماری کرونا و آثار مستقیم معیشتی آن، مداخله دولت در اجاره‌داری امری اجتناب‌ناپذیر است.

همچنین دستاوردها و درس‌آموخته‌های برگرفته از تجارب (از جمله نحوه شناسایی اقبال نیازمند حمایت) در بسیاری از سیاست‌گذاری‌ها و تصمیم‌های عمومی مرتبط با مواجهه با کرونا نیز می‌تواند مؤثر واقع شود.

مقدمه

با آغاز شیوع بیماری همه‌گیر جهانی به نام پاندمی کرونا در ماه‌های ابتدایی سال ۲۰۲۰ میلادی دولت‌های کشورهای مختلف محدودیت‌های رفت‌وآمد و تردد در شهرها و سایر

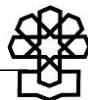


مکان‌های اجتماع مردم را وضع و هم‌زمان دستور تعطیلی بسیاری از کسب‌وکارها، رویدادهای فرهنگی و اجتماعی، مدارس، دانشگاه‌ها، عبادتگاه‌ها، مراکز تجاری، رستوران‌ها و بسیاری از مکان‌ها و مشاغل دیگر را صادر کردند. در کنار اقدامات مهمی که برای کنترل شرایط اضطراری در کشورها اتخاذ شده، اغلب دولت‌ها برای حمایت از مردم و جلوگیری از گسترش شیوع ویروس کرونا قوانین موقت جدیدی را نیز وضع کرده‌اند که یکی از این قوانین در حوزه قراردادهای اجاره واحدهای مسکونی است.

حقوق و مسئولیت‌های متقابل صاحب‌خانه و مستأجر براساس قرارداد اجاره تنظیم می‌شود و هرگونه احقاق حقوق آنها باید با بررسی مفاد مورد توافق قراردادهای اجاره تعیین شود. در یک قرارداد اجاره، ریسک اقتصادی بین طرفین معامله مشترک است. به‌عنوان مثال در وضعیت عادی مستأجر ریسک استفاده مفید از ملک مورد اجاره (مسکونی) و ریسک کسب سود کافی (تجاری) و مالک ریسک قابلیت ادامه استفاده از ملک مورد اجاره در قبال اجاره‌بها را می‌پذیرند. اما شرایط استثنائی مستلزم تعهدات استثنائی است. در برخی کشورها قراردادهای تجاری معمولاً حاوی یک بند با عنوان «وضعیت اضطراری»^۱ هستند که هدف از آن معذور کردن یکی از طرفین از انجام تعهدات قرارداد اجاره در شرایطی است که وضعیت به‌طور معقول و منطقی خارج از کنترل طرف دیگر باشد. اتفاقاتی که معمولاً به‌عنوان وضعیت اضطراری شناخته می‌شوند عبارتند از: اعتصابات، جنگ، بمباران، قیام، حمله، بلایای طبیعی، شرایط جوی فاجعه‌بار، قوانین و مقررات اضطراری مراجع دولتی و یا ایالتی و هرگونه شرایطی که خارج از حوزه اختیارات و کنترل یکی از طرفین باشد که در حال حاضر می‌توان این شرایط را یک عفونت یا بیماری همه‌گیر نیز تفسیر کرد که برای قراردادهای اجاره مسکونی نیز قابل تعریف است.

با شیوع ویروس کووید-۱۹ بسیاری از مستأجران مسکونی با این وضعیت مواجه‌اند که متعاقب با عواقب اقتصادی ناشی از این همه‌گیری به پرداخت اجاره‌بهای خود در موعد مقرر به دلیل درآمد کمتر ناشی از کاهش ساعات کار، تعطیلی کسب و کارهای خویش فرما یا حتی از دست دادن کار قادر نیستند؛ حتی در تأمین مایحتاج روزمره و نیازهای اولیه نیز دچار مشکل شده و در بسیاری موارد نیازمند حمایت‌های مستقیم دولتی هستند. تشکیل صف‌های حمایتی دریافت کالا در بسیاری از کشورها امروزه به یک تصویر عادی بدل شده و آسیب‌پذیری خانوارها حتی در برخی کشورهای پیشرفته غربی از جمله کشور آمریکا به قدری بوده که سبب افزایش روزافزون تعداد ده‌ها میلیون شهروند بیکار نیازمند دریافت حمایت‌های دولتی شده و حدود ۳۳ درصد از خانوارهای آمریکایی دچار قطع درآمد مالی یا کاهش درآمد شده‌اند.

مستأجران تجاری نیز با شرایطی روبه‌رو هستند که توانایی استفاده از ملک مورد اجاره خود را نداشته و حتی اگر این امکان فراهم باشد چنین استفاده‌ای به دلیل رکود شدید کسب و کارها توجیه اقتصادی ندارد. از طرفی صاحبان املاک که ممکن است از طریق اجاره‌بها معیشت خود را تأمین کنند یا با برنامه‌ریزی و حساب روی اجاره‌بهای دریافتی در معرض تعهدات مالی به اشخاص ثالث قرار گیرند با این سؤال مواجه هستند که با این وضعیت چگونه برخورد کنند. صدر اعظم آلمان با تأکید بر اضطرار و جدی بودن شرایط بحرانی پیش آمده به این سؤال‌ها این‌گونه پاسخ داده است که «اندکی فداکاری زندگی بسیاری از افراد را نجات خواهد داد». اما باید دانست که در کنار رفتار فداکارانه مردم نسبت به یکدیگر مداخله مؤثر دولت‌ها با برنامه‌های سامان‌دهی و ابزارهای کنترلی در شرایط اضطراری اهمیت دوچندان می‌یابد. دولت و قانونگذاران باید در تلاش باشند تا از طریق اقدامات اضطراری عواقب ناشی از بیماری همه‌گیر کووید-۱۹ را کاهش دهند. این اقدامات به‌عنوان یک سپر محافظ برای اقشار مختلف جامعه، مشاغل و کسب و کارهایی

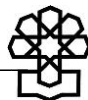


است که از شیوع این ویروس آسیب دیده‌اند که می‌تواند کوتاه‌مدت، حمایتی و تشویقی باشد. گزارش حاضر به بررسی اقدامات دولت‌های مختلف در برخورد با قراردادهای اجاره ساختمان‌های مسکونی تحت تأثیر شیوع ویروس کووید-۱۹ می‌پردازد. گفتنی است اغلب اقدامات حمایتی توسط کشورهای اتخاذ شده‌اند که اکثر قریب به اتفاق آنها دارای نسبت بالای خانوارهای اجاره‌نشین و نظام اجاره‌داری قوی (عمدتاً کشورهای اروپایی) هستند. علاوه بر کشورهایی که اقدامات حمایتی آنها از مستأجران مسکونی در این گزارش بررسی شده، برخی کشورهای آسیایی از جمله ترکیه، مالزی، سنگاپور و روسیه حمایت‌های خود را با ارجاع به وضعیت اضطراری که متوجه مستأجران واحدهای تجاری به دلیل کاهش فعالیت و درآمد ناشی از شرایط بحرانی است معطوف کرده‌اند و از مستأجران مسکونی به دلیل تداوم استفاده از ملک مورد اجاره به‌عنوان شرایط اضطراری یاد نکرده و قوانین به‌خصوصی برای آنان در دوران کرونا در نظر نگرفته‌اند.

