

دوره هفتم - سال سوم

شماره چاپ: ۱۷۶۵

تاریخ چاپ: ۱۳۸۶/۳/۶

شماره ثبت: ۶۹۱

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«لایحه ساماندهی و حمایت از تولید
و عرضه مسکن»

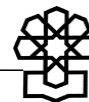
دفا تر: مطالعات زیربنایی
مطالعات برنامه و بودجه
مطالعات اجتماعی

کد موضوعی: ۲۰۰
شماره مسلسل: ۸۵۱۳
مرداد ماه ۱۳۸۶

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده.....
۱	اهداف لایحه
۱	کلیات.....
۲	بررسی مواد لایحه
۱۲	کاستی‌های لایحه
۱۶	جداول سوابق قانونی مواد عنوان شده در لایحه
۱۶	- تأمین زمین و مسکن
۲۰	- ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور و استاندارد سازی فعالیت‌ها
۲۳	- حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و رویکردی به ساخت صنعتی مسکن
۲۶	- ایجاد وحدت رویه و هماهنگی و سیاست‌گذاری و اعمال مدیریت یکپارچه و منسجم.....
۲۷	- حمایت‌های مالی و مالیاتی



اظهار نظر کارشناسی درباره: «لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»

چکیده

در این گزارش لایحه دولت در مورد «ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن» مورد بررسی قرار گرفته و روی یک‌یک مواد آن بحث شده است از نقاط قوت لایحه دفاع شده و شکایت ضعف یا نادرست آن گوشزد شده است. همچنین موارد نقض لایحه شناسایی و موادی برای تکمیل لایحه پیشنهاد گردیده است. این گزارش جهت‌گیری دولت در حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن را ستوده است اما معتقد است برای حل معضل مسکن گام‌های اساسی‌تر باید برداشت که اهم آن‌ها عبارتند از: برنامه‌ریزی کلان مسکن، تدوین سیاست‌های آمایشی، ایجاد سامانه اطلاعات زمین و مسکن و همچنین دخالت دولت در بازسازی اساسی بافت‌های فرسوده به‌عنوان نخایر زمین در شهرهای بزرگ.

اهداف لایحه

این لایحه دو جهت‌گیری عمده دارد که هر دو مکمل یک هدف هستند و آن حمایت از تولید و عرضه مسکن برای کاهش معضل مسکن در جامعه است. این جهت‌گیری‌ها عبارتند از:

الف) حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با تأکید بر استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن،

ب) تسهیل دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه یا مسکن مناسب از طریق کاهش قیمت تمام شده مسکن.

کلیات

از آنجا که لایحه، حمایت از تولید و عرضه مسکن و ساماندهی آن را برای دراز مدت هدفگذاری کرده است، قابل تقدیر است اما با توجه به سوابق قوانین و مقررات پایه‌ای و دائم مصوب شده مرتبط با اهداف و مواد لایحه که در پیوست این گزارش به طور مبسوط در قالب جداول ارائه شده، بدیهی می‌نماید که دولت محترم ابزارهای قانونی لازم و جامعی را برای اجرای اهداف مندرج در لایحه، و توسعه فعالیت‌های عملکردی خود اعم از سیاستگذاری، برنامه‌ریزی و اجرا را در اختیار دارد و بسته قوانین و مقررات موجود، تصویب قوانین مشابه، موازی و یکسان و تزریقی را منتفی می‌کند.



بدیهی است آنچه ضرورت و اهمیت دارد عمل به دستورالعمل‌ها و قوانین و مقررات تکلیفی‌ای است که برعهده وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای زیر مجموعه آن است. مع‌الوصف در صورتی که اصرار بر طی طریق این لایحه می‌باشد، لازم است ضمن بررسی کامل، ایرادات وارد بر آن ارائه گردد. در عین حال باید دانست تا زمانی که اراده توانمندی در اعمال اصلاحات لازم برای انجام وظایف قانونی در دستگاه ذی‌ربط شکل نگیرد، مصوب شدن چنین لوایحی فقط بر حجم قوانین و مقررات تکلیفی یکسان و عمل نشده موجود می‌افزاید و فایده‌ای ندارد.

گفتنی است در خلال موادی که در راستای اهداف لایحه آورده شده است به نکات غیرضروری نیز اشاره شده است که هر چند در جای خود مهم هستند ولیکن در سیاستگذاری تولید مسکن نقشی ندارند. برخی از مواد لایحه نیز هر چند اهداف خوبی را دنبال می‌کنند اما ناقص بوده و در مورد دستیابی به اهداف با آن محتوی، تردید بسیار جدی وجود دارد. از این لحاظ ایرادات و اصلاحات زیر در مورد لایحه مطرح می‌باشد و باید به نحوی نسبت به رفع اشکالات و تصحیح مواد آن اقدام نمود.

بررسی مواد لایحه

ماده (۱) — این ماده در واقع اهداف لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و راهکارهای اجرائی آن را بازگو می‌کند، برای لایحه دو هدف تصویر شده است:

الف) تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به‌ویژه گروه‌های کم درآمد به خانه مناسب

ب) حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی

برای رسیدن به اهداف هم راهکارهای زیر در لایحه ترسیم شده است،

الف) حمایت از طریق تأمین زمین،

ب) کاهش یا حذف سهم زمین در قیمت تمام شده،

ج) تأمین تسهیلات ارزان قیمت،

د) اعمال معافیت‌های مالیاتی،

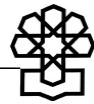
هـ) تأمین نهادهای مورد نیاز مسکن،

و) تدوین نظامات و مقررات ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آن‌ها،

ز) رعایت الگوی مصرف مسکن.

به‌علاوه در انتهای ماده (۱) مجدداً اهداف لایحه و بعضی از راهکارهای اجرائی تکرار شده است.

همچنان که ملاحظه می‌شود بند «و» از راهکارهای ارائه شده علیرغم لزوم توجه جدی به آن



در ساخت و سازهای مسکن، با بندهای «الف» تا «ه» تجانس لازم را ندارد و معلوم نیست چگونه در تأمین اهداف الف و ب لایحه تأثیرگذار است. بنابراین لازم است جهت تمرکز بر اهداف لایحه از درج راهکارهایی که هدف‌های دیگر را دنبال می‌کنند پرهیز شود و مواد لایحه به صورت مصرح بر راهکارهای مؤثر بر اهداف تأکید کند.

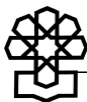
ماده (۲) - کلیدی‌ترین بخش لایحه برای تسهیل خرید و قابل دسترس کردن مسکن برای اقشار کم درآمد، کاهش قیمت تمام شده واحدهای مسکونی از طریق انفکاک یا کاهش قیمت زمین از قیمت تمام شده واحدهای مسکونی می‌باشد که در ماده (۲) لایحه آمده است و پنج گروه را زیر چتر حمایتی خویش برده است. اما سازوکارهایی که برای انفکاک یا کاهش تأثیر قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی تمهید شده‌اند کارساز نیستند. این سازوکارها عبارتند از:

الف) تخفیف: تخفیف جز آنکه برای دریافت‌کنندگان زمین رانت باشد چیز دیگری نیست. خریدار دست دوم ملک قطعاً از این تخفیف بی‌بهره خواهد بود. این کار هرچند برای گروه‌های کم درآمد، دسترسی به مسکن را تسهیل می‌کند (به شرط آنکه دست اول باشند) اما در کاهش قیمت مسکن تأثیری ندارد.

ب) تقسیط: تقسیط قیمت زمین فقط پرداخت هزینه مسکن را تسهیل می‌کند و به انفکاک قیمت مسکن از قیمت زمین کمکی نمی‌کند. در این حالت نیز خریدار دست دوم ملک ناچار به پرداخت هزینه زمین در مسکن می‌باشد.

ج) واگذاری حق بهره‌برداری: این عنوان که معمولاً در عرف تجاری به فروش سرقفلی معروف است، نقش تعیین‌کننده‌ای در کاهش قیمت واحد مسکونی ندارد. مگر آنکه مدت‌دار باشد و مدت آن کوتاه باشد چرا که در صورت واگذاری ارزان حق بهره‌برداری، به بهره‌بردار دست اول یک رانت داده شده است که بهره‌بردار ثانی از آن بی‌بهره خواهد بود. در صورت واگذاری به قیمت روز هم، دردی از کاهش قیمت مسکن دوا نخواهد کرد.

د) اجاره ارزان قیمت: واگذاری زمین به صورت اجاره بلندمدت مثلاً ۹۹ ساله برای دریافت‌کننده اول فرقی با واگذاری مجانی ندارد. زیرا که با توجه به سن «امید زندگی» در کشور هیچکس حتی خریداران دست دوم و سوم نمی‌تواند روزی را تصور کنند که ملک از اجاره ایشان در خواهد آمد. از سوی دیگر این روش در مورد زمین‌های اوقافی تجربه شده است. در بسیاری از شهرهای بزرگ از جمله تهران (که معضل قیمت مسکن در آنها شدیدتر است)، شاهد بسیاری از املاک هستیم که اوقافی بوده و به صورت اجاره ۹۹ ساله در اختیار مردم می‌باشد. متأسفانه قیمت اینگونه املاک با قیمت املاکی که در مجاورت آنها هستند (ولی اوقافی نیستند) چندان متفاوت نیست. در عین حال وضعیت املاک اوقافی طوری است که حتی شاید برخی از قراردادهای اجاره ۹۹ ساله منقضی شده



است اما اوقاف کاری نمی‌تواند بکند.

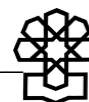
بنابراین راه‌حل‌های ارائه شده در لایحه هیچکدام قرین هدفگذاری لایحه نمی‌باشد به نظر می‌رسد که طراحان لایحه باید سازوکاری را پیشنهاد کنند که به صورت «خودکنترل» قیمت مسکن را معقول نگهدارد و لازم نباشد برای مهار قیمت مسکن از کنترل‌های خارجی و یا تزیقات یارانه‌ای و امثالهم استفاده شود. به طور مثال طرح زیر به عنوان یک روش خود کنترل پیشنهاد می‌شود.

طرح خود کنترل قیمت مسکن در شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها:

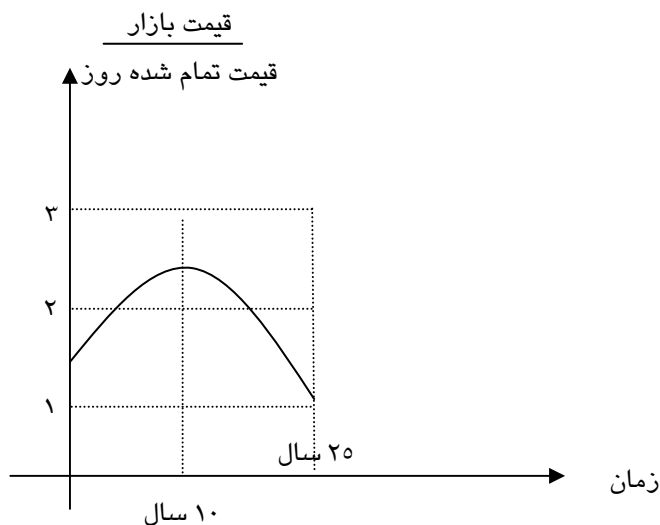
«دولت حق بهره‌برداری با کاربری مسکونی را در ازای ساخت و ساز روی آن به مدت ۲۵ سال به اشخاص واجد شرایط واگذار می‌کند».

