

# خأهای قانونی حوزه جوانان

## ۲. مسكن جوانان

كد موضوعی: ۲۷۰

شماره مسلسل: ۱۰۸۳۰

خردادماه ۱۳۹۰

دفتر: مطالعات فرهنگی

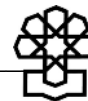
## به نام خدا

### فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۳	فهرست - اهم قوانین و مصوبات مرتبط با مسکن و خانه‌سازی
۴	۱. بررسی و نقد اهم قوانین در خصوص مسکن
۵	۱-۱. اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶
۵	۱-۲. تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن در جلسه هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۰
۶	۱-۳. قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷
۷	۱-۴. قانون تسهیل ازدواج جوانان
۷	۱-۵. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷
۱۰	۱-۶. قانون برنامه چهارم توسعه (بخش مسکن)
۱۱	۱-۷. بخش مسکن و شهرسازی در بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور
۱۲	۱-۸. حمایت از خیرین مسکن‌ساز برای اقشار آسیب‌پذیر
۱۲	۲. برخی اقدامات و تصمیمات دولت در زمینه مسکن
۱۲	۲-۱. تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی
۱۳	۲-۲. اعطای یارانه کارمزد تسهیلات
۱۳	۲-۳. پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن
۱۴	۲-۴. تصمیم واگذاری زمین‌های مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر ۱۳۸۷
۱۵	۲-۵. مصوبه شورای عالی اداری راجع به تشکیل صندوق اشتغال، ازدواج و مسکن
۱۶	۳. بررسی نقاط ضعف و قوت بخش مسکن جوانان
۱۶	الف) نقاط قوت
۱۶	ب) نقاط ضعف

- ج) چالش‌ها و تهدیدها در بخش مسکن جوانان ..... ۱۶
- د) فرصت‌ها ..... ۱۷
- ه) اصول و سیاست‌های کلی ..... ۱۷
- ۴: خلأهای قانونی ..... ۱۹
- ۱-۴. اصلاح اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶ ..... ۱۹
- ۲-۴. اصلاح مصوبه تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن در جلسه هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۰ ..... ۱۹
- ۳-۴. قانون ساماندهی و حمایت از تولید مسکن مصوب ۱۳۸۷ ..... ۱۹
- پیوست‌ها ..... ۲۱
- قانون راجع به نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی ..... ۲۱
- اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ..... ۲۲
- تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن ..... ۲۵
- قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد ..... ۲۷
- سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن ..... ۲۷
- آیین‌نامه اجرایی قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد ..... ۳۸
- آیین‌نامه اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم‌درآمد ..... ۳۹
- آیین‌نامه احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای ..... ۴۲
- آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک ..... ۴۳
- آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک ..... ۴۶
- تصویب‌نامه در خصوص تأمین مسکن کوچک برای اقشار کم‌درآمد ..... ۴۷
- قانون اعطای تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی به روستاهایی که به شهر تبدیل می‌گردند ..... ۴۸
- قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن ..... ۴۸
- منابع و مأخذ ..... ۵۸





## خلأهای قانونی حوزه جوانان ۲. مسکن جوانان

### چکیده

بدون شک مسکن یکی از نیازهای اولیه انسان بوده و طبق قانون اساسی<sup>۱</sup> حق هر فرد و خانواده ایرانی به شمار رفته است. از سوی دیگر با توجه به اینکه برای تشکیل خانواده دارا بودن مسکن مناسب تبدیل به یک برداشت عمومی شده است، لزوم برنامه‌ریزی دقیق در این امر دوچندان می‌شود.

کشور ایران با نزدیک شدن جمعیت جوان کشور به سن ازدواج و اشتغال طی سالیان اخیر با تقاضای بالای مسکن مواجه شده (که عمدتاً خود را از سال ۱۳۸۴ بر بازار مسکن تحمیل کرده) است. طبق مطالعات انجام شده این روند تا سال ۱۳۹۲ همچنان ادامه دارد. بررسی قوانین در این حوزه و شناسایی خلأهای آن می‌تواند ما را در رسیدن به این هدف که اولاً چه قوانینی در این حوزه وجود دارد و ثانیاً چه مواردی می‌تواند تبدیل به قانون شود، کمک کند تا بتوان برای حل مشکل مسکن جوانان، قدمی مؤثر برداشت. در گزارش حاضر سعی شده است تا ابتدا قوانین این حوزه به شکل کامل احصا گردد، آنگاه با بررسی این قوانین و نقاط ضعف و قوت آنها به‌خصوص با رویکرد مسکن جوانان بررسی شود، تا با اشاره به خلأهای قانونی موجود در این بخش، به جمع‌بندی مناسب دست یافت. در این راستا سعی شده از نظرات صاحب‌نظران و کارشناسان این حوزه و همچنین تعدادی از نمایندگان محترم مجلس استفاده و ماحصل نظرات آنها در اینجا منعکس شود.

### مقدمه

در حال حاضر سه مقوله ازدواج، اشتغال و مسکن از مهمترین مشکلات جوانان کشور هستند؛ افزایش حساب‌گونه قیمت مسکن در سال‌های اخیر و ادامه این روند تا مرزی که در سال ۱۳۸۶ به بحران تبدیل شد، لزوم توجه جدی به این بخش را آشکار می‌کند. در این راستا نکته حائز اهمیت این است که افزایش تقاضای مسکن به دلیل ساختار جمعیتی کشور در سال‌های آتی نیز به‌طور فزاینده ادامه خواهد یافت.<sup>۲</sup> در این میان واگذار کردن مسئولیت تأمین این احتیاج اولیه تنها به بخش

۱. اصل سی‌ویکم قانون اساسی.

۲. پیش‌بینی شده است که این نیاز حداقل تا سال ۱۳۹۲ با رشد قابل توجهی همراه باشد.

خصوصی، قیمت آن را به شدت بالا می‌برد<sup>۱</sup> و دسترسی خانوارهای کم‌درآمد به خصوص قشر جوان را به این نیاز ضروری، بسیار محدود می‌کند؛ زیرا طبقات کم‌درآمد و به خصوص قشر جوان به علت فقدان پس‌انداز، حتی قادر به استفاده از اعتبارات و تسهیلات بانکی نیستند؛ لذا سرمایه‌گذاری مستقیم دولت در امر تهیه مسکن و واگذاری آن به زوج‌های جوان با شرایط سهل، بهترین راه‌حل برای مشکل مسکن آنان است. امروزه خوشبین‌ترین برنامه‌ریزان نیز پذیرفته‌اند که تهیه حتی ارزان‌ترین خانه با طرحی ساده نیز از توان مالی جوانان خارج است و تهدید بنیان خانواده در صورت استمرار تنگناهای مربوط به تسهیل در تأمین مسکن مناسب جوانان و وجود شکاف بین درآمد سرانه جوانان و قیمت مسکن همواره وجود دارد. از این رو سیاست‌گذاری در بخش مسکن جوانان، ضمن تبعیت از سیاست‌گذاری کلان مسکن باید متناسب با دوره جوانی و نیازهای متحول آنان صورت گیرد که خود نیازمند اتخاذ الگویی مبتنی بر ساخت و ارتقای تدریجی کمی و کیفی مسکن در طول زمان است.

همچنین در برنامه‌ریزی‌های مربوط به تأمین مسکن نباید ویژگی‌های مربوط به اقشار و گروه‌های سنی مختلف نادیده گرفته شود و تأمین مسکن جوانان با اولویت شاغل بر بیکار، متأهل بر مجرد صورت پذیرد. ظرفیت‌سازی و اتخاذ سیاست مناسب برای رسیدن تدریجی جوانان به خوداتکایی در امر تأمین مسکن و اتخاذ سیاست‌های مدون و یکپارچه و ترغیبی و تشویقی در کشور به منظور حضور شفاف و داوطلبانه مؤسسات و نهادهای دولتی و غیردولتی، نهادهای عمومی و مدنی، مردمی، خیریه، بنگاه‌های اقتصادی، نهاد خانواده و جوانان در توسعه امور مربوط به تولید، توزیع و عرضه مسکن به جوانان و تغییر تدریجی الگوی مصرف مسکن جوانان از مالکیت‌محوری به استیجاری از مهمترین سیاست‌های کلی در بخش مسکن جوانان است؛ از این رو مهمترین اقدامات اجرایی برنامه در زمینه مسکن عبارتند از:

- کمک به ایجاد نظام بیمه بیکاری جوانان به منظور پرداخت تمام یا بخشی از هزینه‌های تأمین مسکن جوانان بیکار در قالب طرح‌های مسکن استیجاری.