در دهه‌های گذشته بسیاری از کشورها به حمایت از مسکن استیجاری روی آورده‌اند به طوری که در کشورهایی مانند سوئیس و آلمان که جمعیت اجاره‌نشین به ترتیب ۵۷ و ۴۸ درصد از جمعیت آنها (۸۵ درصد در شهر برلین) را تشکیل می‌دهد سکونت در مسکن استیجاری به دلیل قوانین حمایتی قوی از مستأجران به صورت یک ترجیح و انتخاب درآمدی است. در کشور ایران براساس آمار سرشماری نفوس و مسکن در سال ۱۳۹۵ حدود ۳۴ درصد از واحدهای مسکونی کل کشور، ۴۰ درصد از واحدهای مسکونی شهری و ۱۳ درصد از واحدهای مسکونی روستایی دارای تصرف استیجاری بوده‌اند. این آمار در چند سال اخیر با توجه به تحولات شدید بازار مسکن افزایش داشته و طبق آمار منابع ذی‌ربط از جمله وزارت راه و شهرسازی و شهرداری تهران برآورد سهم اجاره‌نشینان در سال ۱۳۹۸ در کلان‌شهر تهران

بالغ بر ۴۲ درصد از کل خانوارها بوده است. نظر به اینکه خانوارهای مستأجر، درصد بالایی از کل خانوارهای کشور را تشکیل می‌دهند، اهمیت توجه به مشکلات ایجاد شده برای این قشر از جامعه در شرایط بحرانی شیوع ویروس کووید-۱۹ (همان‌طور که در کشورهای زیادی مورد توجه و وضع قوانین قرار گرفته) قابل درک است. نگاهی به وضعیت مسکن در چند سال اخیر در کشور به‌خصوص در کلان‌شهرها نشان می‌دهد با افزایش نرخ اجاره‌بها هزینه تأمین سرپناه به‌طور روزافزون در حال دور شدن از استطاعت مالی خانوارها بوده و سبب رانده شدن اقشار متوسط و کم‌درآمد به‌سمت حاشیه شهرها و سکونتگاه‌های اقماری شده است. این مسئله امروزه در شرایط بحرانی موجود، به‌دلیل ضعیف شدن بسیاری از کسب‌وکارها و کاهش چشمگیر درآمد خانوارها می‌تواند شدت و سرعت بیشتری هم پیدا کند که در صورت عدم چاره‌اندیشی تبعات سنگینی را از لحاظ اجتماعی و اقتصادی متوجه جامعه خواهد کرد.

با توجه به اینکه قوانین و احکام حمایتی اتخاذ شده کشورها در این گزارش مورد مطالعه قرار گرفته، اغلب به‌صورت کوتاه‌مدت و مقطعی و به‌طور متناوب در حال به‌روزرسانی هستند این گزارش به آخرین وضعیت قوانین در زمان تدوین پرداخته و ممکن است در زمان کوتاهی بعد از تنظیم گزارش این قوانین تغییر یافته باشند. همچنین کسب اطلاعات درخصوص نظام اجاره‌داری و قوانین کنترل اجاره‌بها در کشورهای مختلف در گزارش تخصصی با عنوان «اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها» و تأثیر شیوع ویروس کووید-۱۹ بر بخش مسکن و بخش مدیریت شهری در گزارش‌های «بررسی ابعاد اثرات ویروس کرونا بر بخش مسکن» و «بررسی ابعاد گسترش ویروس کرونا بر حوزه شهری و شهرسازی» منتشر شده توسط معاونت زیربنایی و امور تولیدی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی مقدور است.



مداخله‌ها و عملکرد دولت‌ها در خصوص قراردادهای اجاره در زمان شیوع ویروس کرونا

کشورهای جهان در مواجهه با شیوع ویروس کرونا که بسیار مسری و تقریباً ناشناخته است دست به اقدامات اضطراری و پیشگیرانه متعدد در حوزه‌های مختلف زده‌اند تا آثار ناشی از این ویروس را بر جامعه تاحدامکان کاهش دهند. با تعطیل شدن مشاغل و کسب‌وکارها اقتصاد خانواده‌ها دچار مشکلاتی شده است و به‌همین دلیل برخی از کشورها در جهت حمایت از مستأجران، قوانین موقتی وضع کرده‌اند یا اصلاحاتی برای قوانین موجود در حوزه اجاره‌داری به‌طور موقت تا زمان تداوم شرایط اضطراری در نظر گرفته‌اند. اهمیت این موضوع از این جهت قابل درک است که در برخی از این کشورها از جمله آلمان و اتریش تعداد خانوارهای مستأجر نسبتاً بالا بوده و حدود نیمی از شهروندان آنان را تشکیل می‌دهد. در ادامه به برخی از اقدامات حمایتی کشورهای منتخب اشاره می‌شود. انتخاب این کشورها با توجه به مواردی از قبیل شدت شیوع ویروس کرونا و گستردگی آسیب‌های وارده اعم از انسانی و اقتصادی (آمریکا، برزیل، انگلستان، ایتالیا، فرانسه، اسپانیا)، کشورهای مجاور (ترکیه، روسیه)، قرابت بعد جمعیتی (ترکیه و آلمان)، داشتن نظام‌های اجاره‌داری شناخته شده (کشورهای اروپایی) و درنهایت کشورهایی که برای حمایت از مستأجران به عنوان شهروندان آسیب‌پذیر در زمان شیوع ویروس اقداماتی در پیش گرفته‌اند صورت گرفته است.

استرالیا

دولت استرالیا در اصلاح قانون کووید-۱۹ (قانون اقدام‌های اضطراری ۲۰۲۰) که از ۲۵ مارس (۶ اسفند) به اجرا درآمده است برخی اصلاحات در قوانین جاری از جمله قانون

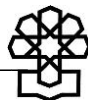
اجاره‌نامه‌های مسکونی (۲۰۱۰) را اعلام کرده است. این قانون به نخست‌وزیر این اجازه را می‌دهد که به دلیل تأثیر کووید-۱۹ بر توانایی مستأجران در انجام تعهدات خود، مقررات محدودکننده‌ای برای صاحبان املاک مورد اجاره اعمال کند. طبق این قانون که از ۱۵ آوریل ۲۰۲۰ (۲۷ فروردین) به مدت ۶ ماه (با امکان تمدید) لازم‌الاجراست مالکان از موارد زیر منع شده‌اند:

- صدور اخطار خاتمه قرارداد اجاره برای مستأجران متأثر از کرونا (عضو هر خانواده‌ای که تحت تأثیر اثرات پاندمی قرار گرفته) یا تسلیم دادخواست برای دادگاه جهت صدور دستور خاتمه قرارداد و تخلیه ملک مورد اجاره مسکونی برای مستأجر متأثر به دلیل نقض قرارداد یا عدم پرداخت اجاره‌بها یا سایر هزینه‌های خدمات ساختمان (آب، برق و ...).
- ثبت اطلاعات شخصی مستأجر متأثر در پایگاه داده‌های مستأجران به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها یا سایر هزینه‌های خدمات ساختمان که در قرارداد اجاره مستلزم پرداخت بوده است.

مستأجر متأثر از کرونا بدین صورت تعریف شده است:

- فردی که شغل یا درآمد خود را از دست داده است،
- فردی که با کاهش ساعات کاری با کاهش ۲۵ درصدی درآمد مواجه شده است،
- فردی که مجبور به متوقف کردن یا کاهش ساعات کار خود به دلیل ابتلای خود یا یکی از اعضای خانواده به ویروس کرونا شده است.

همچنین در جهت اقدامات حمایتی از مالکان، با در نظر گرفتن تسهیلات ازسوی مالکان برای مستأجرانی که تا ۲۵ درصد درآمدشان را از دست داده‌اند دولت تسهیلاتی در قالب وام و غیره برای آنان در نظر گرفته است. با توجه به اینکه قوانین اجاره در استرالیا



به صورت ایالتی است دولت صرفاً ابلاغیه کلی را بیان کرده و تصمیم‌گیری در جزئیات به استان‌ها محول شده است. در ایالت ویکتوریا، اتمام قرارداد مستأجر برای ۶ ماه ممنوع شده است و برای مالکانی که تخفیف دهند، دولت محلی در مالیات بر زمین تخفیف می‌دهد. در ایالت تاسمانی و کوئینزلند، هم مانند ویکتوریا تصمیم‌گیری شده است.

نیوزلند

دولت نیوزلند در قانون اقدامات فوری در برابر کووید-۱۹ که از تاریخ ۲۶ مارس (۷ فروردین) لازم‌الاجرا شده به منظور حمایت از اقتصاد خانوار، توقف ۶ ماهه افزایش اجاره املاک مسکونی، حمایت از مستأجر در برابر اتمام قراردادهای اجاره و تعویق بازپرداخت اقساط برای دارندگان وام‌های رهنی را در نظر گرفته است. از تاریخ اجرای این قانون تا ۳ ماه، صاحب‌خانه‌ها نمی‌توانند برای خاتمه قراردادهای اجاره به دادگاه درخواست دهند مگر اینکه اجاره ۲ ماه به تعویق افتاده باشد که در این صورت دادگاه براساس شرایط مستأجر به طور منصفانه رأی خواهد داد. مستأجران همچنان مسئولیت پرداخت اجاره‌بها را دارند و در صورتی که برای پرداخت اجاره مشکل دارند باید با صاحب‌خانه مذاکره کرده و می‌توانند شرایط جدید قرارداد مورد توافق خود را ثبت رسمی کنند. همچنین مستأجران مشکل‌دار می‌توانند گزینه‌های زیر را در نظر بگیرند:

- دریافت حمایت مالی از طریق برنامه دولت برای یارانه دستمزد و پرداخت حقوق مرخصی برای کارفرمایان و کارگران واجد شرایط.
- تماس با خدمات بودجه‌ریزی، کار و درآمد یا سایر آژانس‌ها برای اطلاع از حمایت‌های در دسترس.