در مدتی که زمین دولت، برای بهره‌برداری در اختیار اشخاص قرار می‌گیرد، مالکین اعیانی می‌توانند حق بهره‌برداری از اعیانی املاک را رسماً در دفاتر اسناد رسمی به دیگران واگذار کنند. اجاره زمین دولت در زمان نقل و انتقال اعیان، از واگذارنده دریافت می‌گردد. (دریافت کننده اجاره می‌تواند شهرداری‌ها باشد) این طرح خود کنترل به کسی که زمینی را به صورت فوق دریافت می‌نماید اجازه می‌دهد در ازای ساخت ساختمان بر روی زمین دولت، حق بهره‌برداری از اعیانی را برای یک دوره ۲۵ ساله از دولت دریافت کند و اجازه داشته باشد این حق را در طی دوره به دیگران در دفاتر اسناد رسمی واگذار کند. اما در پایان دوره مالک کل ملک شامل عرصه و اعیان، شهرداری خواهد بود. در پایان دوره بهره‌بردار در ازای تحویل ملک فقط می‌تواند به میزان ارزش اعیانی ملک (طبق تشخیص کارشناس رسمی دادگستری) از شهرداری مطالبه وجه نماید. طبیعی است که چنانچه ساکنین اینگونه املاک در پایان دوره حائز شرایط استفاده از املاک شهرداری تشخیص داده شوند، می‌توانند با اولویت استفاده، با شهرداری تجدید قرار داد کنند (اجازه زمین را بپردازند و قرارداد جدید امضا کنند) برای اجرائی شدن این طرح لازم است سازوکاری پیش‌بینی شود که اعیانی اینگونه املاک قابل وثیقه‌گذاری برای بانک‌ها و دریافت وام مسکن باشند.

با اجرای این طرح، مالکیت زمین در اختیار شهرداری‌ها قرار گرفته و قیمت زمین روی اعیانی افزوده نمی‌شود و اینگونه املاک مورد معاملات سوداگرانه قرار نمی‌گیرند زیرا نهایتاً در پایان دوره بهره‌برداری، شهرداری‌ها تعیین کننده بهره‌بردار بعدی خواهند بود. چنانچه بعد از مدتی ملک فرسوده شود مجدداً به همین ترتیب می‌توان تخریب و نوسازی روی آن‌ها را در قبال بهره‌برداری مدت‌دار به دیگران واگذار کرد. پیش‌بینی می‌شود با اجرای این طرح، قیمت اینگونه مسکن در زمین‌های موصوف روندی مطابق شکل زیر داشته باشد. به عبارت دیگر قیمت اینگونه املاک تا حدود ده سال ممکن است با افزایش قیمت سایر کالاها رشد کند، لیکن از سال دهم به بعد به دلیل کوتاه شدن مدت مانده بهره‌برداری قیمت رو به کاهش خواهد گذاشت تا به حد ارزش واقعی اعیانی ملک برسد.



نمودار



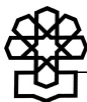
شرط موفقیت این طرح اجرای قانون پس از ۲۵ سال است. شهرداری‌ها باید سازوکار شناسایی افراد درآمدی کم را در این مدت فراهم کنند و املاکی که دوره قرارداد آن‌ها به اتمام می‌رسد را به ایشان اجاره دهند یا واگذار کنند.

مثال: در یک قطعه زمین ۳۰۰ متری می‌توان ۴ واحد مسکونی ۱۸۰ متری یا ۸ واحد مسکونی ۹۰ متری احداث نمود. هزینه ساخت با کیفیت خوب و با احتساب عوارض شهرداری در شهرهای بزرگ، حدود ۲۲۵ میلیون تومان خواهد بود که معادل ۲۸ میلیون تومان برای یک واحد مسکونی ۹۰ متری است.

چنانچه شخصی ۱۰ میلیون تومان داشته باشد، با دریافت وام ۱۸ میلیون تومانی می‌تواند به راحتی ساخت و ساز را انجام و وام بانکی را به تدریج پرداخت کند. اقساط وام بانکی که به این ترتیب پرداخت می‌شود کمتر از اجازه آن ملک در یکماه خواهد بود. اجرای این طرح کمک بسیار بزرگی به اقشار کم درآمد در دستیابی به مسکن است.

ماده (۳) - تأکید این ماده بر آماده سازی اراضی در کوتاهترین زمان ممکن و آغاز ساخت بنا در آن‌ها همزمان با آماده سازی است. در این مورد باید دانست علت طولانی شدن برنامه‌های عمرانی و از جمله آماده سازی زمین‌ها ضعف مدیریت، کمبود مصالح مورد نیاز و پشتیبانی مالی از پروژه‌هاست و این ضعف با توصیه حل نمی‌شود. طبق «ماده (۳) قانون ایجاد شهرهای جدید» تهیه طرح جامع شهری در شهرک‌ها و شهرهای جدید برعهده متقاضی ساخت شهرک است.

چنانچه طراحی و اجرای پروژه‌های آماده‌سازی به‌صورت پروژه‌های EPC و یا کلید در

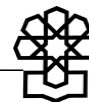


دست به شرکت‌های واجد شرایط واگذار شود و در قراردادهای مذکور به کنترل پروژه و زمانبندی اجرای پروژه توجه کافی شود و به آن‌ها عمل شود. و کارفرما (دولت) مدیران پروژه خوب و قوی و مجرب برای اجرای این گونه پروژه‌ها به کار بگمارد می‌تواند به این هدف برسد. یکی از راه‌های رسیدن به این مقصود استفاده از شرکت‌های با تجربه به عنوان عامل چهارم (برای پیمانکاری مدیریت) می‌باشد. می‌توان قرارداد عامل چهارم را به گونه‌ای بست که دستمزد شرکت پیمانکار مدیریت منوط به پیشرفت پروژه باشد. در هر حال چنانچه تأمین کننده مالی پروژه‌های آماده‌سازی دولت باشد، باید به مسئله پشتیبانی مالی از پروژه‌ها توجه جدی کرد. راه دیگری برای تسریع در انجام پروژه‌های آماده سازی ترغیب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی به انجام اینگونه پروژه‌ها در قبال دریافت بخشی از زمین‌های آماده سازی شده است. حتی می‌توان با سرمایه‌گذاران خارجی در مورد ایجاد شهرک با تعداد واحد مسکونی معین قرارداد بست و فروش واحدهای مسکونی را منوط به رعایت قیمت توافق شده اولیه و فروش به معرفی‌شدگان از طرف دولت نمود.

ماده (۴) - در این ماده وزارت مسکن و شهرسازی مکلف به مطالعه و مکانیابی اراضی جهت تأمین زمین در قالب توسعه‌های شهری و یا ایجاد شهرک‌های جدید شده است. همچنین در این راستا کلیه دستگاه‌های اجرائی موظف شده‌اند که زمین‌های خود را در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند.

در این رابطه باید دانست طبق «ماده (۲) قانون ایجاد شهرهای جدید» وزارت مسکن و شهرسازی مدتهاست که موظف به مکانیابی و شهرهای جدید و تهیه طرح‌های توسعه شهری است و متأسفانه در این امر به طور ناقص عمل کرده است. بنظر می‌رسد که این ماده باید مهلت معینی به وزارت مسکن و شهرسازی تعیین کند تا طرحی را در قالب طرح آمایش سرزمینی مسکن و براساس پیش‌بینی‌های جمعیتی، تهیه کند که برپایه آن نیاز به تأمین زمین متناسب با پیش‌بینی روند افزایش جمعیت شهرها و روستاها معلوم گردد و تکلیف تأمین زمین چه در قالب شهرهای جدید و چه در قالب توسعه شهری و روستایی برای سال‌های آتی روشن شود بدیهی است در اینصورت واگذاری مکانیابی اراضی به بخش خصوصی می‌تواند تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر رسیدن به اهداف این ماده داشته باشد.

در خصوص واگذاری اراضی دستگاه‌های اجرایی به وزارت مسکن و شهرسازی نیز باید توجه نمود چنانچه دستگاه‌های اجرایی زمین‌های موصوف را برای اجرای طرح‌های خاص و تعریف شده‌ای در اختیار دارد از حکم این ماده مستثنی است ولی در صورتی که طرح مصوبی نداشته



باشد، در جهت تأمین نیاز زمین برای اجرای این قانون به وزارت مسکن و شهرسازی واگذار نماید در عین حال نباید غافل بود که چنانچه اراضی دستگاه‌های اجرایی از یک دستگاه اجرایی گرفته شود و به کارکنان دستگاه اجرائی غیر واگذار شود هر چند ممکن است به حل بخش کوچکی از معضل مسکن بیانجامد ولیکن معضلات و مشکلات اجتماعی متعددی را ممکن است به وجود آورد.

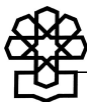
ماده (۵) - این ماده ناظر بر وضعیتی است که طرح‌های مکانیابی شده روی زمین‌های بخش خصوصی قرار می‌گیرند. این ماده جهت آماده سازی و ساخت شهرک، به مالکین زمین‌ها اولویت می‌دهد و تکلیف وزارت مسکن و شهرسازی را در برخورد با اینگونه زمین‌ها به صورت تهاثر با زمین‌های دیگر یا خرید روشن می‌سازد.

ماده (۶) - این ماده به وزارت مسکن و شهرسازی اجازه می‌دهد که بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز بفروشد. این امر که قریب به ده سال است در کشور اجرا می‌شود می‌تواند محرک افزایش قیمت زمین باشد زیرا اگر دولت ارزان بفروشد، رانتی را به خریدار زمینی داده است که به خریدار مسکن دست دوم منتقل نمی‌شود و اگر به قیمت روز بفروشد، وضعیت فعلی خواهد بود و در ذهن عامه تثبیت قیمت زمین حداقل به قیمتی که دولت می‌فروشد خواهد بود. بنابراین لازم است برای حل معضل مسکن، دولت هدف تهیه منابع مالی از محل فروش اراضی را کنار بگذارد.

ماده (۷) - این ماده ناظر بر تسریع در رسیدگی به دعاوی حقوقی در مورد زمین می‌باشد.

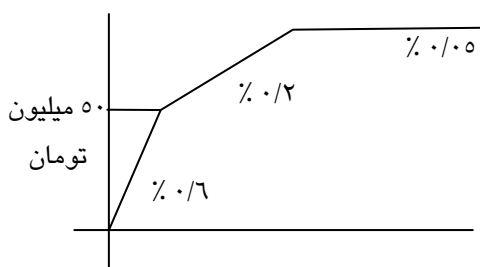
ماده (۸) - در این ماده اهداف متعددی برای بهسازی محیط و مسکن روستایی ذکر شده است لازم رسیدن به اهداف مندرج در این ماده تداوم تهیه و اجرای طرح‌های هادی روستایی و بازنگری طرح‌ها و تهیه طرح‌های توسعه روستایی است که باید روی آن تأکید بیشتری بشود. اهداف ماده (۸) در مورد طرح آمایش سرزمینی مسکن در مورد اراضی روستایی نیز باید عیناً اجرا شود.

ماده (۹) - این ماده جهت‌گیری خوبی در ارتباط با وام احداث واحدهای مسکونی دارد و آن را قابل انتقال به خریدار می‌داند. از این جهت که اینگونه وام‌ها تقاضا را تحریک خواهند کرد حکم مفیدی است. اما باید در نظر داشت که قانون باید طوری تنظیم شود که بانک‌ها را مؤظف نماید که با وثیقه گرفتن اعیانی املاک نیز وام ساخت بپردازند. این امر از آن رو ضروری است که در ماده (۲) همین



لایحه بر تفکیک مالکیت زمین از اعیانی املاک برای پایین نگهداشتن قیمت واحدهای مسکونی تأکید شده است.

ماده (۱۰) - این ماده به نقش دفاتر املاک و مستغلات بر قیمت مسکن توجه کرده است. با توجه به نقش تصاعدی که قیمت املاک در کمیسیون دریافتی این گونه بنگاهها دارد محدود کردن نرخ کمیسیون بنگاهها می تواند نقش بازدارنده در تحریک قیمت مسکن داشته باشد. منحنی زیر برای تعیین حق کمیسیون بنگاههای یاد شده پیشنهاد می شود.



اگر قیمت مسکن (A) کمتر از ۵۰ میلیون تومان باشد

$$\text{کمیسیون} = \frac{6}{1000} \times A$$

و اگر قیمت بین ۵۰ تا ۲۰۰ میلیون تومان باشد

$$\text{کمیسیون} = 3,000,000 + \frac{2}{100} (A - 500,000,000)$$

اگر قیمت بیش تر از ۲۰۰ میلیون تومان باشد

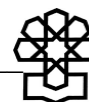
$$\text{ریال} = 6,000,000 + \frac{5}{100} (A - 200,000,000)$$

مثلاً برای یک ملک میلیارد تومانی

$$\text{کمیسیون} = 6,000,000 + \frac{5}{100} (10,000,000,000 - 2,000,000,000)$$

$$\text{یک میلیون تومان} = \text{ریال} = 10,000,000 = \text{کمیسیون}$$

البته این امر مستلزم نظارت جدی است و بهتر است قوانین نظارتی چنان باشد که به محض دریافت کمیسیونهای بالاتر و بیشتر، جریمه‌هایی به اینگونه بنگاهها تعلق بگیرد. مثلاً مالیات اینگونه بنگاهها افزایش یابد تا به صورت خودکار خودشان را کنترل کنند. یا پروانه ایشان لغو شود یا برای مدتی معلق شوند.