- عرضه بسته‌های سیاستی، حمایتی که ترکیب سیاست‌های پولی، مالی و قانونی باشد. کمک به شهرداری‌ها و کلیه فعالان بازار مسکن شامل مؤسسات سرمایه‌گذاری، تولیدکنندگان و سازندگان مسکن شخصی، مالکین عرضه‌کننده خانه‌های استیجاری و... که خواهان مشارکت در ساخت و تأمین مسکن جوانان هستند از طریق تشویق‌هایی نظیر احتساب سرمایه‌گذاری واحدهای

۱. در حوزه مسکن دولت دو وظیفه عمده دارد. ۱. مدیریت جانب عرضه، ۲. مدیریت بازار در سطح اول دولت اقدامات بخش خصوصی در هدایت سرمایه‌ها به بحث مسکن و تأمین سرمایه موجود مورد نظر است. در سطح دوم دولت با نظارت بر بازار از شکل‌گیری فعالیت‌های سوداگرانه در بازار و اختلال در جریان عرضه و تقاضا ممانعت می‌کند.



اقتصادی در امر تولید مسکن جوانان به‌عنوان بدهی مالیاتی به دولت.

قوانین مرتبط با حوزه جوانان ممکن است به‌صورت مستقیم یا غیرمستقیم مورد بررسی قرار گیرند. بسیاری از قوانین ارگانیک و سازمان‌دهنده می‌باشند و ممکن است مستقیماً با مسکن جوانان در ارتباط نباشند لکن به‌دلیل اهمیت این قوانین و تأثیر قوانین ارگانیک بر قوانین عادی و تصویب‌نامه‌ها از حیث چگونگی اجرا و ضمانت اجراها، در این گزارش مورد تأکید قرار گرفته‌اند و به آنها خواهیم پرداخت.

لازم است ضمن بررسی قوانین موجود نگاهی به قوانین بین‌المللی مرتبط با مسکن جوانان انداخت و با ایجاد تعامل سازنده با سایر کشورها درخصوص جوانان تفاهم‌نامه‌ها و معاهداتی را به امضا رساند. لازم است نهادهایی چون (سازمان ملی جوانان، وزارت مسکن، مجلس و...) منشور واحدی در حوزه مسکن جوانان را تدوین کنند تا با همکاری قوا از موازی‌کاری‌ها و عدم اجرای توصیه‌های قانونی امتناع گردد.

لازم است قوانین مصوب امور مسکن جوانان به نحو مطلوبی اطلاع‌رسانی شود چرا که توده جوانان از قوانین بی‌اطلاعت و این امر موجبات نارضایتی آنها را فراهم می‌آورد. اطلاع جوانان از حقوق خود مطالبه آنان به شیوه‌ای اصولی از دولت را در پی خواهد داشت که برای دست یافتن به این مهم نیاز به تدوین کتابچه‌های متناسب با سن جوانی در این حوزه است.

با مطالعه روند قانونگذاری در حوزه مسکن به‌خصوص دهه‌های گذشته بیشتر نگاه حمایتی به این قشر بوده است و گویی به جوان به‌عنوان قشر ضعیف و ناتوان می‌نگریسته‌اند به شکلی که با اختصاص تسهیلات به او، اقدام به حل مشککش کنند ضمن اینکه این نگاه آثار سوء داشته باید گفت نگاه حق و تکلیفی باید بتواند این موتور مولد جامعه را با تحریک و ترغیب روشن کند تا جوانان خود را مکلف به انجام تعهداتی در قبال اخذ تسهیلات بدانند (ایجاد فضای رقابتی مثبت میان جوانان). به هر روی در این گزارش سعی گردیده تا به خلأهای قانونی این حوزه اشاره شود و البته در پی ارائه راهکار و یا بررسی راه‌های برون‌رفت از خلأهای موجود نخواهیم بود.

### فهرست - اهم قوانین و مصوبات مرتبط با مسکن و خانه‌سازی

۱. قانون تأمین اعتبارات مسکن و تشویق خانه‌سازی، سال ۱۳۳۵.
۲. قانون راجع به نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی، سال ۱۳۵۹.
۳. اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سال ۱۳۶۶.
۴. قانون تسهیلات استفاده از وام مسکن آزادگان، سال ۱۳۷۰.

۵. تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن، سال ۱۳۷۰.
۶. قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد، سال ۱۳۷۲.
۷. قانون سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن، سال ۱۳۷۵.
۸. آیین‌نامه اجرایی قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد، سال ۱۳۷۶.
۹. آیین‌نامه اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم‌درآمد، سال ۱۳۸۴.
۱۰. آیین‌نامه احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای، سال ۱۳۸۴.
۱۱. آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک، سال ۱۳۸۵.
۱۲. مصوبه شورای عالی اداری راجع به تشکیل صندوق اشتغال، ازدواج و مسکن مهر امام رضا (ع)، ۱۳۸۵/۱/۲۹.
۱۳. آیین‌نامه صندوق اشتغال، ازدواج و مسکن مهر امام رضا (ع)، ۱۳۸۵/۲/۲۶.
۱۴. تصویب‌نامه درخصوص تأمین مسکن کوچک برای اقشار کم‌درآمد، سال ۱۳۸۵.
۱۵. تصویب‌نامه هیئت وزیران در استان‌ها درخصوص وظایف وزارت مسکن و شهرسازی، سال ۱۳۸۶.
۱۶. قانون اعطای تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی به روستاهایی که به شهر تبدیل می‌شوند، سال ۱۳۸۷.
۱۷. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، سال ۱۳۸۷.
۱۸. تصمیم نمایندگان ویژه رئیس‌جمهور درخصوص واگذاری زمین‌های مشخص شده، در قالب طرح مسکن مهر، ۱۳۸۷/۳/۱۹.
۱۹. تصویب‌نامه درخصوص اعطای تسهیلات بانکی در قالب طرح مسکن مهر، ۱۳۸۸/۸/۲.

### ۱. بررسی و نقد اهم قوانین درخصوص مسکن

در اصل سی‌ویکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصریح شده است: «داشتن مسکن مناسب نیاز و حق هر فرد و خانواده ایرانی است، دولت موظف است با رعایت اولویت بر آنها که نیازمندترند به خصوص روستانشینان و کارگران زمینه اجرای این اصل را فراهم کند».

لذا اجرای این اصل از وظایف دولت جمهوری اسلامی است و بنابر تصریح اصل مذکور دولت باید در اجرای این اصل اولویت آنهایی که نیازمندترند را رعایت نماید. همچنین بدیهی است که ابزار حاکمیت برای اجرای اصل مذکور، تدوین و تصویب قوانین مورد نیاز حوزه مسکن است.



بنابراین برای شناسایی خلأهای قانونی حوزه مسکن جوانان لازم است در ابتدا اهم قوانین مصوب حوزه مسکن را مرور کرده سپس به بررسی میزان تأثیر این قوانین در اجرای صحیح اصل مذکور و حل معضلات مسکن جوانان بپردازیم.

#### ۱-۱. اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶

شاید بتوان گفت اولین مصوبه مهم در حوزه مسکن پس از انقلاب اسلامی، تصویب اساسنامه بنیاد مسکن است. این بنیاد در ۱۳۵۸/۱/۲۱ بنا بر فرمان امام خمینی (ره) تأسیس شد و هدف از تشکیل آن تأمین مسکن محرومان به‌ویژه روستاییان در چارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت است.

وظایف بنیاد مسکن مصرح در اساسنامه به این شرح است:

۱. مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان،
۲. تهیه طرح‌های مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزانقیمت و اجرای آنها به‌طور مستقیم یا با مشارکت مردم،
۳. تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و ...