با همکاری انجمن بانکداران این کشور برای حمایت از کسب‌وکارهای خرد و صاحب‌خانه‌ها بسته‌های کمک مالی نیز تصویب شده است.

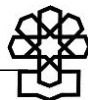
آلمان

در کشور آلمان با توجه به وضعیت اضطراری موجود آیین‌نامه‌ای برنامه‌ریزی شده است که محدودیت حق فسخ قرارداد اجاره به دلیل تأخیر در پرداخت اجاره‌بها را در نظر گرفته است. طبق این قانون مؤجر حق ندارد اجاره‌نامه را فقط به دلیل تأخیر در پرداخت اجاره‌بها در بازه زمانی ۱ آوریل تا ۳۰ ژوئن (۱۳ فروردین تا ۱۰ تیر) فسخ کند. مستأجر باید مدرک موثقی برای اثبات وضعیت دشواری خود جهت پرداخت اجاره‌بها به دلیل آسیب ناشی از شیوع ویروس (مانند آسیب شغلی و درآمدی) ارائه کند. خاتمه قرارداد در صورت نقض مفاد قرارداد اجاره به دلایل دیگر به غیر از شیوع ویروس امکان‌پذیر است. همچنین دولت فدرال آلمان مجاز است این مقررات را با دستور قانونی برای اجاره‌های معوقه برای دوره ۱ ژوئیه تا ۳۰ سپتامبر (۱۱ تیر تا ۹ مهر) در صورتی که زندگی اجتماعی، فعالیت اقتصادی و اشتغال همچنان تحت تأثیر بیماری همه‌گیر کووید-۱۹ دچار اختلال چشمگیری باشد تمدید کند.

انگلیس

در انگلیس براساس دستورالعمل کرونا ویروس ۲۰۲۰ برای مالکان و مستأجران، قراردادهای املاک مسکونی خصوصی و اجتماعی از تاریخ ۲۶ مارس (۷ فروردین) مشمول مقررات زیر خواهد بود:

- مالکان املاک مسکونی تا ۳۰ سپتامبر (۹ مهر) نمی‌توانند برای اخراج مستأجر از



ملک اقدام کنند مگر اینکه از ۳ ماه قبل به مستأجر اطلاع دهند. همچنین در صورت گذشت ۳ ماه از اخطار نیز مالک نمی‌تواند مستأجر را بدون حکم دادگاه مجبور به تخلیه کند.

- مستأجران باید هزینه اجاره‌بها را مطابق قرارداد اجاره پرداخت کنند و در صورت ناتوانایی در پرداخت باید با مالک مذاکره کنند. به دلیل شرایط اضطراری مالکان باید همکاری لازم با مستأجران از جمله توافق برای کاهش اجاره‌بها در ماه‌های اضطراری و دریافت معوقات در زمان دیگر داشته باشند.

دولت انگلیس صندوق مقاومت اقتصادی در دوران شیوع ویروس کووید-۱۹ با اعتبار ۵۰۰ میلیون یورو برای حمایت از خانوارهای نیازمند و آسیب‌دیده در نظر گرفته است. در خصوص مستأجران در مزیقه در مسکن عمومی، شورای شهر مکلف به کمک مالی بلاعوض به مستأجرانی شده که مزایای مسکن و وام‌های دیگر برای ایشان میسر نیست و شورای محلی استحقاق آنها را به صلاحیت می‌شمارد. این کمک‌ها منوط به درخواست مستأجران است.

جمهوری چک

مجلس نمایندگان جمهوری چک ۲۲ آوریل (۳ اردیبهشت) دو دستورالعمل برای سامان‌دهی اجاره املاک مسکونی و تجاری در شرایط اضطراری وضع کرده است. هدف هر دو دستورالعمل حفاظت از مستأجران در شرایط مشکل اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کووید-۱۹ با منع مالکان از خاتمه قرارداد به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها در مدت زمان مشخص است. بدین ترتیب، در صورتی که مستأجر واحد مسکونی در بازه زمانی ۱۲ مارس تا ۳۰ ژوئیه (۲۲ اسفند تا ۹ مرداد) تأخیر یا عدم پرداخت اجاره‌بها داشته باشد مالک مجاز به فسخ قرارداد به صورت یک‌طرفه و تخلیه مستأجر نیست. این مدت برای مستأجر

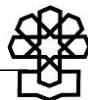
واحد تجاری تا ۳۰ ژوئن (۱۰ تیر) در نظر گرفته شده است. مستأجر باید تا پایان سال ۲۰۲۰ (دی ماه) اجاره‌های معوقه خود را پرداخت کند.

اتریش

در کشور اتریش از ۲ آوریل (۱۴ فروردین) تا پایان سال ۲۰۲۰ (دی ماه)، مستأجران برای تعویق در پرداخت اجاره به صاحب‌خانه‌ها مهلت دارند. صاحب‌خانه‌ها نیز به مدت ۳ ماه بدهی‌هایشان به تعویق می‌افتد. دولت اتریش یک بسته حمایتی ۳۸ میلیارد یورویی (۹ درصد تولید ناخالص داخلی) برای تأمین بودجه سیستم درمان، جبران خسارات درآمد خانوار و مشاغل خرد به دلیل ابتلا به بیماری، کمک‌های تأمین اجتماعی به مدت سه ماه، حمایت از شرکت‌ها، تعویق مالیات اشخاص و پرداخت مالیات بر ارزش افزوده اختصاص داده است.

ایتالیا

دولت ایتالیا برای حمایت از شهروندان خود که در دوران شیوع ویروس کووید-۱۹ دچار آسیب و کاهش درآمد شده‌اند کمک هزینه‌هایی برای کالا و خدمات در نظر گرفته است. این اقدامات در استان‌های ایتالیا ممکن است متفاوت باشد و یکی از این کمک هزینه‌ها مربوط به پرداخت اجاره است. مستأجرانی که تمایل به دریافت کمک هزینه اجاره دارند باید واجد شرایط خاصی باشند. این معیارها شامل تابعیت ایتالیا یا یکی از کشورهای اتحادیه اروپا و در غیر این صورت داشتن اجازه اقامت عادی است. متقاضیان باید اجاره‌نامه معتبر داشته و در کل سال ۲۰۱۹ درآمد ناخالص خانوار آنها کمتر از ۲۸ هزار یورو باشد و در اثر شیوع ویروس، درآمد آنها در دوره زمانی ۲۳ فوریه (۴ اسفند) تا ۳۱ مه (۱۱



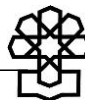
خرداد) حداقل ۳۰ درصد نسبت به سال گذشته کاهش یافته باشد. این کاهش شامل شاغلان قراردادهای دائمی (اخراج، کاهش ساعات کار و ...) و قراردادهای غیردائمی از هر نوع و خوداشتغالی است.

اسپانیا

دولت اسپانیا برای کاهش آثار اقتصادی ناشی از شیوع ویروس کووید-۱۹ اقدامات حمایتی از مستأجران را تصویب کرده است که براساس آن از ۱ آوریل (۱۳ فروردین) ۲۰۲۰ تا ۶ ماه بعد از اعلام پایان وضعیت اضطراری در این کشور امکان اخراج مستأجران از ملک مورد اجاره وجود ندارد. قراردادهای اجاره که تاریخ اتمام آنها از ۱ آوریل (۱۳ فروردین) تا ۲ ماه بعد از آن است به طور خودکار به مدت ۶ ماه بیشتر تمدید خواهند شد به این معنا که صاحبان املاک مجاز به افزایش اجاره بها در مدت این ۶ ماه نیستند. دولت همچنین به عنوان بخشی از این بسته حمایتی، طرح وام خرد را با هدف حمایت از اقشار بسیار آسیب پذیر که توانایی پرداخت اجاره خانه خود را در اثر از دست دادن شغل، کاهش ساعات کار یا اخراج موقت ندارند اجرا کرده است. این وام بدون بهره، تضمین شده توسط دولت و دارای مدت بازپرداخت ۶ ساله است. این اقدام خود شاغلانی را که دچار افت شدید درآمد شده اند نیز شامل می شود. دولت اسپانیا برای حمایت از مالکان نیز سه ماه مهلت قانونی برای بازپرداخت وام برای مالکان خانه هایی که املاک موضوع وام خود را به صورت اجاره واگذار کرده اند در نظر گرفته است.