ماده (۱۱) - حمایت‌های مالی تشویقی از سازندگان از طریق معافیت مالیاتی در اولین نقل و انتقال از اهداف این ماده است و آن را محدود به کسانی کرده است که اولاً الگوی مصرف را رعایت کنند و ثانیاً تا یکسال پس از پایان کار، واحد مسکونی ساخته شده را به دیگری واگذار کنند. هر دو این محدودیت‌ها مثبت و سازنده است. اما نباید فراموش کرد که الگوی مصرف متناسب با سن خانواده‌ها افزایش می‌یابد به این معنی که ممکن است برای زوج جوانی که به تازگی ازدواج کرده‌اند واحد مسکونی ۷۵ متر مربعی رفع نیاز خانواده را تا حدود ۱۰ الی ۱۵ سال بنماید، اما قطعاً با افزایش سن فرزندان یک خانواده حتی اگر دو فرزند بیش‌تر نباشد، ۷۵ متر مربع جوابگوی نیاز مسکن خانواده نیست. بنابراین باید الگوی مصرف مسکن را تا حدودی بر شرایط خانواده‌ها نیز منطبق نمود و برای واحدهای مسکونی کوچک‌تر جنبه‌های تشویقی فراتری را در نظر گرفت. تبصره ماده (۱۱) به دلیل آنکه ممکن است اجاره واحدهای ساخته شده به صورت صوری را ترویج کند بهتر است حذف شود.

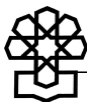
ماده (۱۲) - این ماده برای جلوگیری از ورود تقاضای سرمایه‌ای به بازار مسکن تعبیه شده است. و علیرغم آنکه در صورت تحقق بسیار مفید است، در فرم فعلی، فاقد عملکرد است. در این ماده پیش‌بینی شده است که بر معاملات مکرر زمین و مسکن متناسب با تعداد معامله سالانه، مالیات مضاعف وضع شود چنین قانونی به راحتی توسط معاملات قولنامه‌ای و وکالتی دور زده می‌شود. برای آنکه قانونگذار به هدف خویش برسد لازم است جلوی معاملات وکالتی گرفته شود. طرح زیر می‌تواند به این مسئله کمک کند.

۱. وکالتنامه‌های فروش املاکی که سند مالکیت دارند حداکثر ۲ ماه اعتبار داشته باشند

۲. توکیل وکالتنامه‌های فروش ممنوع شود.

به این ترتیب برای آنکه یک ملک به دفعات به صورت غیرمحضری فروش برود لازم خواهد بود که مالک رسمی چندین بار وکالتنامه به خریداران متعدد بدهد یا چندین بار برای خریدارانی که به قصد فروش ملک او را خریده‌اند تمديد وکالتنامه نماید. در هر صورت این مسئله بخاطر نزاحمی که برای فروشنده اول ایجاد می‌کند، مانع جدی برای معاملات وکالتی خواهد بود.

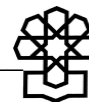
این ماده همچنین ناظر بر مالیات تغییر کاربری اراضی است که البته نقطه مثبتی برای لایحه محسوب می‌شود اما باید قوانین مالیاتی چنان اصلاح شوند که به ازای مابه‌التفاوت قیمت زمین در کاربری قبلی و فعلی مالیات قابل ملاحظه‌ای اخذ شود و درآمد حاصل از تغییر کاربری زمین‌ها درآمد اتفاقی برای مالک زمین محسوب شود.



ماده (۱۳) - برای تشویق سازندگان مسکن به سرمایه‌گذاری در بافت‌های فرسوده شهری ملاحظات تخفیف در عوارض ساخت و ساز و تقسیط پیش‌بینی شده است. این ماده متأسفانه فاقد کلی‌نگری لازم برای ساماندهی بافت‌های فرسوده شهری است. در نگاه کلان، بافت‌های فرسوده شهری ذخیره‌هایی برای باز تولید زمین در کلان‌شهرها محسوب می‌شوند. اکتفای وزارت مسکن و شهرسازی به حمایت از تولید مسکن در بافت‌های فرسوده مبین آن است که طراحان لایحه به هیچ وجه به فرصتی که وجود بافت‌های فرسوده در کلان‌شهرها برای باز تولید زمین فراهم می‌کنند توجه نداشته‌اند. در این رابطه باید دانست که تجارب کشورهای موفق در احیای بافت‌های فرسوده حاکی از آن است که بخش خصوصی توانایی اقدام کلان در مورد بافت‌های فرسوده را ندارد و نیز مایل نیست خود را درگیر مسائل مالکیتی در احیای بافت‌های فرسوده کند. بلکه توان او حداکثر آن است که به صورت موردی چند واحد فرسوده در کنار هم را خرید و آن‌ها را جمع کرده، تخریب و نوسازی انجام دهد. بنابراین لازم است دولت یا شهرداری‌ها در شهرهای بزرگ خود را متولی احیای بافت‌های فرسوده دانسته و با اتخاذ یک سیاست جامع به احیای بافت‌های فرسوده با نگاه باز تولید زمین بپردازد و از این فرصت برای احیای یکپارچه بافت‌ها، تولید انبوه مسکن و اعمال سیاست‌های شهرسازی استفاده کند. در این رابطه متعاقباً مطالبی گفته خواهد شد. به طور کلی باید گفت محتوی ماده (۱۳) در مورد بافت‌های فرسوده باید کلاً دگرگون شود.

ماده (۱۴) - این ماده ناظر بر تشکیل شورای مسکن استان با حداقل ۱۶ نماینده از ادارات استان است در نگاه کلی تحقق مسائل اجرائی نیازمند مدیران اجرائی قوی است و تشکیل شورا صرفاً برای سیاستگذاری مناسب است نه برای اجرای امور بنابراین چنانچه مقصود از این ماده، تحقق اهداف لایحه باشد باید یک سازمان را متولی اجرای لایحه بداند و آن جز اداره کل مسکن و شهرسازی استان دیگری نخواهد بود و چنانچه مقصود از این ماده ایجاد هماهنگی بین ادارات مختلف باشد، شورای اداری استان برای همین امور است. بنابراین به نظر می‌رسد این ماده جز آنکه مسئولیت عدم تحقق لایحه را پخش کند، خاصیت دیگری ندارد.

ماده (۱۵) - حل معضل مسکن محتاج برنامه‌ریزی اصولی و تعیین جزئیات تفصیلی برنامه است. چنانچه برنامه حل مشکل مسکن به روش کارشناسی تنظیم شده باشد، می‌توان رقم اعتبار مورد نیاز سالانه را در دوره‌ای که به حل مشکل مسکن خواهد انجامید، با دقت کافی برآورد نمود. اختصاص ده هزار میلیارد ریال اعتبار سالانه هم برای سال‌های مانده از برنامه چهارم بدون آنکه مشخص باشد برای چه برنامه‌هایی باید هزینه شود راه به جایی نمی‌برد. البته



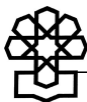
جملات فوق نافی اختصاص مبلغ مذکور برای تحقق اهداف لایحه نیست بلکه اشاره به آن دارد که چه بسا با برنامه‌ریزی صحیح و کارشناسانه مبلغ بیشتری برای تحقق اهداف لایحه لازم باشد و یا در صورت محدودیت منابع هزینه‌کرد مؤثر اعتبارات، توزیع خاصی از آن را در بخش‌های مختلف لایحه ضروری نماید.

ماده (۱۶) - این ماده به برنامه‌ریزی تأمین مصالح مورد نیاز مسکن اختصاص دارد و از آنجا که یک شورا برای اخذ تصمیمات سیاستی است می‌تواند نقش خوبی در تأمین مایحتاج تولید مسکن ایفا نماید.

ماده (۱۷) - این ماده ضمن اهمیت ذاتی خود جایی در این لایحه ندارد. رعایت هویت اسلامی ایرانی در تهیه طرح‌های شهرسازی - معماری و تولید مسکن، قانون خودش را می‌خواهد و در تأمین مسکن نقشی ندارد بنابراین حذف این ماده در این لایحه پیشنهاد می‌شود. بدیهی است برای تحقق اهداف این ماده می‌توان در قالب لوایح دیگر که همه مواد آن پیرامون نحوه ساخت و ساز تنظیم شده باشند اقدام نمود.

ماده (۱۸) - این ماده به شرط اجرای خوب آن می‌تواند به قانونمند شدن عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی منجر شود. اما باید توجه داشت که نمی‌توان با یک سیاست همه شهرداری‌ها را اداره کرد. همچنین از آنجا که متولی بهبود وضع مسکن وزارت مسکن و شهرسازی است، لازم است به جای تأیید وزارت کشور، تأیید اداره کل مسکن و شهرسازی استان جایگزین شود.

ماده (۱۹) - هر چند آموزش و تربیت نیروی انسانی ماهر در حرفه ساختمان‌سازی امر مهمی است اما به صورت مستقیم در تأمین مسکن اقبال کم درآمد نقشی ندارد. به عبارت دیگر چه بسا عواملی مشاهده می‌شود در اجرای ساختمان با تخصص کافی وجود دارد اما متأسفانه باز هم به دلایل دیگری ساختمان‌ها بد و بدون استحکام ساخته می‌شوند. این موضوع همچون موضوع ماده (۱۷) و نیز موضوع «تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز» در ماده (۱)، نیازمند قانون دیگری پیرامون نحوه ساخت و ساز با کیفیت ابنیه و شهرسازی می‌باشد و لذا برای منقح کردن لایحه ضروری است حذف شود.



ماده (۲۰) - این ماده هر چند لازم است ولی تا حدودی معارض ماده (۱۴) است. با حذف ماده (۱۴) وجود این ماده کاملاً ضروری خواهد بود. اما لازم است قانونگذار مهلتی را برای تدوین آیین‌نامه اجرائی تعیین نماید. تا هر چه زودتر اهداف لایحه جنبه عملی پیدا کند.

کاستی‌های لایحه

علاوه بر آنچه در نقد مواد موجود در لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ذکر گردید باید اذعان داشت که علیرغم جهت‌گیری خوب لایحه، متأسفانه نکات مهمی در تنظیم لایحه جا افتاده است که ذیلاً به آن‌ها اشاره می‌شود.

۱. برنامه‌ریزی کلان مسکن

معضل مسکن در کشور متأسفانه ذات تأثیر و تأثر دارد. به این معنی که افزایش بهای مسکن در شهرهای بزرگ بر بهای مسکن در شهرهای کوچک‌تر تأثیر می‌گذارد و این تأثیر و تأثر سلسله‌وار از کلان‌شهرها تا شهرهای کوچک مانند قالب یخی که دست به دست می‌شود، به تدریج شدت خود را از دست می‌دهد. بنابراین نمی‌توان مشکل مسکن و خصوصاً گرانی مسکن را بدون یک طرح جامع حل کرد. در این طرح جامع باید:

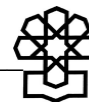
الف) از رویکردهای مختلفی برای حل مسکن در کلان‌شهرها و شهرهای بزرگ، متوسط و کوچک استفاده کرد این رویکرد در لایحه دیده نمی‌شود.

ب) حل مسکن در همه نقاط کشور را همزمان برنامه‌ریزی نمود.

ج) حل مشکل مسکن باید به گونه‌ای باشد که نه تنها جلوی مهاجرت از روستاها به شهرهای کوچک و از شهرهای کوچک به شهرهای متوسط و از شهرهای متوسط به شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها را بگیرد، بلکه بتواند انگیزه مهاجرت معکوس از شهرهای بزرگ به کوچک را ایجاد کند.