ایجاد بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ابتکار تازه و نوینی در راستای تأمین مسکن بود. چون تا قبل از ایجاد این بنیاد، نهادی که اختصاصاً موظف به رسیدگی و مدیریت مقوله مسکن باشد، وجود نداشت و تنها به اعطای تسهیلات بانکی اکتفا شده بود، ولی ایجاد نهادی مستقل و اختصاصی به‌نام بنیاد مسکن نقطه عطفی است که باعث می‌شد مدیریت مقوله مسکن با تمرکز و پیگیری بیشتری ممکن شود.

اما اشکال آن این است که هیچ نقشی برای بخش خصوصی و انبوه‌سازان مسکن در نظر گرفته نشده است، همچنین سیاست‌های این اساسنامه مالکیت‌محور و نه اجاره‌محور است که این امر می‌تواند تعدادی از متقاضیان مسکن که توانایی خرید زمین ندارند را از زیر چتر حمایتی بنیاد خارج سازد.

#### ۱-۲. تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن در جلسه هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۰

هیئت وزیران در این مصوبه قراردادهای فروش اقساطی مسکن با اقساط بیست سال را پیش‌بینی کرده است. همچنین مقرر کرده نرخ سود تسهیلات اعطایی به طبقات اجتماعی خاص کمتر از نرخ سود معمول باشد. همچنین کلیه بانک‌ها را علاوه بر بانک مسکن موظف کرده تا در اعطای تسهیلات مشارکت نمایند و از طریق مشارکت مدنی اعتبارات مورد نیاز شرکت‌های دولتی و خصوصی برای اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین به‌منظور احداث مسکن را تأمین کنند. بند دوم این مصوبه، وزارت مسکن را مکلف ساخته با مشارکت سیستم بانکی درخصوص ساخت واحدهای مسکونی

آپارتمانی ارزشمند برای اقشار کم‌درآمد اقدام کند.

این مصوبه ابتکارات مناسبی را دربر دارد که به غنای مجموعه قوانین و مقررات حوزه مسکن افزوده است. از آن جمله فروش اقساطی مسکن با اقساط بیست‌ساله است که روشی عادلانه برای صاحب مسکن شدن است. همچنین کاهش نرخ سود تسهیلات اعطایی برای اقشار خاص مثل افراد کم‌درآمد و توجه به بخش خصوصی در تولید مسکن از دیگر نکات قابل توجه این تصویب‌نامه است. اما این تصویب‌نامه نیز به پررنگ کردن نقش بخش خصوصی، اصلاح قوانین مالیاتی بر زمین‌ها برای انبوه‌سازان بی‌اعتناست و به گروه سنی جوانان توجه خاصی نشان نداده است.

### ۳-۱. قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری مصوب ۱۳۷۷

این قانون برخلاف قوانین قبلی بیشتر اجاره‌محور است و تمهیداتی را جهت گسترش عرضه واحدهای استیجاری پیش‌بینی کرده است.

ماده (۱) این قانون دولت را مکلف کرده است که همه‌ساله حداقل ۱۰ درصد تعداد واحدهای مسکونی شهری منظور شده در برنامه‌های پنج‌ساله را از طریق فراهم کردن تسهیلات لازم برای ساخت مسکن توسط وزارت مسکن و شهرسازی و عرضه آنها به صورت استیجاری یا اجاره به شرط تملیک به متقاضیان واجد شرایط تأمین نماید.

ماده (۵) این قانون اولویت افراد واجد شرایط را به جوانان متأهل، افراد کم‌درآمد و زنان سرپرست خانوار اعلام کرده است.

ماده (۶) این قانون تسهیلات کم‌نظیری را که در قوانین قبلی پیش‌بینی نشده بود، برای سازندگان واحدهای مسکونی استیجاری و به عبارتی بخش خصوصی پیش‌بینی کرده است.

معافیت از پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، اعطای اولویت در واگذاری اراضی، اعطای تخفیف در بهای واگذاری اراضی، تقسیط بهای اراضی، اعطای تسهیلات بانکی و تقبل بخشی از سود تسهیلات، صدور مجوزهای قانونی از جمله تسهیلات پیش‌بینی شده در این ماده است.

این قانون همچنین ضمانت‌های اجرایی برای تعهد مالکین در خصوص حداقل پنج سال اجاره بودن واحد مسکونی تحت ملکیتشان را پیش‌بینی کرده است. پرداخت دو برابر تسهیلات و معافیت‌های اعطایی و... از جمله این ضمانت‌های اجرایی است.

این قانون نسبت به قوانین قبلی این حسن را دارد که در آن به نقش بخش خصوصی توجه بیشتری شده است و همچنین برای اولین بار در قوانین حوزه مسکن، از جوانان هم به عنوان قشری که اولویت برای تأمین مسکن دارد، یاد شده است. قائل شدن امتیاز بین نقاط مختلف



کشور از لحاظ میزان نیاز به تأمین مسکن در خصوص عرضه واحدهای ساخته شده توسط دولت یا اعطای تسهیلات به بخش خصوصی از دیگر قوت این قانون است. به نظر می‌رسد که عرضه بیشتر واحدهای ساخته شده توسط دولت و اعطای تسهیلات بیشتر به بخش خصوصی در مناطقی که نیاز بیشتری به تأمین مسکن دارند نسبت به مناطق دیگر، معقول و به عدالت نزدیک‌تر است.

#### ۴-۱. قانون تسهیل ازدواج جوانان

این قانون که در سال ۱۳۸۴ جهت تسهیل در ازدواج جوانان تصویب شد، در یک ماده جداگانه به مسکن جوانان پرداخته است که به این شرح است:

ماده (۳) با تأکید بر روش‌های انبوه‌سازی، کوچک‌سازی، ارزان‌سازی و استفاده از روش‌های نوین ساخت در امر مسکن، دولت مکلف است علاوه بر بهره‌مندی از تسهیلات متداول و رایج فعلی (انبوه‌سازی و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای عمومی نظیر شهرداری، اوقاف، امور خیریه و با بهره‌گیری از همکاری و امکانات وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و استفاده از زمین‌های دولتی یا زمین‌های اهدایی خیرین، واحدهای ساختمان به‌عنوان مسکن موقت احداث کرده و آنها را در اختیار زوج‌های جوان با اجاره مناسب قرار دهد. مدت استفاده هر زوج متقاضی از این واحدها حداکثر سه سال است.

براساس ماده (۱۱) این قانون آیین‌نامه اجرایی آن باید پس از تصویب اساسنامه صندوق اندوخته ازدواج جوانان در مجلس - موضوع ماده (۱) - تهیه و تصویب می‌گردید و از آنجا که اجرای تمامی مواد قانون را منوط به اجرای ماده (۱) و (۱۱) کرده است و نه این اساسنامه تصویب گردیده و نه این آیین‌نامه تنظیم شده است. بنابراین این قانون بعد از گذشت پنج سال هنوز اجرا نشده است<sup>۱</sup> و ماده (۴) این قانون که پیشنهادات مناسبی جهت مسکن جوانان ارائه داده نیز معطل مانده است.

#### ۵-۱. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷

ماده (۱) این قانون دولت را موظف می‌کند به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب و ... از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزاقیت، اعمال معافیت‌های مالیاتی، افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن اقدام نماید.

۱. نک: ارزیابی اجرائی قانون تسهیل ازدواج جوانان، مرکز پژوهش‌های مجلس، شماره مسلسل، ۱۰۳۱۸، ۱۳۸۹.

ماده (۳) دولت را موظف می‌کند که طرح جامع توسعه بیست‌ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را تهیه و اجرا نماید.

ماده (۴) به نظر می‌رسد در این ماده باید وزارت مسکن مهلت معینی تعیین کند تا طرحی را در قالب طرح آمایش سرزمینی مسکن و براساس پیش‌بینی‌های جمعیتی تهیه کند که بر پایه 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. در این صورت واگذاری مکان‌یابی اراضی به بخش خصوصی می‌تواند تأثیر قابل ملاحظه‌ای بر رسیدن به اهداف این ماده داشته باشد.