آفریقای جنوبی

دولت آفریقای جنوبی در تاریخ ۲۶ مارس ۲۰۲۰ (۷ فروردین) در یک روزنامه دولتی اعلام کرده که هرگونه اخراج مستأجر از ملک در دوران قرنطینه ممنوع است. همچنین طی آیین‌نامه اصلاح شده‌ای که در تاریخ ۱۶ آوریل (۲۸ فروردین) با بیان جزئیات ابلاغ شده تأکید شده است که هیچ شخصی را نمی‌توان در دوران قرنطینه از محل زندگی خود بیرون کرد صرف‌نظر از اینکه اقامتگاه وی رسمی، غیررسمی یا یک مزرعه باشد. این بدین معناست که حتی صاحب‌خانه‌ای که دارای حکم دادگاه برای اخراج مستأجر یا فروش ملک مورد اجاره است از لحاظ قانونی نمی‌تواند برای اجرای این حکم اقدام کند. همچنین در دوران قرنطینه هیچ‌کدام از صاحب‌خانه یا مستأجر مجاز به فسخ قرارداد و رفتار تهدیدآمیز نیستند. در صورتی که قرارداد در دوران قرنطینه منقضی شود قرارداد به صورت ماه به ماه تا زمان اعلام پایان قرنطینه به‌طور خودکار تمدید خواهد شد و مستأجر موظف به پرداخت اجاره‌بها طبق رویه سابق به صاحب‌خانه است. صاحب‌خانه مجاز به قطع خدمات ساختمان مانند گاز، برق، آب و غیره نیست. مستأجر در دوران قرنطینه مکلف به پرداخت اجاره‌بها و رعایت مفاد قرارداد است و اگر در اثر شیوع ویروس و قرنطینه شغل و درآمد خود را از دست داده باشد در درجه اول باید با صاحب‌خانه موضوع را حل و فصل کند و در صورت واجد شرایط بودن برای دریافت کمک‌های دولتی اقدام کند. در صورتی که مستأجر با صاحب‌خانه به توافق نرسد می‌تواند از دادگاه درخواست کاهش اجاره‌بها کند؛ مستأجر نیز به‌طور خودسرانه حق کاهش اجاره‌بها را ندارد و دادگاه با بررسی شرایط او حکم صادر خواهد کرد. استفاده صاحب‌خانه از ودیعه مستأجر برای تسویه حساب اجاره باقی‌مانده در دوران قرنطینه غیرمجاز است و در صورتی که ملک مورد اجاره بدون خسارت باشد صاحب‌خانه



موظف به بازگرداندن کل مبلغ ودیعه به مستأجر است. قانون آفریقای جنوبی برای حوادث پیش‌بینی نشده که خارج از کنترل منطقی مالک و مستأجر است تمهیداتی را در نظر گرفته است اما با هر موضوع اضطراری براساس ماهیت و شرایط مختص به آن برخورد می‌شود.

کانادا

وزارت امور شهری و مسکن کانادا صاحب‌خانه‌ها و مستأجران را تشویق کرده است که با همکاری یکدیگر برای ایجاد قراردادهای منصفانه در دوران سختی به مستأجران کمک کنند تا در خانه‌های خود باقی بمانند. در ایالات مختلف کانادا اصلاحات و تمهیداتی در دستورالعمل مستأجران مسکونی برای دوران شیوع ویروس کووید-۱۹ در نظر گرفته شده است:

ایالت انتاریو

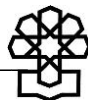
- تا اطلاع ثانوی هیچگونه تخلیه خانه نباید صورت بگیرد و در صورت دادخواست مالک، هرگونه جلسه دادرسی و صدور حکم (مگر در موارد اضطراری مانند فعالیت‌های غیرقانونی یا امنیتی) به تعویق خواهد افتاد. به مالکان توصیه می‌شود از طریق عقب انداختن اجاره و یا تنظیم پرداخت‌ها با مستأجران به توافق برسند.
- مستأجرانی که به پرداخت اجاره‌بهای خود قادرند باید این کار را انجام دهند. مستأجران ناتوان باید با مالک مذاکره و برای تعویق و تنظیم پرداخت توافق کنند.
- مالکان نمی‌توانند برای اجاره‌بهای معوق جریمه یا وجوه دیگری دریافت کنند.
- مالکان برای پرداخت مالیات املاک و عوارض خدمات شهری می‌توانند با شهرداری و نهادهای مرتبط مذاکره کنند.

ایالت آلبرتا

- هرگونه تخلیه مستأجر به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها تا ۱ مه (۱۲ اردیبهشت) (قابل تمدید) تعلیق شده است.
- افزایش اجاره‌بها در این ایالت تا زمانی که وضعیت اضطراری سلامت عمومی وجود دارد ممکن نیست.
- هیچگونه جریمه برای عدم پرداخت اجاره‌بها تا ۳۰ ژوئن (۱۰ تیر) مجاز نیست.
- مالکان باید با مستأجران تعامل و همکاری لازم را برای تنظیم پرداخت اجاره‌بها داشته باشند.

ایالت بریتیش کلمبیا

- کمک‌هزینه جدید اجاره به مبلغ ۵۰۰ دلار در هر ماه برای مستأجران در نظر گرفته شده است که به‌طور مستقیم به صاحب‌خانه پرداخت می‌شود.
- ممنوعیت اخراج مستأجر از خانه و متوقف کردن احکام اخراج موجود در دادگاه‌ها به‌جز در مواردی که نگرانی‌های جراثم و امنیتی وجود دارد در مدت زمان شرایط اضطراری لازم است.
- تثبیت اجاره‌بهای سالیانه جدید در مدت زمان شرایط اضطراری ضروری است.
- از دسترسی صاحب‌خانه به واحدهای اجاره‌ای (به‌عنوان مثال برای نشان دادن یا برای کارهای رسیدگی و نگهداری متداول) بدون رضایت مستأجر جلوگیری می‌شود.
- مالکان مجاز به محدود کردن معقول استفاده مستأجران یا مهمانان متعدد از مشاعات ساختمان برای جلوگیری از انتشار ویروس هستند.



ایالات متحده آمریکا

طرح‌های حمایتی از مستأجران در ایالات متحده آمریکا در حالی در نظر گرفته شده که به گفته وزارت امور خارجه ایران براساس گزارش چند پژوهشگر این کشور، حدود ۳۳ درصد از خانوارهای آمریکایی دچار قطعی درآمد مالی یا کاهش آن شده‌اند و این تهدید بر وضعیت قشر کم‌درآمد تأثیرات بسیار بالایی برجای گذاشته است. در این کشور برای همه کسانی که در آپارتمان با وام تحت حمایت دولت فدرال زندگی می‌کنند و نمی‌توانند اجاره خود را به دلیل همه‌گیر شدن ویروس کووید-۱۹ بپردازند قانون حمایت اجاره، مستأجران را تا آخر ژوئیه (۹ مرداد) از هرگونه اخراج از آپارتمان حمایت می‌کند.

• پوشش ۱۲۰ روزه استمهال دستور تخلیه به دلیل عدم پرداخت اجاره. این مهلت قانونی از ۲۷ مارس (۸ فروردین) اجرا شده است.

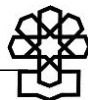
• در تمام مدت اجرای طرح، جریمه دیرکرد در پرداخت بخشیده می‌شود.