۲. سیاست‌های آمایشی

نقش سیاست‌های اجرائی دولت در به وجود آمدن یا حل معضل مسکن نباید نادیده گرفته شود. به طور مثال وقتی دستگاه‌های دولتی موظف می‌شوند دفاتر خود را در تهران یا شهرهای بزرگ تعطیل کرده و به محل کارخانه یا فعالیت تولیدی خود در مراکز استان‌ها و شهرستان‌ها ببرند،



چنانچه تمهید لازم برای اسکان مدیران اندیشیده نشده باشد با توجه به اختلاف قیمت مسکن در شهرهای بزرگ و کوچک، ذهنیت مدیران مهاجر به راحتی قیمت‌های بالنسبه بالای مسکن در شهرستان‌ها را با قیمت‌های شهرهای بزرگ مقایسه نموده و آن را به راحتی می‌پذیرند و به این ترتیب به نوعی به تشدید معضل مسکن در شهرهای کوچک دامن زده می‌شود.

به عنوان مثال دوم اگر سیاست دولت براین امر استوار شود که در کنار شهرهای صنعتی شهرک‌های مسکونی خود تعادل ایجاد کند که در آن برای مایحتاج زندگی مردم حضور انواع صنوف فکر شده است، نه تنها جلوی هجوم تقاضا به سمت شهرها ایجاد نمی‌شود، بلکه تبعات مثبت دیگری نظیر کم شدن بار ترافیکی و ... نیز به وجود می‌آید.

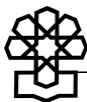
کوتاه سخن آنکه سیاست‌های آمایشی دولت می‌تواند نقش تعیین کننده‌ای در حل مشکل مسکن داشته باشد و در این لایحه به آن توجه نشده است. این مطلب می‌تواند در ارتباط با آنچه در نقد ماده (۴) لایحه آورده شده است مورد توجه قرار گیرد.

۳. بافت‌های فرسوده

بافت‌های فرسوده شهری به عنوان ذخایر شهرهای بزرگ جهت باز تولید زمین مورد توجه کارشناسان بوده است. با توجه به وجود بیش از ۲۸۰۰۰ هکتار بافت فرسوده در کشور که به میزان قابل توجهی از این مساحت در شهرهای بزرگ قرار دارد، توجه بهسازی بافت‌های فرسوده به عنوان یکی از فرصت‌های حل معضل مسکن در لایحه مدنظر قرار نگرفته است.

با توجه به اینکه بهسازی بافت‌های فرسوده شهری در فرمی که فعلاً در شهرهای بزرگ انجام می‌شود (و در نقد ماده (۱۳) لایحه شرح آن گذشت) کارساز نیست، ضرورت توجه به تجربه سایر کشورها در بهسازی بافت‌های فرسوده و انعکاس آن تجربه‌ها در فرم قانون ضرورت دارد.

نباید شک داشت که بهسازی بافت‌های فرسوده نیازمند یک طرح شهرسازی خوب، عزم قوی با پشتیبانی قانونی محکم و منابع مالی کافی و مدیریت کارآمد است. بدیهی به نظر می‌رسد که جمع این توانایی‌ها در بخش خصوصی اگر ناممکن نباشد بسیار مشکل است. لذا ضرورت دارد در طرح بهسازی بافت‌های فرسوده (به عنوان یک فرصت برای بازآفرینی زمین جهت حل مشکل مسکن) دولت نقش اصلی را برعهده گیرد. ناگفته نماند هر چند این گفته ظاهراً روندی برخلاف اصل ۴۴ را پیشنهاد می‌کند، اما باید دانست در بحران مسکن که نقش منحصر به فرد دولت راهگشاست نباید اصل ۴۴ را مستمسک قرار داد زیرا حذف تصدی‌گری دولت هنگامی جواب می‌دهد که ابزار تعادل بخشی اقتصاد در اختیار دولت نباشد وقتی زمین در اختیار دولت است، طرح‌های شهرسازی در دست دولت است و شهرداری‌ها به عنوان کارگزاران مدیریت شهری در چشم مردم دولت تلقی



می‌شوند، اختیار تنظیم لوایح برای برون رفت از مشکلات حقوقی، اجتماعی و مالی (انتشار اوراق مشارکت) در دست دولت است نمی‌توان موضوع تأمین مسکن را یله و رها نمود یا به بخش خصوصی سپرد.

درخصوص نحوه اجرای سیاست بهسازی بافت‌های فرسوده کارشناسان معتقدند که ابتدا باید در حوزه بافت فرسوده طرح شهرسازی بسیار خوبی را تهیه نمود و آن را برای اجرا به چند فاز (مرحله) تقسیم‌بندی نمود. فاز اول طرح بهسازی بافت‌های فرسوده باید به دست دولت شروع شود و باید آنچنان عمل کرد که در فرصت کوتاهی (حداکثر ۲ سال) یک فاز از بهسازی بافت‌های فرسوده با طرحی مدرن و مناسب ساخته شده و با اولویت اسکان اهالی بافت فرسوده، به فاقدین مسکن واگذار شود. تنها در این صورت است که اجرای سایر فازهای بهسازی می‌تواند به کمک بخش خصوصی انجام شود.

۴. سامانه پیشرفته اطلاعات مسکن (IT)

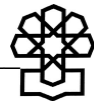
کثرت داده‌ها در موضوعات مختلف و از جمله موضوع مسکن در دنیای امروز آنچنان است که برنامه‌ریزی و تصمیم‌گیری در مورد هر موضوع را بدون استفاده از فناوری پردازش اطلاعات بسیار مشکل می‌نماید.

در لایحه پیشنهادی، بسیاری از سیاست‌های حمایتی برای اقشار کم درآمد اختصاص یافته است. اما در مورد شناسایی اقشار کم درآمد سخنی به میان نیامده است. چرا که درکلان‌شهرها چه بسیار افرادی که دارای چند واحد مسکونی هستند که آن‌ها را برای سوداگری تهیه کرده‌اند. چه بسیار انبوه‌سازانی که برخلاف وظیفه‌شان واحدهای ساخته شده را واگذار نمی‌کنند تا با قیمت بالاتری بفروشند. چه بسیار خانه‌های خالی که وجود دارند ولی شناسایی نشده‌اند چه بسا کسانی که از زمین‌های دولتی استفاده کرده‌اند و در عین حال در قالب تعاونی‌های مسکن ادارات مجدداً متقاضی مسکن هستند. چه بسا افرادی که دارای منزل شخصی هستند اما از خانه‌های سازمانی استفاده می‌کنند و ... اما هیچکدام شناسایی نشده‌اند و علت آن عدم وجود ابزار مناسب برای نگهداری سوابق آن‌هاست.

برنامه‌ریزی برای حل معضل مسکن بدون داشتن اطلاعات قابل پردازش مشکل است. بنابراین لازم است در لایحه به ایجاد سامانه رایانه‌ای اطلاعات مسکن در مدت معین توجه کافی مبذول شود. با ایجاد این سیستم می‌توان امیدوار بود که مزایای زیر برای حکومت به‌وجود بیاید:

الف) ایجاد بسترهای مناسب برای مدیریت مؤثر زمین،

ب) کمک به برنامه‌های توسعه کاربری زمین،



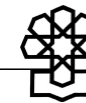
- ج) برنامه‌ریزی برای تولید مسکن،
- د) تعیین اولویت‌های سرمایه‌گذاری مالی و اقتصادی در مسکن،
- هـ) مدیریت پایگاه داده‌های املاک و کاهش مناقشات زمین و املاک،
- و) مدیریت مؤثر درآمدهای مالیاتی املاک،
- ز) ایجاد نظام جدید و نوین ثبت املاک،
- ح) شناسایی تقاضای مؤثر مسکن و تفکیک آن از تقاضای سرمایه‌ای،
- ط) حذف رانت در امر واگذاری مسکن،
- ی) واگذاری مسکن به نیازمندان واقعی مسکن و ایجاد عدالت اجتماعی و کاهش فقر،
- ک) و بسیاری مزایای دیگر.
- طبیعی است اولیاء امور راه مناسب برای دریافت داده‌های لازم برای پاسخگویی و برنامه‌ریزی برای موارد فوق را باید بیندیشند و برای تأمین داده‌ها برنامه‌ریزی کنند.



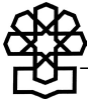
«پيوست گزارش لايحه حمايت از توليد و عرضه مسكن»

(جدول سوابق قانونی مواد عنوان شده در لايحه)

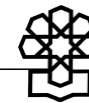
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۱	الف) تأمین زمین و مسکن	۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه‌ای وزارت مسکن و شهرسازی	<ul style="list-style-type: none"> - تهیه طرح جامع برای هر یک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردها برای تهیه نقشه‌های معماری و اعلام آن به وزارت کشور، - تهیه و تنظیم سیاست‌ها و خطمشی‌های اجرائی و ضوابط لازم برای هدایت و کنترل شهرنشینی در جهت تحقق طرح جامع سرزمین، - نظارت عالیه بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری، - اعمال سیاست دولت و نظارت بر اراضی شهری اعم از خالصه و موات، بایر، دایر و سایر رقبات شهری و اجرای قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرائی آن، - برنامه‌ریزی و مدیریت عمران زمین‌های شهری و نظارت در زمینه استفاده بهینه از زمین در محدوده‌های شهری، - اتخاذ تصمیم و تعیین خطمشی درخصوص نحوه تلفیق برنامه‌های اجرائی زمین، مسکن، شهرسازی، ساختمان‌های دولتی و عمران شهری، - تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن، - ارائه خطمشی و نظارت بر چگونگی تأمین نیازهای اقشار مختلف به مسکن، - ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن و تأمین و توسعه مسکن مناسب، - ساخت مسکن و عرضه به‌صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک، - سیاست‌گذاری در مورد حفظ و نگهداری، احداث یا فروش خانه‌های سازمانی، - تعیین سیاست‌های مربوط به نحوه واگذاری زمین مورد نیاز به کارکنان دولت و تهیه آیین‌نامه اجرائی آن، - تأمین رفاه اجتماعی در زمینه مسکن، - تأمین رفاه کارکنان دولت از طریق احداث خانه‌های سازمانی، - تعیین محل شهرها و مراکز جمعیت آینده،
		۱-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه معاونت شهرسازی و معماری	<ul style="list-style-type: none"> - تهیه و نظارت بر طرح‌های کالبدی
		۲-۱. وظایف اساسنامه‌ای معاونت برنامه‌ریزی و توسعه	<ul style="list-style-type: none"> - برنامه‌ریزی و تعیین مأموریت‌ها و چشم‌انداز برنامه‌های میان‌مدت و بلندمدت وزارت مسکن و شهرسازی با توجه به نقاط قوت و ضعف و در نظر گرفتن فرصت‌ها و تهدیدهایی که بخش با آن روبه‌رو می‌باشد. - بررسی و تحقیق پیرامون وضعیت اسکان به‌منظور ارائه برنامه‌های اصلاحی و نظام بخشی به بازار مسکن با منطق اقتصادی