ماده (۱۵) این قانون، اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند را مشمول مالیات با نرخ ۱۲ درصد معین کرده است، به غیر از زمین‌های بایری که مالکشان یا افراد تحت تکفل مالک فاقد مسکن باشند یا در موارد انتقال قهری زمین بایر، تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ماده (۱۶) کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد<sup>۱</sup> را مشمول حداقل ۵۰ درصد هزینه‌های عوارض و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد و باقیمانده دانسته است.

مساعده در خصوص واگذاری اراضی به طرح‌های مسکن بخش غیردولتی و پیش‌بینی حذف یا کاهش بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن که کمک بزرگی به کاهش قیمت مسکن می‌کند از پیش‌بینی‌های مفید این قانون است. همچنین یکی از مشکلات بخش مسکن فقدان یک طرح جامع است که این قانون به این امر نیز پرداخته است.

همچنین قانونگذاری در خصوص زمین‌های بایر با کاربری مسکونی می‌تواند تا حدودی از مشکلات بکاهد به این صورت که الزام مالکان این زمین‌ها به ساخت یا اجاره، باعث افزایش عرضه مسکن و در مقابل کاهش هزینه تأمین مسکن خواهد شد که این قانون به زمین‌های بایر پرداخته است و باید فکری اساسی به حال واحدهای خالی از سکنه کرد که تعداد آنها هم کم نیست.

همچنان بحث مسکن جوانان به عنوان یکی از اولویت‌های مهم سیاستگذاری‌های مسکن نیز در این قانون نیست. تمایز قائل شدن بین نقاط مختلف کشور از لحاظ نیاز به تأمین مسکن در خصوص اعطای تسهیلات و واگذاری اراضی و مالیات بر اراضی بایر و معافیت‌های عوارضی و ... از دیگر خلأها و نواقص این قانون است و باید با مکلف نمودن دولت به تهیه جدول طبقه‌بندی نقاط کشور از لحاظ نیاز به تأمین مسکن حمایت‌های قانونی لازم را برای آنان در نظر گرفت.

پس از بررسی قوانین حوزه مسکن مشخص می‌شود، مسکن جوانان کاملاً مغفول مانده است و

۱. در واقع هر کجا که به گروه‌های کم‌درآمد می‌پردازیم سهم بزرگی از آن را جوانان تشکیل می‌دهند.



جایگاهی در سیاستگذاری‌ها و قانونگذاری‌ها نداشته است. فقدان قوانین مختص به طبقات خاص درحالی است که مشکل مسکن در این طبقات حادث‌تر و عدم تأمین آن ممکن است تبعات سهمگین اجتماعی - فرهنگی به بار بیاورد و علاوه بر آن با رسالت و اهداف حکومت‌ها بالاخص حکومت اسلامی که منادی ایجاد عدالت و برابری و دستیابی همه به مسکن متناسب است، سازگار نیست.

باید اذعان داشت که به‌رغم جهت‌گیری خوب این قانون، برخی نکات مهم مغفول مانده است.<sup>۱</sup> افزایش بهای مسکن در شهرهای بزرگ، بر بهای مسکن در شهرهای کوچک‌تر تأثیر می‌گذارد. نیاز به طرح جامع مسکن پیش از گذشته احساس می‌شود. در این طرح جامع باید از رویکردهای مختلفی برای حل مسکن در کلان شهرها و شهرهای متوسط و کوچک استفاده کرد. حل مسکن در همه نقاط کشور را همزمان برنامه‌ریزی نمود و جلوی مهاجرت از روستا به شهر و از شهرهای کوچک به شهرهای متوسط و ... را گرفت بلکه انگیزه مهاجرت معکوس را ایجاد کرد.

سیاست‌های آمایشی دولت می‌تواند نقش تعیین‌کننده‌ای در حل مشکل مسکن داشته باشد؛ مثلاً اگر دولت در کنار شهرک‌های مسکونی خود تعادل ایجاد کند که در آن برای مایحتاج زندگی مردم و صفوف مختلف فکر شده باشد نه تنها جلوی هجوم تقاضا به سمت شهرها گرفته می‌شود بلکه نتایج مثبت دیگری نظیر کم شدن بار ترافیکی و ... را هم در پی دارد.

جمع‌توانایی‌هایی چون عزم جدی، منابع مالی کافی و مدیریت کارآمد برای بهسازی بافت‌ها در بخش خصوصی مشکل است؛ لذا ضرورت دارد در این طرح (بهسازی) دولت نقش اصلی را بر عهده بگیرد.

در این قانون در مورد شناسایی اقشار کم‌درآمد برای اعمال سیاست‌های حمایتی برای آنها سخنی به میان نیامده است. سوداگران مسکن (مالکان چند واحد مسکونی)، انبوه‌سازان که واحدهای ساخته شده را واگذار نمی‌کنند تا با قیمت بالاتر بفروشند. خانه‌های خالی که هنوز شناسایی نشده‌اند، رانت‌خواران زمین‌های دولتی. افرادی که دارای منزل مشخصی هستند ولی از خانه‌های سازمانی استفاده می‌کنند و ... به دلیل عدم وجود ابزار مناسب برای نگهداری سوابق هیچ کدام شناسایی نشده‌اند. برنامه‌ریزی مسکن بدون داشتن اطلاعات قابل پردازش (سامانه پیشرفته اطلاعات مسکن IT) مشکل است. با ایجاد این سیستم بسترهای مناسب برای مدیریت مؤثرتر، تولید مسکن، اولویت‌های سرمایه‌گذاری مالی و اقتصادی در مسکن، پایگاه داده‌های املاک و کاهش مناقشات زمین و املاک، درآمدهای مالیاتی املاک، ثبت املاک، شناسایی تقاضای مؤثر مسکن و

۱. اظهارنظر کارشناسی درباره لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس، شماره مسلسل

تفکیک آن از تقاضای سرمایه‌ای، حذف رانت مسکن و ... به وجود خواهد آمد.<sup>۱</sup>

#### ۶-۱. قانون برنامه چهارم توسعه (بخش مسکن)

محورهای مختلفی از برنامه چهارم توسعه به مسئله مسکن پرداخته است، هرچند که این برنامه از محورهای کلیدی و اساسی نظیر تعیین شاخص‌های کمی، تأمین مسکن متناسب با نیاز، کنترل سوداگری، ایجاد زیرساخت‌های اطلاعات در بازار املاک و ... غفلت کرده است. از میان محورهای مطرح شده در برنامه چهارم توسعه پنج‌ساله، برخی از محورها به سطح اقتصادی مسئله مسکن مرتبط نبوده و برخی دیگر نیز مربوط به دولت نهم نمی‌شدند (مواد (۱۱)، (۹۵) و (۹۹)) و دولت هشتم موظف به اجرای آنها بوده. با توجه به این موارد محورهای پنج‌گانه الزامات دولت نهم براساس محورهای مرتبط با اقتصاد مسکن در قانون برنامه چهارم ذیلاً این‌گونه مورد نقد قرار می‌گیرد.

**الف)** در حوزه تهیه و تصویب طرح جامع مسکن هرچند وزارت مسکن اقدام به تهیه آن کرده، اما تاکنون به تصویب هیئت وزیران نرسیده است. علاوه بر این انتقاداتی جداگانه هم بر طرح جامع مسکن وارد است که در بخش دیگر آورده شده است.

**ب)** در بخش ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی هرچند دولت اقداماتی را در این حوزه به انجام رسانده، اما میزان حضور سرمایه‌گذاران خارجی در ایران حاکی از عدم وجود زیرساخت‌های مناسب در کشور جهت جذب سرمایه‌گذاری است.