مدیر املاک، عامل اجرا و تشخیص تعلق حمایت دولت فدرال (وام‌های دولت مرکزی) به افراد است. بودجه این حمایت دولتی عبارت است از: ۱۲۰۰ دلار برای افراد مسن، ۲۴۰۰ دلار برای زوج‌هایی که به‌طور مشترک پرونده دارند، ۵۰۰ دلار برای هر کودک زیر ۱۶ سال. برای املاک خارج از پوشش دولت فدرال، ممکن است، هر ایالات حمایت‌هایی را برای مستأجران در نظر بگیرند. معیار تشخیص این موضوع به‌طور مجزا به‌عهده دولت‌های محلی هر ایالت است که در ادامه ارائه می‌شود:

ایالت نیوجرسی

در ایالت نیوجرسی آیین‌نامه موقت اصلاحی قانون اجاره مسکونی موسوم به RTL (۲۰۱۱) در تاریخ ۱۰ آوریل (۲۲ فروردین) ابلاغ شده و تا ۳۰ سپتامبر (۹ مهر) لازم‌الاجرا خواهد بود. طبق این آیین‌نامه اصلاحات بدین شرح هستند:

- همه قراردادهای اجاره که تحت قانون RTL هستند پس از اتمام مدت به صورت قرارداد دوره‌ای ادامه می‌یابند مگر اینکه مالک و مستأجر برای خاتمه قرارداد توافق داشته باشند.
- صاحب‌خانه شرایط اصلاح شده قرارداد جدید را در زمان اجرای آیین‌نامه موقت که با موافقت طرفین قرارداد تنظیم شده به صورت کتبی به مستأجر اطلاع می‌دهد.
- صاحب‌خانه حق افزایش اجاره‌بها را قبل از ۱ اکتبر (۱۰ مهر) ندارد و هر صاحب‌خانه‌ای که در زمان اجرای آیین‌نامه موقت اجاره‌بها را افزایش دهد مرتکب تخلف شده و به پرداخت جریمه محکوم می‌شود.
- اگر مستأجر نتواند در نتیجه مشکلات مالی ناشی از شیوع ویروس کووید-۱۹ اجاره‌بها را پرداخت کند و به‌طور کتبی به صاحب‌خانه اطلاع داده باشد، این نقض قرارداد اجاره تلقی نمی‌شود که با استناد به آن صاحب‌خانه قادر به فسخ قرارداد و یا درخواست صدور حکم تخلیه باشد.
- صاحب‌خانه حق دریافت هیچگونه سود یا جریمه مالی برای اجاره‌بهای پرداخت نشده ندارد صرف‌نظر از اینکه مفاد قرارداد اجاره چه بوده است.



ایالت نیویورک

فرماندار ایالت نیویورک طی یک فرمان اجرایی، قوانین جاری را به دلیل اوضاع اضطراری این ایالت در پی شیوع ویروس کووید-۱۹ از تاریخ ۲۲ مارس (۳ فروردین) به مدت ۹۰ روز معلق یا اصلاح کرده است. در این مدت موارد زیر لازم الاجراست:

- هرگونه اخراج مستأجران از املاک مسکونی و تجاری ممنوع است.
- صاحب‌خانه‌ها مجاز به افزایش اجاره‌بها و قطع یا محدود کردن دسترسی به خدمات ساختمانی به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها نیستند.
- صاحب‌خانه‌ها نمی‌توانند مستأجر را به دلیل ابتلا به بیماری کووید-۱۹ از ملک خود اخراج کنند.
- قانون ضد تعرض ایالت نیویورک هرگونه اقدام صاحب‌خانه‌ها را که مستأجران را مجبور به ترک خانه خود کند غیرقانونی می‌داند.

ایالت ماساچوست

فرماندار ایالت ماساچوست قانون اضطراری را در ۲۰ آوریل ۲۰۲۰ (۱ اردیبهشت) امضا کرد که به موجب آن یک مهلت قانونی موقت برای تخلیه غیرضروری املاک مسکونی و کسب‌وکارهای کوچک در نظر گرفته شده است. اجرای این قانون از ۲۰ آوریل (۱ اردیبهشت) آغاز شده و تا ۱۸ آگوست (۲۸ مرداد) یا ۴۵ روز بعد از برداشته شدن شرایط اضطراری کووید-۱۹ هرکدام که زودتر فرارسد ادامه خواهد داشت. دوره توقف ممکن است مجدداً تمدید شود. مفاد این قانون برای املاک استیجاری به شرح زیر است:

- تخلیه غیرضروری املاک مسکونی به دلیل از دست دادن درآمد یا شغل افراد

مستأجر ناشی از شیوع ویروس به حالت تعلیق درمی‌آید. مالکان املاک مسکونی از ارسال هرگونه اخطار تخلیه به مستأجر در مدت زمان اجرای این قانون نیز منع شده‌اند.

• در صورتی که مستأجر در مدت ۳۰ روز از سررسید پرداخت اجاره‌بها به مالک اطلاع دهد که عدم پرداخت اجاره‌بها به دلیل مشکلات مالی ناشی از شیوع ویروس بوده است مالک حق دریافت جریمه برای اجاره‌بهای پرداخت نشده ندارد.

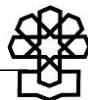
تخلیه غیرضروری به صورت زیر تعریف شده است:

- تخلیه به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها،
- تخلیه بدون تقصیر یا علت موجه،
- تخلیه به دلایلی غیر از فعالیت‌های مجرمانه که ایمنی و سلامت افراد دیگر را به خطر اندازد.

همچنین ایالت ماساچوست کمک ۵ میلیون دلاری برای حمایت از خانوارها یا افراد مستأجر که مجبور به تخلیه محل سکونت، از دست دادن شغل و درآمد یا بالا رفتن هزینه‌های زندگی (مانند هزینه‌های درمانی)، عدم دسترسی به خدمات و یا روبه‌رویی با سایر شرایط بحرانی شده‌اند (تا سقف ۴ هزار دلار برای هر خانوار) در نظر گرفته است. همان‌طور که در مقدمه اشاره شد برخی کشورهای آسیایی حمایت‌های خود را فقط معطوف به املاک استیجاری تجاری کرده‌اند که در زیر به برخی از آنها اشاره می‌شود.

ترکیه

در قانون شرایط موقت کشور ترکیه که به اصلاح موقت برخی قوانین جاری در دوران شیوع کرونا پرداخته به قراردادهای اجاره املاک نیز اشاره شده است. مطابق این قانون،



فسخ قرارداد اجاره املاک تجاری در بازه زمانی ۱ مارس (۱۱ اسفند) تا ۳۰ ژوئن (۱۰ تیر) مقدور نبوده و مالک مجاز به ارائه درخواست اخراج مستاجر به دلیل عدم پرداخت اجاره‌بها در این مدت نیست. این قانون بر الزام مستاجر به پرداخت اجاره‌بها خلی وارد نمی‌کند و فقط نتیجه عدم پرداخت آن را به تعویق می‌اندازد. دامنه این معافیت فقط به قراردادهای اجاره تجاری محدود شده است.

روسیه

بر اساس آیین‌نامه دولت روسیه برای حمایت از اجاره، کسب‌وکارهایی که در ارتباط با پاندمی دچار آسیب شده‌اند می‌توانند از حمایت‌هایی برخوردار شوند که شامل تخفیف و استمهال پرداخت اجاره‌بها به میزان ۱۰۰ درصد در دوران برقراری وضعیت اضطراری و ۵۰ درصد بعد از پایان آن تا ۱ اکتبر ۲۰۲۰ (۱۰ مهر) و پرداخت اجاره معوقه به صورت اقساط طی سال‌های ۲۰۲۱-۲۰۲۲ است. همچنین در این آیین‌نامه توصیه‌های غیر الزام‌آوری نیز به مالکان جهت کاهش اجاره‌بهای املاک و در مقابل بهره‌مندی از تخفیفات مالیاتی شده است.

مالزی

دولت مالزی طی یک قانون موقت با هدف حمایت از فعالیت‌های اقتصادی به خصوص کسب‌وکارهای خرد در دوران شیوع ویروس کرونا این امکان را برای مستاجران واحدهای تجاری فراهم کرده تا در صورتی که برای پرداخت اجاره‌بها دچار مشکل شده‌اند با اطلاع به مالک از استمهال پرداخت آن بهره‌مند شوند. این قانون مالکان را از انجام فرآیندهای قانونی علیه مستاجر برای مدت مشخص (برقراری وضعیت اضطراری) منع می‌کند.