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۱	ادامه: الف) تأمین زمین و مسکن	۳-۱. تکالیف موجود در محدوده قانونی و حریم استحقاقی شهرها و شهرک‌های مندرج در وظایف اساسنامه‌ای سازمان ملی زمین و مسکن	- قانون اراضی خالصه، - اراضی موات موضوع قانون تقسیم و فروش املاک مورد اجاره به زارعین مستأجر و قانون ثبت اراضی موات اطراف تهران، قانون ثبت اراضی موات شهرهای غیر تهران، - قانون راجع به اراضی دولت و شهرداری‌ها، اوقاف و بانک‌ها، مصوب ۱۳۳۵ و اصلاحیه‌های بعدی آن، - اراضی قسمت آخر ماده (۴) قانون تشکیل وزارت اصلاحات ارضی و تعاون روستایی، مصوب ۱۳۴۶، - اراضی و مراتع ملی شده موضوع قانون جنگل‌ها و مراتع کشور و اراضی حریم و مستحقات ساحلی، - اجرای سایر قوانین و مقررات در محدوده فوق‌الذکر که به عهده وزارت مسکن و شهرسازی قرار گرفته یا بگیرد، - تهیه و اجرای طرح‌های مسکن و شهرک‌ها، - خرید زمین و املاک به منظور تأمین نیازمندی‌های سازمان‌های دولتی در حدود مقررات مربوط به دریافت کارمزد مناسب، - فروش زمین به بخش عمومی یا خصوصی به منظور ایجاد مسکن یا سایر نیازمندی‌ها، - اجاره یا استیجار زمین به مقاصد مذکور در اساسنامه، - تهیه و اجرای طرح‌های ایجاد مسکن و خانه‌سازی که با اعتبارات دولت انجام می‌گیرد، - تهیه و اجرای طرح‌های نوسازی محلات، - تهیه و اجرای طرح‌های خانه‌های سازمانی در حدود اعتباراتی که به این منظور در اختیار سازمان قرار می‌گیرد، - مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف، - تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و اجرای آن به‌طور مستقیم یا با مشارکت مردم و همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط در سطح شهرها، - نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن ارزان‌قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود. (تبصره - دولت موظف است در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به‌صورت قرض‌الحسنه تأمین نماید).
		۴-۱. وظایف مقرر در اساسنامه سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی	اجرای طرح‌های خانه‌های سازمانی
	۵-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه‌ای شرکت عمران و بهسازی شهری		- مدیریت و تهیه طرح‌های شهرسازی، معماری، نقشه‌های تفکیکی، آماده‌سازی و دیگر اقدامات اجرائی و ساختمان‌های لازم در بافت‌های قدیمی و فرسوده شهری، در زمین‌های تأمین شده یا از طریق خریداری و تملک مطابق مقررات و قوانین جاری حسب مورد، - تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری با رعایت قوانین و مقررات مربوطه، - مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی، تجمیع و تفکیک (از طریق مراجع ذی‌ربط)، آماده‌سازی، احداث بنا اعم از مسکونی، خدماتی، تولیدی و تجاری در بافت‌های شهری، - مدیریت، فروش، نقل و انتقال، اجاره و استجاره املاک و مستحقات موضوع عملکرد شرکت و واگذاری املاک و اراضی معوض مطابق دستورالعمل‌های وزارت مسکن و شهرسازی.



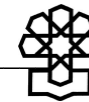
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۱	ادامه: الف) تأمین زمین و مسکن	۶-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه‌ای شرکت عمران شهرهای جدید	<p>- مدیریت ایجاد شهرهای جدید در کشور با توجه به مطالعات و یا طرح‌های کالبدی ملی و منطقه‌ای و ناحیه‌ای،</p> <p>- مدیریت طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای جدید و نقشه‌های تفکیکی اراضی و تغییرات بعدی آن‌ها،</p> <p>- مدیریت و نظارت بر آماده‌سازی، احداث بنا و تأسیسات و تجهیزات شهری و خدماتی و تولیدی و تجاری،</p> <p>- حفظ حقوق و اعمال مالکیت دولت نسبت به اراضی متعلق به دولت در هر یک از شهرهای جدید و حریم آن‌ها از طریق شرکت‌های تحت مجموعه وابسته،</p> <p>- نظارت و کنترل بر حفظ و حراست اراضی و مستحدثات، فروش و نقل و انتقال املاک واحدهای مسکونی، تجاری و تولیدی در چارچوب ضوابط و مقررات مربوط،</p> <p>- تهیه طرح‌های جامع و تفصیلی و نظارت بر اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی،</p> <p>- نظارت مستمر نسبت به اراضی خالصه و موات، بایر، دایر و سایر رقبات شهری در محدوده قانونی و حریم استحفاظی شهرها و شهرک‌ها،</p> <p>- نظارت بر زمینه استفاده بهینه از زمین در محدوده‌های شهری،</p> <p>- نظارت بر نحوه مدیریت تولید و عرضه مسکن،</p> <p>- نظارت بر فعالیت شرکت‌های پسرانداز و تأمین مسکن،</p> <p>- تهیه طرح جامع برای هر یک از شهرها با توجه به ضوابط و استانداردهای مصوب،</p> <p>- آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های مربوطه مطابق طرح‌های مصوب قانونی و براساس سیاست عمومی کشور و طبق آیین‌نامه اجرائی،</p> <p>- تهیه طرح‌های تأمین مسکن و خانه‌سازی که با حمایت دولت انجام می‌شود،</p> <p>- اجرای طرح‌های مربوط به خانه‌های سازمانی به صورت مستقل،</p> <p>- شناسایی، مطالعه و گردآوری اطلاعات پایه برای خصوصیات اصلی نیاز مسکن جمعیت ساکن و متحرک شهری و روستایی در سطح استان،</p> <p>- حفظ حقوق و اعمال مالکیت دولت نسبت به اراضی و مدیریت زمین در چارچوب قوانین و مقررات مربوط،</p> <p>- اجرای کلیه قوانین و مقررات مربوط به زمین و مسکن،</p> <p>- ایجاد بانک‌های اطلاعاتی در امور زمین و سایر نهادهای مسکن،</p> <p>- ساخت مسکن و عرضه به‌صورت استیجاری و یا اجاره به شرط تملیک</p>
		۸-۱. قوانین مندرج در وظایف اساسنامه‌ای بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	<p>- مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم نمودن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف،</p> <p>- تهیه طرح‌های مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و اجرای آن به‌طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذی‌ربط در شهر و روستا،</p> <p>- تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آن‌ها،</p> <p>- تهیه و ارائه طرح‌های لازم برای بازسازی و نوسازی مناطق مسکونی روستایی آسیب‌دیده در اثر جنگ، سیل، زلزله و سایر سوانح طبیعی و اجرای آن‌ها با مشارکت مردم و هماهنگی با سازمان‌ها و ارگان‌های ذی‌ربط</p>



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۱	ادامه: الف) تأمین زمین و مسکن	۲. قوانین و مقررات مندرج در برنامه سوم توسعه	<ul style="list-style-type: none">- ساماندهی کالبدی فضا و سکونتگاه‌های روستایی،- حمایت از اسکان عشایر داوطلب،- افزایش سهم تولید انبوه مسکن از کل ساخت و سازهای کشور،- حمایت از متقاضیان مسکن و انجام اقداماتی در راستای تقویت توان مالی آن‌ها و ساده‌سازی استفاده از تسهیلات بانکی برای خرید یا احداث مسکن،- توسعه فرهنگ ساخت مسکن استیجاری،- فروش زمین‌های شهری در تملک سازمان ملی زمین و مسکن به قیمت روز یا مزایده یا توافقی حداقل معادل قیمت کارشناسی روز به منظور تأمین اعتبارات برنامه‌های سازمان،- اتمام مشکل مسکن خانواده‌های شهدا، جانبازان و آزادگان فاقد مسکن و سایر اقشار ویژه تا پایان برنامه سوم توسعه،- تهیه طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی شهری،- واگذاری زمین با کاربری آموزشی و مذهبی، فرهنگی، ورزشی در طول برنامه سوم به قیمت منطقه‌ای،- ساماندهی بازار زمین، مدیریت منابع و استفاده کارآمد از ظرفیت‌های موجود،- احداث شهرهای جدید،- منع واگذاری اراضی با کاربری غیرمسکونی به تعاونی‌های مسکن جهت امر ساخت مسکن،- تغییر کاربری اراضی تحت مالکیت صنعتی که واحدهای آن‌ها به شهرک‌های صنعتی انتقال می‌یابند، از کاربری صنعتی به مسکونی،- تنظیم بازار مسکن از طریق حمایت از ایجاد تشکلهای صنعتی سازندگان اعم از بخش خصوصی، تعاونی‌ها و شرکت‌های سرمایه‌گذاری،- اصلاح ساختار بخش مسکن از طریق اعمال مدیریت هماهنگ در برنامه‌ریزی، سیاست‌گذاری و تهیه ضوابط اجرائی ساخت و سازهای مسکونی و غیرمسکونی،- اصلاح قانون استیجار جهت کاهش تدریجی دخالت دولت،- تهیه طرح‌های بهسازی مسکن روستایی،- تجهیز منابع اعتباری بخش مسکن از طریق فروش اراضی ملکی سازمان ملی زمین و مسکن و احداث واحدهای مجتمع‌های مسکونی استیجاری یا اجاره به شرط تملیک،- اصلاح بازار زمین از طریق افزایش بهره‌وری از زمین و متناسب‌سازی الگوی مسکن با اقلیم‌های مختلف و نیز اعمال تعرفه‌های مالیاتی بر اراضی بایر.
		۳. قوانین و مقررات مندرج در برنامه چهارم توسعه	<ul style="list-style-type: none">- تهیه و تدوین قانون جامع شهرسازی و معماری کشور تا پایان سال اول برنامه چهارم،- احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری و ممانعت از گسترش محدوده شهرها براساس طرح جامع شهری و ساماندهی بافت‌های حاشیه‌ای در شهرهای کشور با توانمندسازی ساکنین این بافت‌ها،- مکلف بودن وزارت مسکن و شهرسازی به اعمال نظارت عالی در مراحل مختلف طراحی و ساخت ساختمان‌ها،- مکلف بودن وزارت مسکن و شهرسازی به تهیه و تصویب طرح جامع مسکن تا پایان سال اول برنامه چهارم توسعه با رویکردهایی مانند مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا در چارچوب طرح‌های توسعه، تقویت تعاونی‌های تولید مسکن، سازمان‌های خیریه و غیردولتی فعال در بخش مسکن و



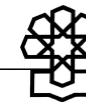
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۱	ادامه: الف) تأمین زمین و مسکن		<p>افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت به میزان ۳ برابر عملکرد برنامه سوم،</p> <p>- ارائه یارانه کارمزد تسهیلات مسکن به سازندگان واحدهای مسکونی ارزان‌قیمت و استیجاری در شهرهای کوچک و متوسط و کلیه روستاهای کشور برای گروه‌های کم‌درآمد، کارگران، کارمندان و زنان سرپرست خانوار،</p> <p>- پلکانی کردن اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن،</p> <p>- خریداری بافت‌های فرسوده شهری جهت اجرای طرح‌های مصوب و اجرای قانون استیجار،</p> <p>- فروش اراضی شهری تحت تملک، جهت تأمین اعتبارات مورد نیاز اجرای قانون تشویق و احداث واحدهای مسکونی استیجاری، مصوب ۱۳۷۷/۳/۲۳،</p> <p>- ساماندهی و جلوگیری از آلودگی و تخریب سواحل،</p> <p>- تأمین و توزیع عادلانه فضاهای آموزشی، ورزشی و فرهنگی در شهرها و شهرک‌های جدیدالاحداث،</p> <p>- خرید زمین با کاربری ورزشی و واگذاری رایگان به سازمان تربیت بدنی و نیز به قیمت تمام شده جهت بخش خصوصی و تعاونی،</p> <p>- ساماندهی املاک و فضای کالبدی روستاها،</p> <p>- تعیین محدوده بافت‌های فرسوده و احیای آن‌ها همراه با تهیه و ابلاغ خانه نمونه شهری و روستایی،</p> <p>- سند ملی آمایش سرزمین،</p> <p>- فروش اراضی دولتی به سازمان‌های دولتی و غیردولتی</p>
۲	ب) ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور و استانداردسازی فعالیت‌ها	۱. قوانین و مقررات پایه‌ای و مندرج در اساسنامه وزارت مسکن و شهرسازی	<p>- نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی،</p> <p>- تعیین استانداردها برای مسکن، ساختمان‌های دولتی و تأسیسات شهری و همچنین تهیه و اجرای طرح‌های عمرانی شهری،</p> <p>- نظارت عالی بر اجرای ضوابط و مقررات شهرسازی و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و طرح‌های شهرسازی و عمرانی شهری،</p> <p>- نظارت بر مدیریت اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و بازسازی محلات و بافت‌های قدیمی شهرها،</p> <p>- تهیه و تنظیم موازین و استانداردها و مشخصات فنی برای ساختمان‌ها و مسکن و تحقیق و بررسی مسائل مربوط به ساختمان و مصالح ساختمانی و نیز تهیه استانداردهای لازم برای مصالح ساختمانی با همکاری مؤسسه استاندارد و تحقیقات صنعتی،</p> <p>- سیاست‌گذاری درخصوص ارتقای دانش فنی، فناوری ساختمان و کیفیت خدمات مهندسی در کشور و ایجاد زمینه برای جلب مشارکت حرفه‌ای در صنعت ساختمان،</p> <p>- بررسی صلاحیت حرفه‌ای، آموزش و آزمون به‌منظور صدور پروانه اشتغال اشخاص حقیقی و حقوقی در رشته‌های اصلی مهندسی ساختمان و همچنین پروانه اشتغال به کار کاردان‌های فنی و تجربی و تعیین محل‌هایی که اشتغال اشخاص به امور فنی در بخش‌های ساختمان و شهرسازی مستلزم داشتن صلاحیت حرفه‌ای است.</p> <p>- نظارت بر تشکیل و عملکرد سازمان نظام مهندسی ساختمان و ارکان آن و رسیدگی به تخلفات حرفه‌ای صاحبان حرف مهندسی،</p> <p>- تدوین اصول و قواعد فنی مقررات ملی ساختمان،</p> <p>- تعیین مدیر دولتی برای شرکت‌های ساختمانی بی‌سرپرست و رها شده،</p> <p>- تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن.</p> <p>- ارائه خط‌مشی و نظارت بر چگونگی تأمین نیازهای اقشار مختلف به مسکن.</p> <p>- سیاست‌گذاری درخصوص ارتقای دانش فنی، فناوری ساختمان و کیفیت خدمات مهندسی در کشور و ایجاد زمینه برای جلب مشارکت حرفه‌ای در صنعت ساختمان</p>