اما باید منصفانه اذعان داشت که عملکرد دولت نهم در بخش حمایت از خیرین مسکن‌ساز در حوزه نهادی (ایجاد انجمن خیرین) و هم در حوزه قانونی (آیین‌نامه اجرایی ساماندهی تولید و عرضه مسکن) مطابق با قانون برنامه چهارم مطلوب بوده و در بخش تسهیلات بانکی شامل اعطای یارانه کارمزد تسهیلات و پلکانی کردن بازپرداخت اقساط، عملکرد خوبی از خود نشان داده است.<sup>۲</sup>

هم‌اکنون ۴۸۰ هزار واحد خالی از سکنه تا آخر سال ۱۳۸۸ وجود دارد<sup>۳</sup> که دولت تصمیم گرفت با اعلام شماره تلفنی، خانه‌های خالی از سکنه را که به او معرفی می‌شوند را شناسایی کند. این طرح بنابر نظر کارشناسان مشکلی را ایجاد نمی‌کند و باید با تشویق انبوه‌سازان و ورود آنها به بازار مسکن با تشکیل اتاق فکر به حل مشکل مذکور پرداخت.

۱. ر.ک: اظهار نظر کارشناسی درباره لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۸۵۱۳، مرداد ۱۳۸۶.

۲. بررسی میزان انطباق عملکرد دولت نهم در بخش مسکن نسبت به محورهای قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی، معاونت پژوهشی مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، دفتر مطالعات زیربنایی، شماره مسلسل ۱۰۰۵۸، دی ۱۳۸۸، ص ۱۶.

۳. مصاحبه با وزیر مسکن و شهرسازی (علی نیکزاد)، مورخ ۱۳۸۸/۱۱/۲



کمک به خانه‌سازی و تهیه موجبات تأمین مسکن از طریق جلب پس‌اندازهای خصوصی نیز می‌تواند درست باشد. به این صورت که بانکی عامل به سپرده‌گذاران صندوق پس‌انداز مسکن بانک به سه صورت، سود سپرده، جوایز حساب‌های پس‌انداز و اعطای وام مسکن تسهیلات ارائه کند و هم از طریق شرکت‌های تعاونی مسکن به اعطای تسهیلات در شهرستان‌ها بپردازد.

بانک عامل می‌تواند با تمایز در ارائه تسهیلات میان گروه‌های مختلف متقاضی، افراد کم‌درآمد و ضعفا را در اولویت قرار دهد تا ثروتمندانی که امکان سپرده‌گذاری بیشتر دارند (توانایی بیشتر دارند) بیشتر مشمول تسهیلات اعطایی قرار نگیرند و مشکل اقشار کم‌درآمد با ثروت سپرده‌گذاران تا حدودی حل گردد. تدبیر جهت تأمین مسکن افراد کم‌درآمد می‌تواند این باشد که دولت اعتبار لازم جهت پرداخت کمک به سازندگان خانه‌ها و آپارتمان‌های ارزاقیمت را پیش‌بینی کند و جهت تعدیل بهره وام‌های مسکن اعطایی به افراد کم‌درآمد مبلغی را در بودجه منظور کند و امتیاز ویژه برای جوانان در این خصوص در نظر گیرد. پیش‌بینی تسهیلات برای انبوه‌سازان مثل معافیت‌های مالیاتی، عرضه زمین به انبوه‌سازان توسط دولت باید صورت گیرد.

#### ۱-۷. بخش مسکن و شهرسازی در بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور

بررسی ردیف‌های مرتبط با بخش مسکن نشان می‌دهد که رویکردهای مرتبط با این بخش از نقاط قوت و ضعف عدیده‌ای برخوردار است. تقویت اعتبار مربوط به برنامه‌های مسکن، ساماندهی کالبدی شهری و روستایی و... از جمله نقاط قوت است؛ اما افت اعتباری برخی از برنامه‌های اصلی وزارت مسکن و شهرسازی، وجود اعتبارات مختلف در خصوص یک برنامه مشخص و افزایش ۶۱/۵ درصد اعتبارات تملک‌داری‌های سرمایه‌ای که غالباً به احداث و تکمیل بیمارستان‌ها، ندامتگاه‌ها و مراکز ورزشی اختصاص یافته است از جمله نقاط ضعف رویکردهای مذکور می‌باشد. گفتنی است که اعتبارات مربوط به طرح مسکن مهر و طرح‌های هادی روستایی مندرج در جدول اعتبارهای متفرقه لایحه بودجه سال ۱۳۸۹ تابع هیچ‌گونه ضوابط معیار و برنامه اجرایی نیست و برحسب نگرش‌های دولت در امور ناصلاح به‌مصرف خواهد رسید. انتظار این است که موضوع «مسکن مهر» که یکی از سیاست‌های وزارت مسکن و شهرسازی است تحت یک برنامه مدون و ضابطه‌مند اجرا شود. قرار گرفتن بودجه‌های معتناهی با موضوع «مسکن مهر» در اعتبارات متفرقه ابهامات زیادی را ایجاد کند.<sup>۱</sup>

۱. لایحه بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور، بخش مسکن و شهرسازی، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۰۱۱۸، بهمن ۱۳۸۸.

## ۸-۱. حمایت از خیرین مسکن‌ساز برای اقتشار آسیب‌پذیر

علاوه بر قانون برنامه چهارم توسعه، قانون ساماندهی حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ نیز در بند «۳» ماده (۲) بر حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز تأکید داشته است. همچنین بند «۶» ماده (۲) نیز بر حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقتشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز تأکید داشته است.

مهمترین اقدام دولت در این عرصه را می‌توان تصویب آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن<sup>۱</sup> نام برد. بنابر ماده (۳) این آیین‌نامه یکی از گروه‌هایی که مشمول دریافت تسهیلات مسکن اجاره‌ای بودند، خیرین و واقفین مسکن‌ساز هستند. به موجب این آیین‌نامه، حمایت از این خیرین به اشکال زیر صورت می‌گیرد:

- واگذاری زمین به قیمت تمام شده (هزینه‌های مربوط به آماده‌سازی زمین) در صورت واگذاری واحدهای احداثی برای مدت حداقل ده سال به صورت اجاره‌ای (بند «۱» ماده (۴)).
- واگذاری زمین به قیمت تمام شده (هزینه‌های مربوط به آماده‌سازی زمین) و تأمین تا ۲۰ درصد هزینه احداث واحدها در صورت واگذاری واحدهای احداثی برای مدت حداقل ۱۵ سال به صورت اجاره‌ای (بند «۲» ماده (۴)).
- واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر ۳۰ درصد تخفیف و حداکثر ۵ سال تقسیط از زمان بهره‌برداری (ماده (۶)).
- تخفیف حداقل ۵۰ درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز و تقسیط بدون کارمزد سه‌ساله باقیمانده عوارض تا ۱۰۰ درصد (بند «۱» ماده (۴۵)).<sup>۲</sup>

## ۲. برخی اقدامات و تصمیمات دولت در زمینه مسکن

### ۲-۱. تشویق و ترغیب سرمایه‌گذاری خارجی

در این راستا دولت نهم از طریق وزارت مسکن و شهرسازی اقدام به فراهم کردن زمین مورد نیاز سرمایه‌گذاری خارجی کرده است. همچنین در برخی از قراردادهای مشارکت، دولت اقدام به خرید تضمینی با قیمت کف از سرمایه‌گذاران خارجی کرده است، اما روی هم رفته عملکرد سرمایه‌گذاران

۱. آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.

۲. همان، ص ۱۳.



خارجی در بخش احداث مسکن قابل قبول نبوده است. شرکت‌های طرف قرارداد در عمل اقدام به آوردن سرمایه خود در این عرصه نکرده‌اند.