سنگاپور

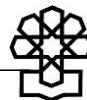
دستورالعمل موقت کشور سنگاپور تنها بر اجاره املاک تجاری و صنعتی دلالت داشته و بر اساس آن اگر مستاجر توانایی پرداخت اجاره‌بها به دلیل شیوع ویروس را نداشته باشد، مالک به مدت ۶ ماه تا ۱۹ اکتبر (۲۸ مهر) مجاز به خاتمه قرارداد نیست.

در ادامه جدول خلاصه مطالب بخش‌های قبل در راستای اقدامات حمایتی دولت‌ها در حیطه مسکن استیجاری ارائه شده است.

جدول ۱. خلاصه اقدام‌های حمایتی کشورها برای مستأجران

در دوران شیوع ویروس کووید-۱۹

کشور	ممنوعیت خاتمه قرارداد	امکان استمهال اجاره‌بها	عدم افزایش اجاره‌بها	سایر ملاحظات
استرالیا	به مدت ۶ ماه (تا ۲۷ مهر)	*	-	اعطای وام و تخفیف مالیاتی به مالکانی که همکاری کنند
نیوزلند	به مدت سه ماه (تا ۷ تیر)	تا دو ماه	به مدت ۶ ماه	کمک مالی به مستأجران آسیب‌دیده
آلمان	به مدت سه ماه (تا ۱۰ تیر) امکان افزایش به ۶ ماه	*	-	-
انگلیس	به مدت ۶ ماه (تا ۹ مهر)	*	امکان کاهش اجاره‌بها در صورت توافق با مؤجر	کمک مالی به مستأجران آسیب‌دیده
جمهوری چک	به مدت ۵ ماه (تا ۹ مرداد)	*	-	-
اتریش	تا پایان سال ۲۰۲۰ (دی ماه)	*	-	-کمک مالی به مستأجران آسیب‌دیده

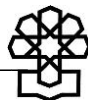


کشور	ممنوعیت خاتمه قرارداد	امکان استمهال اجاره‌بها	عدم افزایش اجاره‌بها	سایر ملاحظات
				-مهلت سه ماهه برای بدهی‌های مالکانی که همکاری کنند -تعویق پرداخت مالیات اشخاص و مالیات بر ارزش افزوده
ایتالیا	-	-	-	کمک‌هزینه دولتی برای پرداخت اجاره (و سایر هزینه‌ها) به افراد آسیب‌دیده
اسپانیا	تا ۶ ماه بعد از پایان وضعیت اضطراری	*	تا ۶ ماه بعد از پایان وضعیت اضطراری	-اعطای وام بدون بهره با بازپرداخت ۶ ساله برای مستأجران آسیب‌دیده -مهلت قانونی سه ماهه برای بازپرداخت وام مالکانی که املاک موضوع وام را به صورت اجاره واگذار کرده‌اند
آفریقای جنوبی	در مدت قرنطینه	-	امکان کاهش اجاره‌بها در صورت رأی دادگاه	کمک مالی به مستأجران آسیب‌دیده
کانادا (انتاریو)	تا اطلاع ثانوی ایالت	*	-	امکان مذاکره مالکان با شهرداری برای پرداخت مالیات و عوارض
کانادا (آلبرتا)	تا ۱۲ اردیبهشت (قابل تمدید)	*	در مدت زمان وضعیت اضطراری	-
کانادا (بریتیش)	در مدت زمان وضعیت اضطراری	*	در مدت زمان وضعیت اضطراری	کمک مالی ماهانه اجاره‌بها برای مستأجران آسیب‌دیده

کشور	ممنوعیت خاتمه قرارداد	امکان استمهال اجاره‌بها	عدم افزایش اجاره‌بها	سایر ملاحظات
کلمبیا)			اضطرابی	که مستقیم به صاحب‌خانه پرداخت می‌شود
آمریکا (نیوجرسی)	به مدت ۶ ماه (تا ۹ مهر)	*	به مدت ۶ ماه	-
آمریکا (نیویورک)	به مدت سه ماه (تا ۳ تیر)	*	به مدت سه ماه	-
آمریکا (ماساچوست)	به مدت سه ماه (تا ۲۸ مرداد)	*	-	کمک مالی به مستأجرانی که از محل سکونت اخراج شده یا شغل و درآمد خود را از دست داده‌اند

نظام اجاره‌داری و قوانین مربوطه در ایران

نظام اجاره‌داری به عنوان ابزاری برای ساماندهی و کنترل بازار اجاره مسکن است که در پی وضع قوانین کنترل اجاره در جوامع مختلف ایجاد و تقویت شده است. کنترل قراردادهای اجاره و تعیین اجاره‌بها دو مورد از کلیدی‌ترین موضوعات در حوزه ساماندهی بازار مسکن استیجاری از طریق وضع قوانین هستند. نظام اجاره‌داری بر پایه قوانین کنترل اجاره مسکن چند هدف را دنبال می‌کند از جمله حمایت از مسکن موجود منطبق با الگوی مصرفی، به حداقل رساندن بی‌نظمی‌های ناشی از افزایش سودجویانه و بیش از حد اجاره‌بها، حمایت از مستأجر در برابر تخلیه اجباری و تنظیم روابط مؤجر و مستأجر. با تکامل این نظام و قوانین در جوامع مختلف در طی زمان، مشخصه‌هایی به آنها افزوده شده تا اطمینان حاصل شود که مالکان درآمد و سود کافی برای حفظ املاک خویش



بدست آورده و حقوق مستأجران حفظ می‌شود و همچنین منفعت اجتماعی در قالب ایجاد ثبات محلی، کاهش حجم معاملات استیجاری، کاهش نیاز به جابجایی و تنظیم بازار اجاره فراهم می‌شود. جوامعی که قوانین کنترل اجاره قوی داشته‌اند توانسته‌اند در حمایت از مستأجران به‌عنوان مصرف‌کننده، کارهای زیادی انجام دهند.

قانون کنترل اجاره در کشور ما نیز مورد توجه قرار گرفته است. در ماده (۲) «**قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن**» مصوب سال ۱۳۸۷، حمایت از تولید و عرضه مسکن به صورت بهره‌برداری اجاره‌ای و یا اجاره به شرط تملیک با مشارکت بخش غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم درآمد و غیره مطرح شده است. در ماده (۲) «**آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن**» تصریح شده که وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید برنامه اجرایی تحقق این هدف را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

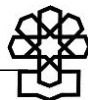
اقدامات و حمایت‌های داخلی برای مستأجران در دوران شیوع ویروس کووید-۱۹

بازار اجاره املاک در ایران در زمان شیوع ویروس کووید-۱۹ هم‌زمان با افزایش مراقبت‌های بهداشتی با چند بحران به‌طور توأمان مواجه شده که مهم‌ترین آن، بحران تورم در قیمت اجاره و ورود به فصل جابه‌جایی است. از این‌رو روزبه‌روز به نگرانی مستأجران افزوده شده و در این بین مالکانی هم بوده‌اند که با اخطار به مستأجران خود و دریافت حکم تخلیه شرایط را برای ایشان پیچیده‌تر کرده‌اند. از سوی دیگر بسیاری از ساکنان

واحدهای مسکونی استیجاری اجازه ورود به خانه‌ها جهت بازدید را نداده و همچنین بخش عمده‌ای از مشاوران املاک به دلیل شیوع ویروس تعطیل بوده‌اند که این مسئله نیز در نابسامانی بازار اجاره نقش داشته است.

در ۶ اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ پیشنهاد تمدید خودکار ۶ ماهه اجاره‌نامه مستأجران از سوی وزارت راه و شهرسازی به دولت ارائه شد. این پیشنهاد به دلیل کاهش منابع درآمدی اکثر مردم، محدودیت بازدید از واحدهای مسکونی و نگرانی مردم از نقل و انتقال به واحدهای مسکونی جدید به دلیل شیوع ویروس که به خصوص در کلان‌شهرها مشکلات زیادی برای شهروندان ایجاد کرده، مطرح شد. در ۱۴ اردیبهشت ماه ۱۳۹۹ وزارت راه و شهرسازی اعلام کرد که با تصویب ستاد ملی مبارزه با کرونا، مدت زمان بسته بودن بنگاه‌های مشاور املاک که حدوداً دو ماه است به قراردادهای اسفند و فروردین واحدهای مسکونی اضافه می‌شود. براساس این مصوبه قراردادهایی که اتمام آنها اسفند ۱۳۹۸ تا اردیبهشت ۱۳۹۹ بوده است دو ماه با شرایط قبل بدون افزایش اجاره‌بها تمدید می‌شوند و مالکان مجاز به اخراج مستأجر نبوده و قوه قضائیه نیز حکم تخلیه صادر نخواهد کرد. این مصوبه نیز همانند سایر مصوبات ستاد ملی مبارزه با کرونا یک الزام قانونی و لازم‌الاجرا اعلام شده است.