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
		۱-۱. قوانین و مقررات مندرج در شرح وظایف معاونت شهرسازی و معماری	<p>- پیشنهاد چارچوب مقررات ساخت و ساز در کاربری‌های مجاز زمین‌های سراسر کشور،</p> <p>- تهیه دستورالعمل‌های ارشادی برای مهندسين مشاور، سازمان‌های مسکن شهرسازی، شوراهای شهرسازی و کمیسیون‌های ماده (۵) استان‌ها و شهرداری‌ها در زمینه نحوه صحیح تهیه و بررسی، تصویب و اجرای طرح‌های توسعه شهری،</p> <p>- تهیه ضابطه، معیار و استاندارد برای آن دسته از عناصر کالبدی و اجزای بافت فیزیکی شهری که محتاج قانونمندی خاص می‌باشند،</p> <p>- ایجاد بانک اطلاعات مربوط به ظرفیت، کیفیت کار، توان، نوع تخصص، سابقه کار و محل ارائه خدمات مهندسی و ارزیابی کار مهندسين مشاور.</p> <p>- ایجاد و برقراری ارتباط مناسب با سازمان‌های مسئول ذی‌ربط به‌ویژه سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی در جهت تهیه و تحقق طرح‌های آمایش و کالبدی،</p> <p>- بررسی طرح‌های ایجاد شهرها و شهرک‌های جدید،</p> <p>- نظارت بر طرح‌های جامع تفصیلی شهرهای اطراف تهران (استان تهران)،</p> <p>- تهیه آیین‌نامه‌ها و دستورالعمل‌های لازم در زمینه ارتقای معماری و طراحی شهری.</p> <p>- مطالعه و تحقیق در زمینه فناوری‌های نوین معماری و طراحی شهری سایر کشورها و ...</p> <p>- ارتباط و تبادل اطلاعات با دانشگاه‌ها و تشکلهای مهندسی و سایر مراجع مرتبط در زمینه ارتقای معماری و طراحی شهری.</p> <p>- برگزاری گردهمایی‌ها، سمینارها، نمایشگاه‌ها و ارتباط با رسانه‌های عمومی در زمینه ارتقای معماری و طراحی شهری.</p>
۲	ادامه: ب) ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور و استانداردهای فعالیت‌ها	۲-۱. تکالیف مقرر در اساسنامه معاونت نظام مهندسی و کنترل اجرای ساختمان	<p>- بررسی و تدوین مقررات ملی ساختمان،</p> <p>- تدوین اصول و قواعد فنی که رعایت آن‌ها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری ساختمان‌ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت و بهره‌دهی مناسب و صرفه اقتصادی ضروری است.</p> <p>- بررسی و ارائه نظر در خصوص انجام تغییرات در مقررات ملی ساختمان مناسب با شرایط ویژه هر استان،</p> <p>- تعیین حوزه شمول اصول و قواعد فنی لازم‌الرعایه در امر ساختمان،</p> <p>- مراقبت، کنترل و ارائه نظارت فنی کارشناسی در جهت حفظ و افزایش میزان بهره‌وری منابع و مواد مصرفی در صنعت ساختمان،</p> <p>- بررسی و احصای آن دسته از مصالح و اجزای ساختمانی که می‌بایست به تأیید مؤسسه استاندارد برسد با همکاری دستگاه‌های ذی‌ربط،</p> <p>- انجام برنامه‌ریزی آموزشی جهت ارتقای سطح دانش حرفه‌ای مهندسين و سایر رده‌های شاغل در بخش‌های مختلف ساختمان و عنداللزوم مباشرت در اجرای آن،</p> <p>- آموزش و آزمون اشخاص به‌منظور ارزیابی صلاحیت فنی و حرفه‌ای آنان،</p> <p>- نظارت عالی بر رعایت ضوابط و مقررات ملی ساختمان، کنترل، حضور، بررسی صلاحیت‌های حرفه‌ای و عوامل فنی لازم در امر طراحی، محاسبه، نظارت، اجرا، بهره‌برداری و نگهداری از ساختمان‌ها و طرح‌های شهری که ملزم به رعایت آن ضوابط و مقررات هستند از طریق نمونه‌گیری تصادفی و گزارش‌های منظم دوره‌ای، بررسی و کنترل موارد شکایت و غیره،</p> <p>- دریافت و بررسی گزارش‌های موردی و منظم دوره‌ای از شهرداری‌ها و سایر مراجع و اشخاص یاد شده در ماده (۳۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان با هماهنگی سازمان و شهرسازی استان‌ها،</p> <p>- بررسی و کنترل موردی پروانه‌ها، اسناد و مدارک و نقشه‌های ضمیمه آن‌ها و انجام بازدیدهای محلی لازم و تهیه گزارش و ارائه نظریه کارشناسی،</p> <p>- صدور دستور اصلاح یا جلوگیری از ادامه کار در صورت برخورد با موارد تخلف و پیگیری موضوع تا رفع تخلف طبق قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه اجرائی آن و</p> <p>- توسعه زمینه‌های کنترل ساختمان از طریق الزام به سنجش کنترل کیفی (جوش، بتن و ...) الزام به لحاظ نمودن کیفیت ایمنی بناها در تعیین نرخ بیمه ساختمان، اجباری نمودن بیمه ساختمان و موارد دیگر،</p> <p>- تعیین و معرفی پروژه‌های ساخت‌وساز به علاقه‌مندان خارجی سرمایه‌گذاری در داخل کشور براساس ضوابط و معیارهای موجود و جذب سرمایه‌های خارجی در پروژه‌های عمرانی کشور با رعایت ضوابط مورد عمل.</p> <p>- معرفی و فراهم نمودن موجبات مشارکت شرکت‌های داخلی و خارجی سرمایه‌گذار در امر ساخت‌وساز جهت اجرای طرح‌های مهندسی در داخل و خارج کشور.</p> <p>- فراهم ساختن زمینه‌های لازم جهت صدور خدمات مهندسی و برقراری ارتباط با خارج از کشور برای جلب مشارکت‌های خارجی.</p>



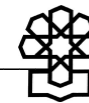
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۲	ادامه: ب) ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور و استانداردهای فعالیتها	۳-۱. وظایف مقرر در اساسنامه معاونت برنامه‌ریزی و توسعه شهرسازی	فراهم نمودن زمینه‌های مساعد جهت تسهیل دسترسی به دانش فنی روز، انتقال، انطباق و ترویج تجربه‌های جهانی موفق و سازگار با حوزه عمل وزارت مسکن و شهرسازی
		۴-۱. قوانین مندرج در وظایف اساسنامه‌ای سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی	- تهیه معیارها و ضوابط، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی. - تهیه معیارها و ضوابط، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی. - اجرای طرح‌های خانه‌های سازمانی.
		۵-۱. قوانین مندرج در وظایف اساسنامه‌ای شرکت عمران شهرهای جدید	- صدور مجوزها و اعمال ضوابط و استانداردهای احداث و ایجاد تأسیسات در هر یک از شهرهای جدید براساس قوانین و مقررات مربوط، - فراهم نمودن امکانات و زمینه‌های لازم جهت جلب متقاضیان غیردولتی برای ایجاد شهرهای جدید یا مشارکت آنها در ایجاد آن.
		۶-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه‌ای مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن	- بررسی کیفی و کمی مصالح ساختمانی سنتی به‌منظور شناخت خواص مکانیکی و فیزیکی مصالح مذکور برای استفاده بهتر و اقتصادی‌تر در ساختمان‌های روستایی و شهری، - مطالعه و اظهارنظر در مورد کاربرد مصالح ساختمانی جدید که قبلاً در کشور وجود نداشته و یا مورد استفاده نبوده است، - بررسی مشکلات مربوط به طرح و روش‌های ساختمانی و تجزیه و تحلیل هزینه ساختمان و اجزای متشکله آن به‌منظور یافتن طرق مختلف جهت احداث ساختمان‌های مورد اطمینان با صرف هزینه کمتر، - مطالعه و تحقیق درباره طرح ساختمان‌های مقاوم در برابر زلزله و سایر عوامل تخریبی، - بررسی و اظهارنظر در مورد ساختمان‌های صنعتی و پیش‌سازی قطعات ساختمانی و روش‌های تولید آن، - مطالعه و تحقیق به‌منظور تهیه و تدوین استانداردها، معیارها و ضوابط، آیین‌نامه‌های علمی و فنی و اجرائی مربوط به ساختمان و مسکن - انجام آزمایش فنی و ارائه خدمات تحقیقی
		۷-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها	- نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و - نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی، - نظارت در امور شرکت‌ها و ارائه کمک‌های فنی و راهنمایی به مؤسساتی که منحصراً در زمینه ایجاد و احداث واحدهای مسکونی فعالیت دارند، - اجرای وظایف حاصل از قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - اجرای کلیه قوانین و مقررات مربوط به زمین و مسکن.
		۲. تکالیف مندرج در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان	- جزء ۵ ماده (۲)، جزءهای ۳، ۹ و ۱۰ ماده (۱۵) و بندهای «ح» و «ط» ماده (۲۱) که بر ارتقای کیفی فعالان، دانش‌آموختگان، طراحی، اجرا و کیفیت استاندارد مصالح ساختمانی تأکید دارد.
		۳. تکالیف مندرج در مقررات ملی ساختمان	- تمامی مباحث بیست‌گانه مقررات ملی ساختمان ایران، قانون نظام مهندسی و آیین‌نامه اجرائی آن در بردارنده معیارها و ضوابط رعایت الزامات کیفی و استانداردهای ساخت و ساز می‌باشد.
		۴. تکالیف مندرج در قانون برنامه چهارم توسعه	- بند «ب» ماده (۳۰): الزام در رعایت ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها - جزء ۱ بند «ب» ماده (۳۰): الزام در رعایت آیین‌نامه (ایران) در رابطه با طراحی ساختمان‌ها در مقابل زلزله و تکلیف وزارت مسکن و شهرسازی در اعمال نظارت عالی در مراحل مختلف طراحی و ساخت ساختمان‌ها، - جزء ۲ بند «ب» ماده (۳۰): استاندارد کردن مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی، - جزء ۳ بند «ب» ماده (۳۰): منوط شدن صدور پایان کار ساختمانی در ازای ارائه بیمه کیفیت ساختمان، - جزء ۶ بند «ب» ماده (۳۰): مکلف شدن دولت به بازسازی و نوسازی بافت‌های قدیمی شهرها و روستاها و مقاوم‌سازی ابنیه موجود - جزء ۸ بند «ب» ماده (۳۰): تکلیف به جبران خسارات توسط مهندسین مشاور یا محاسب یا سازندگان ساختمان در صورت عدم اجرای صحیح نقشه‌های طراحی.