نکته حائز اهمیت در بحث سرمایه‌گذاری این است که جذب سرمایه‌گذاری چه داخلی و چه خارجی نیازمند وجود زیرساخت‌های مناسب جهت سرمایه‌گذاری است. تا زمانی که این زیرساخت‌ها نظیر تضمین خرید، تضمین اعطای وام ساخت، تضمین واگذاری زمین و تضمین نرخ بازگشت سرمایه در بخش مسکن کشور ایجاد نشود، نمی‌توان انتظار حضور سرمایه‌گذاران خارجی در این عرصه را داشت.<sup>۱</sup>

## ۲-۲. اعطای یارانه کارمزد تسهیلات

دولت نهم با کاهش نرخ سود تسهیلات بانکی ۱۷ درصد در سال ۱۳۸۴ به ۱۴ درصد و در نهایت به ۱۲ درصد در سال ۱۳۸۶ و حفظ این رقم طی دو سال گذشته، عملاً اقدام به ارائه یارانه به متقاضیان ساخت مسکن کرده است. همچنین دولت نهم از سال ۱۳۸۶ اقدام به تخصیص یارانه کارمزد تسهیلات مسکن شهری به فرآیند ساخت واحدهای مسکونی طرح مسکن مهر کرده است، اما در حوزه مسکن روستایی این یارانه مستقیماً تخصیص یافته است.<sup>۲</sup>

## ۲-۳. پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی در بخش مسکن

دولت در سال ۱۳۸۷ تمامی تسهیلات تخصیص یافته به ساخت و تولید مسکن را در بانک مسکن متمرکز کرد. این بانک نیز اقدام به پلکانی کردن بازپرداخت اقساط تسهیلات بانکی کرده است. پلکانی کردن اقساط نیز به دو روش سالیانه و پنج‌ساله امکانپذیر است. در روش پرداخت اقساط به صورت پلکانی سالیانه، هر سال ۵ درصد به مبلغ اقساط افزوده می‌شود و سقف زمانی برای بازپرداخت اقساط ۱۲ سال است. اگر متقاضی قصد بازپرداخت اقساط در مدت بیشتری را داشته باشد، باید از روش پلکانی پنج‌ساله یا ساده استفاده کند. در روش پلکانی پنج‌ساله، نرخ سود در پنج سال اول ثابت است، اما در پنج سال دوم ۱۵ درصد به مبلغ اقساط و در پنج سال سوم نیز ۱۵ درصد دیگر به مبلغ اقساط افزوده می‌شود.<sup>۳</sup>

۱. همان، ص ۱۴.

۲. همان، ص ۱۵.

۳. همان.

#### ۲-۴. تصمیم واگذاری زمین‌های مشخص شده در قالب طرح مسکن مهر ۱۳۸۷

دولت از ابتدای سال ۱۳۸۶ جهت کاهش هزینه مسکن از سبد خانوار و حذف هزینه زمین از هزینه‌های ساخت مسکن طرح واگذاری زمین به صورت اجاره ۹۹ ساله را ارائه کرد. که بر تأمین مسکن مناسب برای همه به خصوص اقشار کم‌درآمد تأکید جدی داشته و جهت نیل به اهداف تعیین شده، راهکارهای متعددی از جمله اجاره بلندمدت زمین در چارچوب حق بهره‌برداری از زمین‌های دولتی به منظور کاهش قیمت واحدهای مسکونی و حذف قیمت زمین از قیمت تمام شده واحد مسکونی را پیشنهاد کرد.

دستورالعمل اجرایی آیین‌نامه اجرای بند «د» تبصره «۶» قانون بودجه سال ۱۳۸۶ توسط وزارت مسکن و شهرسازی در جهت اجرایی شدن اهداف طرح مذکور تهیه و در تاریخ ۱۳۸۶/۴/۱۳ به وزیر محترم مسکن و شهرسازی ابلاغ شد که طی تبصره «۴» ذیل بند «ب» آن کلیه وظایف وزارت مذکور در خصوص اجرای طرح مسکن مهر در شهرهای زیر ۱۲۰۰۰ نفر اعم از تهیه زمین، دریافت لیست متقاضیان پالایش شده از وزارت تعاون و معرفی متقاضیان به بانک‌های عامل جهت اخذ تسهیلات و نظارت بر تهیه طرح‌های آماده‌سازی تفکیکی و عملیات آماده‌سازی و عملیات ساخت واحدها به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار شد.

دولت در جهت پیشبرد اهداف یاد شده در زمینه تولید و عرضه مسکن، قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را تهیه و به‌عنوان لایحه یک فوریتی در تاریخ ۱۳۸۶/۳/۱ جهت تصویب به مجلس شورای اسلامی تقدیم کرد و متعاقباً مجلس شورای اسلامی نیز در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۲۵ قانون مذکور را با تأیید شورای محترم نگهبان مصوب کرد.

در تاریخ ۱۳۸۷/۹/۱۸ طی مصوبه هیئت دولت و با امضای معاون اول رئیس‌جمهور در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت اقدامات مربوط به مسکن مهر به قائم‌مقامی وزارت مسکن و شهرسازی به‌عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی قرار داده شد.

شیوه‌نامه اجرایی طرح مذکور در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت با مبنای واگذاری مسئولیت کلیه امور مسکن مهر به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۷ از سوی وزیر مسکن ابلاغ شد که به همراه فرم‌ها و دستورالعمل‌های اجرایی پیوست آن مهمترین منبع و مرجع طرح مذکور در شهرهای زیر ۲۵۰۰۰ نفر جمعیت است.

با عنایت به روند پیگیری و اجرای طرح مسکن مهر به‌نظر می‌رسد عملکرد آن در برخی استان‌ها نظیر تهران، سیستان و بلوچستان، خراسان رضوی و شمالی، فارس و اصفهان مناسب بوده است، اما در برخی استان‌ها نیاز به اهتمام بیشتری است. این امر حداقل از افزایش بی‌رویه



قیمت مسکن جلوگیری کرده است.

اما برای موفقیت بیشتر در ارتباط با این طرح وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، تعاون و کشور باید با جدیت تمام توان خود را به اجرای سریع، صحیح و باصرفه این طرح اختصاص دهند، البته معاون وزیر مسکن و شهرسازی در تیرماه ۱۳۸۹ عملکرد انبوه‌سازان در ساخت واحدهای مسکونی مهر را رضایت‌بخش ارزیابی کرد و افزود: برای ساخت ۲۷۰ هزار واحد مسکونی با انبوه‌سازان قرارداد بسته‌ایم.

همچنین استقبال خوبی از ساخت واحدهای مسکونی صورت گرفته است و تاکنون بیش از یکصد هزار متقاضی واجد شرایط جهت گرفتن تسهیلات به بانک معرفی شده‌اند. بنابراین در صورت جدیت دولت و نظارت مداوم بر فعالیت تعاونی‌های مهر، می‌توان امیدوار بود که مشکلات مسکن تا حدودی برطرف شود.

#### ۲-۵. مصوبه شورای عالی اداری راجع به تشکیل صندوق اشتغال، ازدواج و مسکن

شورای عالی اداری در سی‌امین جلسه خود در تاریخ ۱۳۸۵/۱/۲۹ تصویب کرد که صندوق قرض‌الحسنه توسعه اشتغال روستایی و صندوق اندوخته ازدواج جوانان با تمام وظایف در صندوق حمایت از فرصت‌های شغلی ادغام و با عنوان صندوق اشتغال، ازدواج و مسکن مهر امام رضا (ع) آغاز به کار کند که یکی از مأموریت‌های آن پرداختن به بحث مسکن جوانان بوده، اما تاکنون به مقوله مسکن در این صندوق پرداخته نشده است و تسهیلات اعطایی تاکنون در حوزه ازدواج بوده است.<sup>۱</sup>

در ادامه به تبیین مجموعه‌های منسجم مشتمل بر توصیف وضع موجود مسکن جوانان و تبیین آن، چالش‌ها و تنگناهای اساسی، اصول و سیاست‌های کلی، راهبردها و رویکردها و سیاست‌ها و خط‌مشی‌های اجرایی، برنامه‌ها و اقدامات اجرایی و ارائه سازمان اجرایی که برگرفته از نتایج تحقیقات بنیادی، کاربردی و تطبیقی با استفاده از طرح‌های مراکز علمی، پژوهشی کشور و همچنین نظرات صاحب‌نظران و مدیران برنامه‌ریزی و اجرایی بخش مسکن و جوانان کشور به‌ویژه وزارت مسکن بوده، می‌پردازیم.

۱. البته مدیرعامل صندوق مهر امام رضا (ع) در مصاحبات اخیر خود اعلام کرد که صندوق مهر امام رضا (ع) به‌زودی به بخش مسکن مهر امام رضا (ع) (مسکن جوانان) نیز ورود پیدا خواهد کرد.