پس از اعلام مصوبه تمدید دو ماهه قراردادهای اجاره براساس مشاهدات به نظر می‌رسد با توجه به نزدیک شدن به فصل داغ جابه‌جایی و نقل و انتقالات که معمولاً با افزایش نرخ اجاره‌بها نیز همراه است مستأجران تمایل به تمدید موقت دو ماهه قرارداد از خود نشان نداده و ترجیح می‌دهند پیش از ورود به این فصل و افزایش اجاره‌بها قراردادهای جدیدی را منعقد کنند، کما اینکه قیمت اجاره مسکن در ماه ابتدایی سال نیز برخلاف روال عادی سال‌های قبل افزایش قابل توجهی داشته است. به عبارتی مصوبه مذکور مشکل زمان



جابه‌جایی را به‌صورت کوتاه‌مدت حل کرده ولی مشکل افزایش اجاره‌بها در ماه‌های آینده را در نظر نگرفته است؛ در حالیکه به‌نظر می‌رسد این شرایط ویژه طی ماه‌های آینده ادامه‌دار و آثار ناشی از آسیب شغلی افراد بر کاهش منابع درآمدی خانوارها طولانی‌مدت خواهد بود.

با این حال این اقدام دولت و وزارت راه و شهرسازی نسبت به تمدید مهلت قراردادهای اجاره و ایجاد یک مهلت قانونی برای مستأجران در قالب یک اقدام حمایتی از لحاظ کاهش نقل‌وانتقالات و از دست رفتن منابع درآمدی خانوارها یک اقدام ارزنده و دارای اهمیت است. اما عدم اقبال و موفقیت اجرای این‌گونه اقدامات در حوزه مسکن در کشور نیاز به بررسی عوامل ریشه‌ای دارد. از موانع اجرای بهینه این‌گونه احکام و مصوبات اجرایی می‌توان به نبود زیرساخت‌های لازم به‌عنوان ابزار کنترلی و نظارتی دولت از جمله نظام اجاره‌داری، ابزارهای مالیاتی در حوزه مسکن از جمله مالیات بر املاک خالی و مالیات بر عایدی فروش و اجاره مسکن، سیستم یکپارچه ثبت قراردادهای و معاملات نقل‌وانتقال و اجاره مسکن، توجه ناکافی به مسکن اقشار ضعیف و محرومان و مواردی از این قبیل اشاره کرد که سبب خروج بازار از کنترل دولت می‌شود.

درس آموخته‌ها

با بررسی اقدامات صورت گرفته در کشورهای مختلف و کشور ایران برای حمایت از مستأجران در دورانی که به‌دلیل شیوع ویروسی همه‌گیر اغلب کسب‌وکارها و مشاغل با تعطیلی یا کاهش فعالیت مواجه شده و کاهش درآمد خانوارها مستأجران را در پرداخت اجاره‌بهای خود دچار مشکل کرده است مشخص می‌شود که به‌دلیل اهمیت برخورداری از سرپناه و تأمین امنیت و سلامت خانواده این قشر از جامعه نیاز به حمایت ویژه دارند.

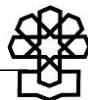
با مرور مطالب ارائه شده در بخش‌های قبل در زیر به چند مورد از یافته‌های اصلی این مطالعه اشاره می‌شود:

- در خصوص موضوع حمایت از مستأجران در دوران شیوع ویروس کرونا از میان مهم‌ترین اقداماتی که دولت‌های کشورهای مختلف اتخاذ کرده‌اند می‌توان به تمدید قراردادهای اجاره و عدم فسخ قرارداد به مدت معین تا بازگشت به وضعیت عادی، عدم افزایش نرخ اجاره‌بها در این مدت، امکان استمهال پرداخت اجاره‌بها توسط مستأجر در صورت ناتوانایی و آسیب اقتصادی، اعطای کمک‌های مالی بلاعوض یا وام به مستأجران آسیب‌دیده و اقدامات تشویقی مالکان مانند تعویق در بازپرداخت وام‌های مسکن، مالیات و عوارض و اعطای برخی وام‌های تشویقی اشاره کرد.

- در خصوص اقدامات اجرایی دولت‌ها برای افزایش تأثیر این سیاست‌ها نیز می‌توان به مواردی هم‌چون اطمینان از میزان درآمد و آسیب اقتصادی مستأجر در نتیجه شیوع ویروس، ثبت اطلاعات مستأجران به صورت مستمر و اطلاع از وضعیت آنان، تشویق به سازش و توافق مالک و مستأجر و مواردی از این قبیل اشاره کرد.

- نقش مهم نظام اجاره‌داری حرفه‌ای برای سامان‌دهی و نظارت بر بازار استیجاری مسکن قابل انکار نیست که این‌که در گزارش حاضر مشاهده شد که استقرار یک نظام اجاره‌داری منسجم در کشور اجرای سیاست‌های دولت‌ها در شرایط اضطراری را تسهیل و بهبود بخشیده است.

- در حیطه موضوع مورد بحث در حوزه رسیدگی به وضعیت مسکن استیجاری، دسترسی به آمار و اطلاعات املاک، قراردادهای اجاره و مالکان و مستأجران از پیش‌نیازهای اصلی برای برنامه‌ریزی و کنترل این بازار است.



- پیگیری نظارتی مجلس شورای اسلامی بر اجرای قوانین مصوب مرتبط با کنترل اجاره و نظام اجاره‌داری در کشور به ویژه «قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» ضرورت دارد.
- در وضعیت بحرانی که نیازمند مداخله دولت‌ها است، وجود زیرساخت‌های مناسب برای وضع، اجرا و نظارت بر اجرای قوانین مختلف به‌منظور سامان‌دهی و کمک به بهبود شرایط اضطراری ایجاد شده در جوامع و کاهش اثرات منفی آن -نظام اجاره‌داری در حیطة بحث این گزارش- لازم و ضروری است.
- حمایت از مستأجران به‌عنوان جامعه بزرگی از مصرف‌کنندگان مسکن که چه از سر ترجیح یا اجبار نوع اسکان استیجاری را انتخاب کرده‌اند همواره امری مهم و قابل توجه در جوامع مختلف در طول سالیان گذشته بوده و با توجه به وضعیت نامناسب مسکن و تشدید آن در سال‌های اخیر در کشور ما و ناتوانایی بسیاری از اقشار جامعه به تأمین مسکن مناسب نیازمند توجه ویژه است.

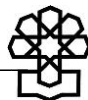
جمع‌بندی

بر اثر همه‌گیری بیماری کرونا که همه کشورهای جهان از جمله ایران را دچار بحران و شرایط پیش‌بینی نشده کرده بسیاری از مشاغل تعطیل و بسیاری از کسب‌وکارها با رکود و کاهش چشمگیر فعالیت مواجه و در نتیجه خانوارهای زیادی درگیر مشکلات اقتصادی شده‌اند. با این اوصاف سؤالی که به ذهن متبادر می‌شود این است که مستأجران وابسته به درآمد ماهانه از محل فعالیت‌های اقتصادی که در ماه‌های اخیر با تعطیلی مشاغل روبه‌رو

بوده‌اند چگونه به پرداخت اجاره‌بهای خود قادر خواهند بود؟ این مسئله در کشور ما که در سال‌های اخیر با شرایط بحرانی مضاعفی در حوزه مسکن و معیشت خانوار مواجه بوده است و مستأجران درصد بالایی از خانوارها را به‌خصوص در کلان‌شهرها (بیش از ۴۰ درصد خانوارها در تهران) را تشکیل می‌دهند اهمیت دوچندان دارد. اگرچه در وضعیت بحرانی نیاز به همدلی و همراهی آحاد مردم بیش از پیش احساس می‌شود اما در این میان نباید اهمیت نقش مداخله‌گرانه مؤثر دولت‌ها را در سامان‌دهی شرایط زندگی شهروندان در مواقع اضطراری نادیده گرفت.