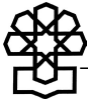
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۲	ادامه: ب) ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور و استانداردسازی فعالیتها	۵. تکالیف مندرج در آیین نامه اجرائی تبصره «۶» بودجه	<ul style="list-style-type: none"> - بند «و» ماده (۱): ضرورت رعایت الزامات مقررات ملی ساختمان، - ماده (۴): تأمین املاک ساخت و ساز از طریق استفاده بهینه از اراضی خارج از حریم شهرهای کشور، - ماده (۶): ارتقای کیفیت ساخت و سازهای شهری و روستایی از طریق بیمه نامه کیفیت ساختمان، - ماده (۷): ضرورت ارتقای مهارت کارگران ساختمان - ماده (۱۰): ضرورت رعایت کلیه مقررات ملی ساختمان در کلیه ساخت و سازها، - فصل پنجم: نوسازی و بازسازی بافت های فرسوده.
۳	ج) حمایت از سرمایه گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری های نوین و رویکردی به ساخت صنعتی مسکن	۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه ای وزارت مسکن و شهرسازی	<ul style="list-style-type: none"> - سیاست گذاری درخصوص ارتقای دانش فنی، فناوری ساختمان و کیفیت خدمات مهندسی در کشور و ایجاد زمینه برای جلب مشارکت حرفه ای در ساختمان، - تعیین سیاست های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و توسعه و بهبود استانداردهای کمی و کیفی مسکن، - ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن و تأمین و توسعه مسکن مناسب، - ساخت مسکن و عرضه به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک،
		۱-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه ای معاونت شهرسازی و معماری وزارت مسکن و شهرسازی	<ul style="list-style-type: none"> - مکان یابی برای گسترش آینده شهرهای موجود و ایجاد شهرها و شهرک های جدید، - مطالعه و تحقیق در زمینه فناوری های نوین در معماری و طراحی شهری سایر کشورها و بررسی امکان استفاده از آنها در معماری و شهرسازی ایرانی و اسلامی، - تهیه طرح های معماری و طراحی شهری، - ارتباط و تبادل اطلاعات با دانشگاه ها و تشکل های مهندسی و سایر مراجع مرتبط در زمینه ارتقای معماری و طراحی شهری،
		۲-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه ای معاونت نظام مهندسی و کنترل اجرای ساختمان	<ul style="list-style-type: none"> - ضرورت تدوین اصول و قواعد فنی که رعایت آنها در طراحی، محاسبه، اجرا، بهره برداری و نگهداری ساختمان ها به منظور اطمینان از ایمنی، بهداشت و بهره دهی مناسب و صرفه اقتصادی ضروری می باشد.
		۳-۱. وظایف مقرر در اساسنامه معاونت برنامه ریزی و توسعه	<ul style="list-style-type: none"> فراهم نمودن زمینه های مساعد جهت تسهیل دسترسی به دانش فنی روز، انتقال، انطباق و ترویج تجربه های جهانی موفق و سازگار با حوزه عمل وزارت مسکن و شهرسازی
		۴-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن	<ul style="list-style-type: none"> - سرمایه گذاری به منظور اجرای وظایف سازمان به طور مستقل و یا با مشارکت سرمایه گذاری مستقل و یا با مشارکت سرمایه گذاران بخش عمومی و یا بخش خصوصی اعم از داخلی یا خارجی - فروش یا اجاره دادن ساختمان و تأسیساتی که با سرمایه گذاری مستقل با مشترک احداث می شود طبق مقررات
		۵-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه ای سازمان مجری ساختمان ها و تأسیسات دولتی و عمومی	<ul style="list-style-type: none"> - سرمایه گذاری به منظور اجرای وظایف سازمان به طور مستقل یا با مشارکت سرمایه گذاران بخش عمومی یا خصوصی اعم از داخلی یا خارجی. - سرمایه گذاری یا مشارکت با بخش خصوصی و استفاده از منابع مختلف مالی به منظور اجرای طرح های ساختمان ها و تأسیسات دولتی و عمومی با رعایت قوانین و مقررات مربوط. - مشارکت و همکاری با مؤسسات علمی و آموزشی و تحقیقاتی داخلی و بین المللی به منظور تبادل اطلاعات فنی و تخصصی مرتبط با اهداف سازمان.



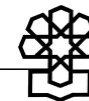
ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۳	ادامه: (ج) حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و رویکردی به ساخت صنعتی مسکن	۶-۱. تکالیف مندرج در وظایف اساسنامه‌ای شرکت عمران و بهسازی شهری	- مدیریت و تهیه طرح‌های شهرسازی، معماری، نقشه‌های تفکیکی، آماده‌سازی و ... - مدیریت و اجرای عملیات خرید اراضی، جمع‌آوری و تفکیک (از طریق مراجع ذی‌ربط) آماده‌سازی، احداث بنا اعم از مسکونی، خدماتی، تولیدی و تجاری در بافت‌های شهری - مدیریت و تجهیز منابع داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهری مربوطه...
		۷-۱. وظایف مندرج در اساسنامه شرکت عمران شهرهای جدید	- مدیریت ایجاد شهرهای جدید در کشور ... - مدیریت طرح‌های جامع و تفصیلی شهرهای جدید ... - صدور مجوزها و اعمال ضوابط و استانداردهای احداث و ایجاد تأسیسات در هر یک از شهرهای جدید ... - انواع مشارکت با اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از داخلی یا خارجی ... - مدیریت و تجهیز منابع داخلی و خارجی برای سرمایه‌گذاری در پروژه‌های شهرهای جدید...
		۸-۱. وظایف مندرج در اساسنامه مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن	- بررسی کیفی و کمی مصالح ساختمانی ... - بررسی و اظهارنظر در مورد ساختمان‌های صنعتی و پیش‌سازی قطعات ساختمانی و روش‌های تولید آن. - بررسی شیوه‌های مدیریت ساختمانی به‌منظور انتخاب و ارائه شیوه‌های مناسب برای بالا بردن بازدهی تولید ساختمان و مسکن. - انجام آزمایش فنی و ارائه خدمات تحقیقی، همچنین صدور گواهی‌نامه‌های فنی براساس آزمایش‌های انجام شده در مورد مصالح و روش‌های اجزا و مسائل ساختمان و مسکن ... - بررسی و ارزشیابی روش‌های ساختمانی در خانه‌سازی شهری و روستایی در مناطق مختلف کشور به‌منظور تهیه پروژه برای احداث خانه‌های نمونه. - همکاری با مؤسسات تحقیقات مشابه خارجی ...
		۹-۱. تکالیف مندرج در شرح وظایف مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری	- تحقیق و بررسی به‌منظور تهیه ضوابط، معیارها و آیین‌نامه‌های مربوط به چگونگی تهیه و اجرای طرح‌ها و برنامه‌های شهرسازی در سطوح ملی، ناحیه و محلی ... - برگزاری دوره‌های آموزشی کاربردی و تکمیلی در زمینه شهرسازی و معماری ... - عرضه خدمات نرم‌افزاری رایانه‌ای در بخش شهرسازی استان‌ها.
		۱۰-۱. تکالیف مندرج در شرح وظایف سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها	- نظارت بر اجرای ضوابط و مقررات ملی ساختمان در طراحی و اجرای تمامی ساختمان‌ها و ... - نظارت بر اجرای مراحل مختلف طرح‌های تفصیلی شهری. - نظارت بر فعالیت‌های شهرسازی بخش خصوصی از حیث رعایت معیارها و ضوابط شهرسازی. - نظارت بر زمینه استفاده بهینه از زمین در محدوده‌های شهری. - نظارت بر نحوه مدیریت تولید و عرضه مسکن. - نظارت بر نحوه تولید و عرضه مسکن. - جلب مشارکت واحدها و صنوف در جهت تأمین منابع مالی بخش مسکن و توسعه شهری و تشویق به تأسیس شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن توسط بخش غیردولتی - حمایت از فعالیت‌های شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن، تعاونی‌های تولید مسکن، پسرانداز و تأمین مسکن.



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۳	ادامه: ج) حمایت از سرمایه‌گذاری و تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و رویکردی به ساخت صنعتی مسکن	۲. تکالیف مندرج در قانون برنامه چهارم توسعه	<p>- جزء «۵» بند «الف» ماده (۳۰) احیای بافت‌های فرسوده و نامناسب شهری.</p> <p>- بند «ب» ماده (۳۰) ایمن‌سازی و مقاوم‌سازی ساختمان‌ها و شهرها... .</p> <p>- جزء «۲» بند «ب» ماده (۳۰) استاندارد کردن مصالح و روش‌های مؤثر در مقاوم‌سازی ساختمانی</p> <p>- جزء «۳» بند «ب» ماده (۳۰) منوط شدن صدور پایان کار به ارائه بیمه‌نامه کیفیت ساختمان.</p> <p>- جزء «۸» بند «ب» ماده (۳۰) الزام به جبران خسارت در صورت عدم رعایت معیارها و ضوابط طراحی و ساخت‌وساز.</p> <p>بند «ج» ماده (۳۰) الزام به تدوین و تصویب طرح جامع مسکن تا پایان سال اول برنامه چهارم توسعه</p> <p>- جزء «۴» بند «د» ماده (۳۰) ارتقای شاخص بهسازی مسکن روستائی</p> <p>- بند «الف» ماده (۳۱) استقرار نظام کنترل هزینه، کیفیت و زمان در تمامی مراحل طراحی، اجرا و بهره‌برداری پروژه‌ها و طرح‌ها.</p> <p>- بند «ب» ماده (۳۰) ترویج فرنگ بهسازی و تدوین ضوابط و مقررات با هدف افزایش ایمنی بناها و استحکام ساخت‌وساز و قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و آیین‌نامه اجرائی آن و رویکرد استفاده از روش‌های ساخت نوین در ساخت‌وسازها.</p> <p>- جزء «۴» بند «ج» ماده (۳۰) افزایش سهم انبوه‌سازی در امر ساخت به میزان سه برابر عملکرد برنامه سوم.</p> <p>- جزء «۵» بند «ج» ماده (۳۰) گسترش بازار سرمایه مسکن و اتخاذ تدابیر لازم برای تأمین سرمایه‌گذاری در بخش مسکن.</p> <p>- جزء «۲» بند «د» ماده (۳۰) تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی در بخش مسکن.</p> <p>- بند «الف» ماده (۳۶) تکلیف دولت در طراحی و پیاده‌سازی نظام ملی نوآوری، براساس برنامه جامع توسعه فناوری و گسترش صنایع نوین.</p> <p>- بند «ب» ماده «۴۶» ساماندهی نظام پژوهش و فناوری کشور (تا پایان سال اول برنامه چهارم توسعه).</p> <p>- تبدیل ایده به محصولات و روش‌های جدید.</p> <p>- تدوین و تولید دانش فنی و انجام تحقیقات نیمه صنعتی.</p> <p>- انتقال و جذب فناوری.</p> <p>- پژوهش به‌منظور افزایش توان رقابتی بخش‌های تولیدی و خدماتی کشور.</p> <p>- انجام پژوهش‌های کاربردی درخصوص حل مشکلات کشور.</p> <p>- بند «ب» ماده (۴۸) تدوین ضوابط و ارائه حمایت‌های لازم، در راستای تشویق طرف‌های خارجی قراردادهای بین‌المللی و سرمایه‌گذاری خارجی، برای انتقال بخشی از فعالیت‌های تحقیق و توسعه مربوط به داخل کشور و انجام آن با مشارکت شرکت‌های داخلی.</p>
		۳-۱. وظایف مقرر در اساسنامه معاونت برنامه‌ریزی و توسعه	- فراهم نمودن زمینه‌های مساعد جهت تسهیل دسترسی به دانش فنی روز، انتقال، انطباق و ترویج تجربه‌های جهانی موفق و سازگار با حوزه عمل وزارت مسکن و شهرسازی.
		۴-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن	- سرمایه‌گذاری به‌منظور اجرای وظایف سازمان به‌طور مستقل یا با مشارکت سرمایه‌گذاران مستقل یا با مشارکت سرمایه‌گذاران بخش عمومی یا بخش خصوصی اعم از داخلی یا خارجی. <p>- فروش یا اجاره دادن ساختمان و تأسیساتی که با سرمایه‌گذاری مستقل یا مشترک احداث می‌شود طبق مقررات.</p>
		۳. تکالیف مندرج در قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت	- تکلیف دولت در تجهیز کشور به سرمایه‌گذاری‌های جدید در فصول مختلف از جمله عمران شهری و روستایی.