### ۳. بررسی نقاط ضعف و قوت بخش مسکن جوانان

#### الف) نقاط قوت

- ابداع و ایجاد نظامات نوین پس‌انداز و سپرده‌گذاری و تنوع تسهیلات اعطایی توسط بانک‌ها به بخش مسکن.
- حمایت نسبی از اقشار کم‌درآمد و گروه‌های خاص درخصوص تأمین مسکن.
- اعطای بخشودگی مالیاتی برای سرمایه‌گذاران مسکن به‌خصوص انبوه‌سازان.
- اعطای بخشودگی‌های عوارض برای سرمایه‌گذاران بخش مسکن به‌خصوص انبوه‌سازان.
- ورود دولت در واگذاری و اعطای اراضی مورد نیاز برای مسکن.
- اعطای تخفیفات متعدد از جمله تخفیف یا حذف بهای زمین از قیمت مسکن جهت کاهش قیمت مسکن.
- گرایش مدیران و تصمیم‌سازان به گسترش سیاست اجاره‌ای و کوچک و اجاره به شرط تملیک برای جوانان.
- گسترش سیاست فروش متری مسکن با هدف تأمین مسکن برای جوانان.
- اشتغال‌زایی بالای مسکن که خود منجر به افزایش توان تأمین مسکن جوانان می‌شود.

#### ب) نقاط ضعف

- محدود بودن ظرفیت نظام فعلی برنامه‌ریزی و تولید مسکن جوانان.
- اختصاصی نبودن قوانین مذکور برای جوانان و به تبع آن در نظر گرفته نشدن شرایط خاص در برنامه‌ریزی‌ها و سیاستگذاری‌های بخش مسکن آنان.
- نقش کم‌رنگ و گرایش کم بخش خصوصی و تعاونی به سرمایه‌گذاری در بخش مسکن جوانان.
- عدم پیش‌بینی یارانه‌ها برای بخش مسکن جوانان.
- نامتناسب بودن قیمت مسکن و تسهیلات اعطایی بانک‌ها با قدرت اقتصادی جوانان.
- کم‌توجهی به حمایت‌های اقتصادی و اجتماعی از مسکن قشر جوان.
- ضعف اطلاعات آماری و شاخص‌های کمی و کیفی در حوزه مسکن جوانان.
- شکاف موجود بین درآمد سرانه جوانان و قیمت بالای مسکن (ملکی و استیجاری).

#### ج) چالش‌ها و تهدیدها در بخش مسکن جوانان

- تمایل جوانان به داشتن مسکن ملکی و با متراژ بالا قبل از رسیدن به قدرت اقتصادی باثبات.



- نابرابری بین عرضه و تقاضای مسکن جوانان.
- افزایش سطح توقعات و مطالبات جوانان از مسکن.
- نابرابری و شکاف بین میانگین درآمد جوانان و هزینه‌های بالای مسکن (و حتی تأمین ودیعه و اجاره بهای مسکن توسط جوانان خصوصاً در شهرهای بزرگ).
- بیشتر بودن میزان افزایش هزینه مسکن در برابر افزایش توان اقتصادی جوانان.
- بالا بودن سهم هزینه تأمین مسکن در سبد هزینه خانواده به‌ویژه در دهک‌های درآمدی ۱ تا ۵.
- بالا بودن نرخ بیکاری جوانان (به‌صورت غیراستاندارد) در مقایسه با سایر گروه‌های فعال.
- بالا بودن میزان تقاضای مسکن جوان (تحت تأثیر افزایش وزنی جمعیت ۲۵-۲۹ ساله جوانان).
- بالا رفتن سن ازدواج به‌علت مشکلات مسکن.
- افزایش روند مهاجرت جوانان از روستا به شهر و از شهرهای کوچک به شهرهای بزرگ.
- وجود تفکر هزینه‌ای بودن حمایت‌های دولتی در مسکن جوانان.
- تأثیر کم پس‌اندازهای ناچیز خانوارها در تأمین مسکن و در مقابل حمایت‌های ناکافی دولت و نقش کم‌رنگ بخش خصوصی.

#### د) فرصت‌ها

- وجود بسترهای مناسب جهت تأمین زمین مورد نیاز مسکن جوانان.
  - وجود منابع اولیه فنی و تکنولوژی مرتبط با تولید مسکن.
  - تلاش نظام در راستای هدفمند نمودن یارانه‌ها
- بنابراین با توجه به نقاط ضعف و چالش‌ها و تهدیدهای ناظر به این بخش و نقش مهم و تأثیرگذار تأمین مسکن به‌خصوص مسکن جوانان در ثبات و امنیت اجتماعی و فرهنگی و استحکام نهاد خانواده، دولتمردان و سیاستگذاران رسالت و وظیفه‌ای خطیر در راستای ساماندهی و هدایت بخش مسکن دارند و باید با تدبیر عالمانه راهکارها و سیاستگذاری‌هایی را برای این بخش مهم و خطیر بیاندیشند.

#### ه) اصول و سیاست‌های کلی

سیاستگذاری در بخش مسکن جوانان همان‌طور که از نامش پیداست باید ویژگی‌های مربوط به قشر جوان را لحاظ کند و مورد توجه قرار دهد و باید ضمن تبعیت از سیاستگذاری کلان متناسب با مقتضیات دوران جوانی باشد در ذیل به نمونه‌ای از این سیاست‌ها می‌پردازیم.

### - تعیین اولویت در سیاستگذاری‌های مسکن

عادلانه به‌نظر می‌رسد که در سیاستگذاری‌های مسکن جوانان شاغل بر بیکار، متأهل بر مجرد، سرپرست خانوار بر مجرد و گروه سنی بالای ۲۴ سال بر زیر ۲۴ سال اولی باشد.

### - تعیین جایگاه مسکن جوانان در برنامه‌ریزی‌های کلان کشور

این نکته وجود دارد که هیچ جایگاهی در برنامه‌ریزی‌های کلان جهت مسکن جوانان وجود ندارد،

### - حمایت جدی از بخش خصوصی در حوزه مسکن جوانان

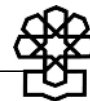
لذا سیاستگذاران بخش مسکن جوانان باید زمینه را برای حضور هرچه بیشتر بخش خصوصی و تعاونی به‌وسیله اعطای امتیازات ویژه و همچنین کنترل بازار مسکن بخش خصوصی فراهم نمایند. البته به یقین می‌توان گفت یکی از نقاطی که حضور پررنگ دولت را چه از لحاظ نظارت و چه سرمایه‌گذاری و حمایت‌های مالی می‌طلبد، بخش مسکن جوانان است، اما باید توجه داشت که نقش پررنگ دولت و حمایت از بخش مسکن باید به نحوی طراحی شود که مانع خوداتکایی جوانان در تأمین مسکن نشود و به‌عبارتی سیاستگذاری‌های این بخش باید به نحوی باشد که ظرفیت مناسب برای رسیدن تدریجی جوانان به خوداتکایی در تأمین مسکن را داشته باشد. علاوه‌بر پررنگ شدن نقش دولت در تأمین مسکن، به‌علت شکاف زیاد بین توان اقتصادی جوانان و هزینه مسکن و بالا بودن قیمت آن، سیاستگذاری‌های این بخش باید سیاست‌های حمایتی جهت کمک به افزایش توان اقتصادی و تسهیل دسترسی و زمینه تأمین مسکن مناسب جوانان را شامل باشد.

### - رفع ضعف‌های فرهنگ و جهت پیش‌بینی برنامه‌های فرهنگی در حوزه مسکن جوانان

یکی دیگر از نقاط ضعف مسکن جوانان، مباحث فرهنگی است. بخشی از جوانان خواهان مسکن ملکی با متراژ بالا قبل از رسیدن به ثبات اقتصادی هستند که در برنامه‌ریزی‌های این بخش باید به این مطلب توجه شود که با فرهنگ‌سازی این ضعف را برطرف کرد و لزوم داشتن مسکن استیجاری با متراژ پایین در سال‌های ابتدایی زندگی را به فرهنگ عمومی تبدیل کرد.