در این گزارش با بررسی اقدامات صورت گرفته توسط کشورهای مختلف در جهت حمایت از خانوارهای مستأجر مشاهده شد که این اقدامات بسیار سریع اتخاذ شده و اغلب شامل تمدید قراردادهای جاری، ممنوعیت اخراج مستأجران و ایجاد یک مهلت قانونی برای ایشان برای پرداخت و تسویه‌های اجاره‌های معوقه معمولاً به مدت ۳ تا ۶ ماه یا تا زمان اعلام رسمی پایان شرایط اضطراری در کشورهاست. در برخی کشورها در کنار قوانین حمایتی، کمک‌های مالی به‌صورت بلاعوض یا وام و تسهیلات هم برای مستأجران و اقشار آسیب‌دیده و هم برای مالکان در نظر گرفته شده است. این اقدامات در قالب قوانین و دستورالعمل‌های موقت وضع و به‌منظور تسهیل عبور از بحران و کاهش آسیب‌های وارده به مردم به‌خصوص اقشار نیازمند اتخاذ شده‌اند.

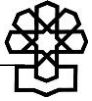
نکته بسیار حائز اهمیت و مورد توجه در این مقوله این است که بیشتر کشورهایی که به این سیاست‌های حمایتی مبادرت ورزیده‌اند دارای قوانین کنترل اجاره و سابقه طولانی در نظام اجاره‌داری برای املاک مسکونی هستند و در شرایط اضطراری موجود اقدام به اصلاح موقت قوانین جاری حاکم در کشورشان کرده‌اند. با این توضیح به‌نظر



می‌رسد داشتن یک نظام اجاره‌داری منسجم از پیش تعریف شده بیش از هر چیز در شرایط بحران برای سامان‌دهی وضعیت مستأجران و نظارت بر اجرای قوانین مورد نیاز است. فعالیت‌هایی که دولت‌ها در بخش قانونگذاری برای مسکن استیجاری انجام می‌دهند باید در جهت ایجاد سیستمی باشد که از مسکن استیجاری امن، سکونت‌پذیر و استطاعت‌پذیر حمایت کند. وجود زیرساخت قابل اتکای اجاره‌داری، امکان بیشتری برای دولت‌ها به منظور اتخاذ و اجرای اقدامات سریع و موقت تسهیل‌بخشی بر مبنای قوانین جاری ایجاد کرده و از طرف دیگر پذیرش آن از سوی جامعه را آسان‌تر می‌کند. کمبود چنین نظام توانمندی در حوزه اجاره‌داری در کشور ما چه براساس وضعیت موجود مسکن که در سال‌های اخیر در حال تبدیل شدن به یک بحران به‌خصوص در کلان‌شهرهاست و چه در شرایط اضطراری از جمله شیوع بیماری‌های پاندمیک مانند ویروس کرونا که به مداخله کارآمد و به‌موقع دولت نیاز است بیش از هر زمان احساس می‌شود و این در حالی است که با وجود تأکیدات و تکالیف قانونی متعدد برای ایجاد قوانین و نظام اجاره‌داری مسکن در کشور که می‌تواند به عنوان یک ابزار نظارتی و کنترلی قوی برای بازار مسکن استیجاری عمل کند کماکان این خلأ در کشور وجود دارد.

منابع و مآخذ

۱. بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران، «گزارش تحولات بازار معاملات مسکن شهر تهران در فروردین ماه ۱۳۹۹».
۲. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، «اجاره‌داری مسکن و مروری بر قوانین کنترل اجاره‌بها»، شماره مسلسل ۱۶۹۳۶، ۱۳۹۸.
۳. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، «درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۲۲) بررسی ابعاد اثرات ویروس کرونا بر بخش مسکن»، شماره مسلسل ۱۶۹۷۳، ۱۳۹۹.
۴. مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، «درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۲۳) بررسی ابعاد آثار گسترش ویروس کرونا بر حوزه شهری و شهرسازی»، شماره مسلسل ۱۶۹۸۷، ۱۳۹۹.
۵. وزارت امور خارجه جمهوری اسلامی ایران، اداره امور آمریکای شمالی، «تحلیل عملکرد دولت آمریکا در زمینه مقابله با ویروس کرونا با تمرکز بر مطالب اتاق‌های فکر و مراکز نظرسنجی معتبر در آمریکا»، اردیبهشت ۱۳۹۹.
6. COVID-19 Government Measures in Real State, Europe Union, Squire Patton Boggs, April 2020.
7. Coronavirus (COVID-19) Guidance for Landlords and Tenants, UK, Ministry of Housing, Communities and Local Government, March 2020.
8. <https://www.maddocks.com.au/insights/covid-19-and-rent-what-happens-when-you-cant-pay>
9. <https://www.finder.com.au/coronavirus-rent-support>
10. <https://www.tenancy.govt.nz/about-tenancy-services/news/coronavirus-covid-19-what-landlords-and-tenants-need-to-know/#rent-payments>
11. <https://www.imf.org/en/Topics/imf-and-covid19/Policy-Responses-to-COVID-19#G>
12. <https://www.citizensadvice.org.uk>
13. <https://www2.deloitte.com/dl/en/pages/legal/articles/auswirkungen-covid-19-mietverhaeltnisse.html>
14. <https://www.dlapiper.com/en/uk/insights/publications/2020/04/covid-19-impact-on-real-estate-in-the-czech-republic/>
15. <https://www.expatlivinginrome.com/covid-19-rome-rent-contribution/>
16. <https://www.idealista.com/en/news/property-rent-spain/2020/04/02/7465-what-spain-doing-help-rental-tenants-during-coronavirus>
<https://www.westerncape.gov.za/general-publication/frequently-asked-questions-landlords-and-tenants-during-covid-19-lockdown>



17. <https://www.ontario.ca/page/renting-changes-during-covid-19>
18. <https://www.landlordandtenant.org/covid-19-alberta-landlords-and-tenants/>
19. <https://news.gov.bc.ca/releases/2020MAH0048-000561>
20. <https://www.usa.gov/finding-home>
21. <https://iclg.com/briefing/11657-covid-19-residential-tenancy-temporary-amendment-of-law-jersey-regulations-2020-come-into-effect>
22. <https://www.governor.ny.gov/news/no-2028-continuing-temporary-suspension-and-modification-laws-relating-disaster-emergency>
23. <https://ag.ny.gov/press-release/2020/attorney-general-james-issues-tenant-guidance-new-yorkers-during-coronavirus>
24. <https://www.nutter.com/trending-newsroom-publications-ma-enacts-temporary-moratorium-evictions-foreclosures>
25. <https://www.mass.gov/info-details/covid-19-dhcd-website#guidance-for-private-affordable-housing-operators-and-owners->
26. <https://caanet.org/state-judicial-council-suspends-virtually-all-evictions-in-california/>
27. <https://www.natlawreview.com/article/potential-impact-covid-19-real-estate-leasing>
28. <http://news.mrud.ir/>
29. <https://www.mondaq.com/turkey/litigation-contracts-and-force-majeure/940204/the-covid-19-pandemic39s-effects-on-workplace-lease-agreements>
30. <https://www.mondaq.com/russianfederation/government-measures/927842/russian-government-adopts-regulations-on-rent-deferrals-for-tenants-in-light-of-coronavirus-pandemic>
31. <https://www.thestar.com.my/opinion/letters/2020/04/11/malaysia-needs-to-enact-a-covid-19-law-to-help-the-economy-to-recover>
32. <https://www.mlaw.gov.sg/covid19-relief/faq/lease-licence>



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۷۰۹۸

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: درباره مقابله با شیوع ویروس کرونا (۴۸) اثرات شیوع ویروس کرونا بر سیاست‌های حمایتی از مستأجران

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین کنندگان: علی فرنام، سارا حمیدپور، حمیدرضا صباغی، محمدرضا عبدلی

ناظران علمی: محمدحسن معادی رودسری، محمدتقی فیاضی

ویراستار تخصصی: _____

ویراستار ادبی: _____

واژه‌های کلیدی:

۱. مسکن استیجاری

۲. ویروس کرونا

۳. اجاره‌داری

۴. حمایت‌های دولتی مسکن



تاریخ انتشار: ۱۳۹۹/۳/۳۱