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۴	د) ایجاد وحدت رویه و هماهنگی و سیاست‌گذاری و اعمال مدیریت یکپارچه و منسجم	۱. وظایف مقرر در اساسنامه وزارت مسکن و شهرسازی	<ul style="list-style-type: none"> - اتخاذ و اعمال سیاست‌ها و تنظیم برنامه‌های جامع و هماهنگ برای ایجاد تعادل مطلوب بین جمعیت و وسعت شهرها در سطح کشور. - پیشنهاد ایجاد شهر و شهرک غیرروستایی در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها جهت تصویب به شورای عالی شهرسازی. - اعمال سیاست دولت و نظارت بر اراضی شهری اعم از خالصه و موات، بایر، دایر و سایر رقبات شهری و اجرای قانون زمین شهری و آیین‌نامه اجرائی آن. - تعیین سیاست‌های دولت در زمینه تولید و عرضه مسکن در کشور و ...
		۱-۱. تکالیف مقرر در اساسنامه معاونت شهرسازی و معماری	<ul style="list-style-type: none"> - برقراری ارتباط با سازمان‌های مسئول جهت شهید طرح‌های کالبد ملی و منطقه‌ای و همچنین تهیه نقشه‌های پایه در کشور و انجام هماهنگی لازم با آنان. - همکاری با سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها ... - همکاری با وزارت کشور و بنیاد مسکن و زمین‌های ... - عضویت و شرکت در شوراها و کمیته‌های تخصصی معماری و طراحی شهری ... - ارتباط و تبادل اطلاعات با دانشگاه‌ها و تشکل‌های مهندسی و سایر مراجع مرتبط در زمینه ارتقای معماری و طراحی شهری. - راهنمایی و ارشاد سازمان‌های خدماتی و عمرانی و شهرداری‌ها در زمینه اجرای مقررات معماری و شهرسازی و طرح‌های شهرسازی. - ایجاد زمینه‌های هماهنگی بین کلیه سازمان‌های دولتی، شهرداری‌ها و مؤسسات خصوصی در شهرها و مناطق شهری عهده‌دار طراحی، شهرسازی، تأسیسات و تجهیزات شهری یا خدمات محلی. - ایجاد هماهنگی در زمینه تهیه طرح‌ها و ضوابط شهرسازی با مسائل کاربردی و اجرائی و فعالیت‌های سازمان‌ها و مراکز دولتی و شهرداری‌ها. - مشارکت و همکاری در زمینه‌های مرتبط با پروژه شهر سالم. - اقدام به تشکیل کمیسیون تخصصی و مشورتی به منظور یافتن راهکارهایی جهت بهبود امور مدیریت شهری. - تشکیل کمیته‌های فنی شورای عالی و جمع‌آوری و جمع‌بندی نظرات مسئولین بخش‌های ذی‌ربط. - تشکیل کمیته‌های فنی و تخصصی و مشورتی در زمینه‌های مرتبط با وظایف.
	۲-۱. وظایف مقرر در اساسنامه معاونت نظام مهندسی و کنترل اجرای ساختمان		<ul style="list-style-type: none"> - ایجاد ارتباط و هماهنگی با واحدهای ذی‌ربط وزارتخانه‌های صنایع و کشور جهت انتشار و آگهی عام فهرست مصالح و اجزای ساختمانی مورد تأیید استاندارد و تحقیقات صنعتی ایران و ... - مطالعه در زمینه شناسایی طرح‌ها و پروژه‌های سایر کشورها و جمع‌آوری اطلاعات، داده‌ها و شرایط مربوط به مناقصه‌های بین‌المللی در امر ساخت‌وساز.
	۳-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه معاونت برنامه‌ریزی و توسعه		<ul style="list-style-type: none"> - انجام بررسی‌های لازم به منظور تشخیص راهکارهای مناسب در راستای پرداختن به مقوله چندوجهی مسکن و شهرسازی - کوشش به منظور حفظ انسجام و یکپارچگی برنامه‌ها و فعالیت‌های جاری در سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته با فعالیت‌های استادی ... - برنامه‌ریزی و تعیین مأموریت‌ها و چشم‌انداز برنامه‌های میان‌مدت و بلندمدت وزارت مسکن و شهرسازی با توجه به نقاط قوت و ضعف و در نظر گرفتن فرصت‌ها و تهدیدهایی که بخش با آن روبه‌رو می‌باشد. - بررسی و هماهنگ ساختن برنامه‌های کلان میان‌مدت و بلندمدت سازمان‌های وابسته در راستای حفظ انسجام و یکپارچگی فعالیت‌ها بر طبق سیاست‌ها و خط‌مشی‌های تعیین شده



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۴	ادامه: د) ایجاد وحدت رویه و هماهنگی و سیاست‌گذاری و اعمال مدیریت یکپارچه و منسجم	۴-۱. وظایف مقرر در اساسنامه سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی	- تهیه معیارها و ضوابط، برنامه‌ریزی، طراحی و اجرای ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی. - تهیه و اجرای طرح‌های عمران شهری و طرح‌هایی که انجام آن از طرف دستگاه‌های دولتی زیربسط به وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان مجری ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی محول می‌گردد.
		۵-۱. وظایف مقرر در اساسنامه سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها	- آماده‌سازی یا عمران و واگذاری زمین‌های مربوطه، مطابق طرح‌های مصوب قانونی و براساس سیاست عمومی کشور و طبق آیین‌نامه اجرائی. - تهیه طرح‌های تأمین مسکن و خانه‌سازی که با حمایت دولت انجام می‌شود. - حفظ حقوقی و اعمال مالکیت دولت نسبت به اراضی و مدیریت زمین در چارچوب قوانین و مقررات مربوط. - تهیه و اجرای طرح‌های ساختمان‌های دولتی و تأمین ساختمان‌ها و تأسیسات دولتی و عمومی.
		۲. تکالیف مقرر در قانون برنامه چهارم توسعه	- جزء ۲ بند «ج» ماده (۳۰) مدیریت یکپارچه و منسجم زمین برای تأمین مسکن و توسعه شهر و روستا... - ماده (۱۳۷) تکلیف دولت در ایجاد یکپارچگی و انسجام جهت اعمال سیاست‌ها و احکام برنامه چهارم ماده (۶۳) استقرار مدیریت یکپارچه در آزادسازی حریم سواحل دریا. - و آیین‌نامه‌های اجرائی.
۵	ه) حمایت‌های مالی و مالیاتی	۱. تکالیف مقرر در اساسنامه وزارت مسکن و شهرسازی	- ارائه خط‌مشی و نظارت بر چگونگی تأمین نیازهای اقشار مختلف بر مسکن.
		۱-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه معاونت برنامه‌ریزی و توسعه	- بررسی و مقایسه عملکردهای برنامه‌ای و مالی و تهیه و ارائه گزارش‌های تحلیلی لازم به معاونت برنامه‌ریزی توسعه. - تدوین نظام بودجه و مالی مناسب منطبق با وظایف و مأموریت‌ها با همکاری واحدهای ذی‌ربط.
		۲-۱. وظایف مقرر در اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن	- تأمین اعتبار و وام از منابع مختلف اعم از داخلی یا خارجی با رعایت قوانین مربوط. - نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن ارزان‌قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود (دولت موظف است در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به صورت قرض‌الحسنه تأمین نماید).
		۳-۱. تکالیف مقرر در اساسنامه مرکز مطالعاتی و تحقیقاتی شهرسازی و معماری	- اعطای تسهیلات فنی به دانشجویان و پژوهشگران رشته‌های شهرسازی و معماری که در جهت تحقق اهداف مرکز فعالیت می‌نمایند.
		۵-۱. تکالیف مندرج در اساسنامه سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها	- تهیه طرح‌های تأمین مسکن و خانه‌سازی که با حمایت دولت انجام می‌شود. - جلب مشارکت واحدها و صنوف در جهت تأمین منابع مالی بخش مسکن و توسعه شهری. - حمایت از فعالیتهای شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن، تعاونی‌های تولید مسکن، پس‌انداز و تأمین مسکن.
		۶-۱. تکالیف مقرر در اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی	- تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد آماده‌سازی آن‌ها. - کمک در جهت تأمین مصالح ساختمانی کشور از طریق تولید، تهیه و توزیع. - نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن روستاها و ارزان‌قیمت شهری که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود.



ردیف	عنوان هدف (محور و مضمون)	دستگاه متولی / قوانین و مقررات	تکالیف مقرر در قوانین و شرح وظایف
۵			<p>- بند «الف» ماده (۱۳۸) معافیت از پرداخت مالیات اولین نقل و انتقال سازندگان سه واحد بیش‌تر.</p> <p>- بند «الف» ماده (۱۳۹) معافیت مالیاتی تسهیلات اعتباری مسکن.</p> <p>- جزء ۳ ماده (۱۴۰) معافیت پرداخت هزینه‌های مثبت اسناد املاک روستایی.</p> <p>- جزء ۵ ماده (۱۴۰) معافیت مالیاتی و عوارض خانواده‌های تحت پوشش سازمان بهزیستی و کمیته امداد حضرت امام (ره).</p>
			<p>۲. تکالیف مقرر در قانون برنامه سوم توسعه</p>
	<p>هـ) حمایت‌های مالی و مالیاتی</p>	<p>۴. تکالیف مقرر در سیاست‌های کلی نظام</p>	<p>- بند «۴۱» حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم درآمد و نیازمند.</p>
	<p>۵. تکالیف مندرج در قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری</p>		<p>- ماده (۲) تأمین ۵۰ درصد اعتبار لازم جهت احداث واحدهای مسکونی استیجاری.</p> <p>- بند «الف» ماده (۶) معافیت ۱۰۰ درصدی مالیات بر املاک اجاری و هزینه حق‌الثبت مربوط به اعطای تسهیلات بانکی.</p> <p>- بند «ب» ماده (۶) حمایت و تکلیف در اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و تقبل بخشی از سود تسهیلات، صدور مجوزهای قانونی و سایر اقدامات ضروری از جمله در اولویت قرار گرفتن سازندگان مجتمع‌های مسکونی (۶) واحد استیجاری و بیش‌تر.</p> <p>- ماده (۱۱) معافیت ۱۰۰ درصد مالیات بر درآمد اجاری کلیه واحدهای مسکونی دارای زیربنای مفید ۱۲۰ متر مربع و کم‌تر که به‌منظور سکونت و اجاره واگذار می‌شود.</p> <p>- و همچنین تبصره «۶» قانون بودجه سال ۱۳۸۶ و آیین‌نامه اجرائی آن که معافیت‌های مالیاتی و حمایت‌های مالی را از تشکل‌ها و سازندگان و تولیدکنندگان واحدهای مسکونی و متقاضیان آن تبیین نموده است.</p>



شماره مسلسل: ۸۵۱۳

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: اظهارنظر کارشناسی درباره: «لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»
Report Title: A View on the Bill of Iran's House Supply and Demand Protection

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه مسکن و شهرسازی)

تهیه و تدوین: حمید محرمی، محمدرضا فارسیان

ناظر علمی: ———

متقاضی: کمیسیون عمران

ویراستار: ———

واژه‌های کلیدی و معادل انگلیسی آن‌ها:

۱. مسکن (Dwelling)

۲. حمایت (Support)

۳. صنعتی کردن (Industrialize)

۴. مالی، مالیاتی (Fiscal)

۵. تأمین کردن (Supply)

۶. معافیت (Excusable)

۷. سرمایه‌گذاری (Investment)

۸. تکنولوژی، فناوری (Technology)

۹. کیفیت (Quality)

منابع و مأخذ تهیه گزارش:

۱. قوانین و مقررات موضوعه

۲. شرح وظایف و اساسنامه‌های وزارت مسکن و شهرسازی و دستگاه‌های تحت مجموعه آن

تاریخ انتشار: ۱۳۸۶/۵/۳۰