### - لحاظ کردن تفاوت‌های مناطق مختلف کشور در سیاستگذاری‌های کلان

تفاوت بین مناطق مختلف کشور، مطلبی است که باید در سیاستگذاری‌ها مسکن مورد توجه قرار گیرد، هر منطقه‌ای از کشور از لحاظ میزان جمعیت جوان، میزان اشتغال، درآمد سرانه، میزان زمین و جمعیت آن، میزان عرضه مسکن و قیمت آن، فرهنگ مسکن و ... متفاوت از منطقه دیگر است و چون سیاستگذاری‌ها و برنامه‌ریزی‌های این بخش براساس شاخص‌های فوق تعیین می‌شود، لذا تفاوت قائل شدن بین مناطق مختلف و ارائه سیاست‌ها و برنامه‌های متناسب با هر منطقه ضروری است. بدیهی



است سیاست‌های مسکن در تهران می‌تواند متفاوت از سیاست‌های مسکن در شهرستان‌های کوچک و مرزی باشد. می‌توان با برقراری ارتباط و استفاده از تجربیات مؤسسات و سازمان‌های بین‌المللی فعال در عرصه مسکن جوانان و بومی‌سازی آن بسیاری از مشکلات را رفع نمود.

#### ۴. خلأهای قانونی

به دنبال بررسی قوانین به مواردی از خلأهای قانونی که می‌تواند با اصلاح هریک از قوانین مرتفع گردد، اشاره شده است.

##### ۴-۱. اصلاح اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مصوب ۱۳۶۶

همان‌گونه که ذکر شد در اساسنامه مذکور هیچ نقشی برای بخش خصوصی و انبوه‌سازان مسکن در نظر گرفته نشده است باید در بندهایی از این اساسنامه این موضوع اصلاح شود. همچنین مناسب است بندهایی از اساسنامه که بحث مالکیت‌محور را دنبال می‌کند به سمت اجاره‌محور رود تا بتواند متقاضیان بیشتری را که البته توانایی خرید زمین را ندارند شامل شود.

##### ۴-۲. اصلاح مصوبه تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن در جلسه

##### هیئت وزیران مورخ ۱۳۷۰

مناسب است تا بندهایی جهت پررنگ کردن نقش بخش خصوصی، اصلاح قوانین مالیاتی بر زمین‌ها برای انبوه‌سازان و توجه به گروه سنی جوانان متأهل در آن گنجانده شود.

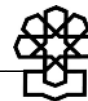
##### ۴-۳. قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷

الف) در ماده (۴) این قانون باید به بحث طرح آمایش سرزمینی مسکن با رویکرد طرح آمایش سرزمینی مسکن جوانان پردازد و براساس آن پیش‌بینی جمعیتی جوانان صورت گیرد تا بر پایه آن نیاز به تأمین مسکن جوانان متناسب با پیش‌بینی روند افزایش یا کاهش جمعیت جوانان در شهرها و روستاها مشخص گردد.

ب) در ماده (۱۵) این قانون باید به بحث جوانان به‌عنوان یکی از اولویت‌های مهم سیاست‌گذاری مسکن پرداخت. همچنین تمایز قائل شدن بین نقاط مختلف کشور از لحاظ نیاز به تأمین مسکن درخصوص اعطای تسهیلات و واگذاری اراضی و مالیات به اراضی باید معافیت‌های عوارضی از دیگر خلأها و نواقص این قانون است و باید با مکلف نمودن دولت به تهیه جدول طبقه‌بندی نقاط

کشور از لحاظ نیاز به تأمین مسکن حمایت قانونی لازم را برای آنها در نظر گرفت. به‌طور کلی برخی نکات مهم در این قانون مغفول مانده است: فقدان قوانین مختص به طبقات خاص درحالی است که مشکل مسکن در این طبقات حادثتر و مهمتر است.

ج) یکی دیگر از خلأهای موجود در بخش مسکن که در نهایت می‌تواند به ساماندهی وضعیت مسکن جوانان نیز بیانجامد «عدم وجود سامانه پیشرفته اطلاعات مسکن است» که مناسب است در بندی از قانون مذکور دیده شود این سامانه جهت برنامه‌ریزی‌های کلان مسکن بسیار لازم است.

**قانون راجع به نحوه اداره بنیاد مسکن و معاملات واحدهای مسکونی****ماده (۱)**

از تاریخ تصویب این قانون هیئت امنای بنیاد مسکن منحل و با جلب مشارکت مردم کلیه اقدامات و عملیات بنیاد مسکن زیر نظر وزارت مسکن و شهرسازی اداره می‌شود و در مواردی که بنیاد از بودجه‌های عمومی دولت استفاده می‌نماید با تشخیص وزیر مسکن و شهرسازی از شمول قانون محاسبات عمومی مستثنا می‌باشد.

**تبصره «۱»** - آیین‌نامه‌های اجرایی بنیاد مسکن حداکثر تا سه‌ماه توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه و با تصویب وزیر مسکن و شهرسازی قابل اجرا خواهد بود.

**ماده (۲)**

از تاریخ تصویب این قانون کلیه اقدامات و عملیات دفتر معاملات مسکن متوقف می‌باشد و به‌منظور ایجاد تعادل بین عرضه و تقاضا و جلوگیری از بورس‌بازی و تعدیل قیمت واحدهای مسکونی و کنترل شهرنشینی و جلوگیری از گسترش بی‌رویه شهرها از تاریخ تصویب این قانون در شهرهایی که وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌نماید نقل و انتقالات کلیه واحدهای مسکونی (اعم از بیع و صلح و معاوضه و معاملات با حق استرداد و غیره) توسط افراد ذینفع (ناقل و منتقل‌لیه) بر طبق ضوابط قانونی خواهد بود که به تصویب مجلس شورای اسلامی خواهد رسید.

**تبصره «۱»** - وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است ضوابط فوق‌الذکر را حداکثر تا یک ماه بعد از تصویب این قانون تهیه و به مجلس شورای اسلامی تقدیم نماید.

**تبصره «۲»** - نقل و انتقال مربوط به منافع واحدهای مسکونی (مثل اجاره و غیره) از شمول مقررات این قانون مستثناست.

قانون فوق مشتمل بر دو ماده و سه تبصره در جلسه روز سه‌شنبه هفدهم اسفندماه یک‌هزار و سیصد و پنجاه و نه شمسی به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده و شورای محترم نگهبان آن را تأیید نموده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

۱۳۶۶/۹/۱۷

## اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی

### فصل اول - تعریف و هدف

#### ماده (۱)

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی که در این اساسنامه اختصاراً بنیاد نامیده می‌شود نهاد انقلاب اسلامی است که براساس فرمان ۲۱ فروردین ماه ۱۳۵۸ رهبر کبیر انقلاب اسلامی حضرت امام خمینی مدظله به‌منظور تأمین مسکن محرومان به‌ویژه روستاییان در چارچوب سیاست‌ها و برنامه‌های دولت تشکیل گردیده است.

### فصل دوم - وظایف

#### ماده (۲)

مطالعه و بررسی در زمینه تشخیص و تعیین نیازمندی‌های مسکن محرومان اعم از روستایی و شهری و فراهم آوردن موجبات اجرای آن با مشارکت، همکاری و خودیاری مردم و دستگاه‌های مختلف.

#### ماده (۳)

تهیه طرح مجتمع‌های زیستی و واحدهای مسکونی ارزاقیمت و اجرای آنها به‌طور مستقیم یا با مشارکت مردم با همکاری و هماهنگی دستگاه‌های ذیربط در روستا و شهر. تبصره - دولت موظف است در اجرای پروژه‌ها و طرح‌های مسکونی خود به‌غیر از خانه‌های سازمانی شهری، اولویت را به بنیاد بدهد.

#### ماده (۴)

تهیه زمین مورد نیاز طرح‌ها و پروژه‌های بنیاد و آماده‌سازی آنها. تبصره «۱» - دولت و بنیاد مستضعفان مکلفند زمین‌های مناسب خود را جهت اجرای طرح‌های مسکونی مصوب شورای مرکزی بنیاد به‌استثنای هزینه‌های خرید و آماده‌سازی (قیمت تمام شده برای دولت) به‌طور رایگان و قطعی به بنیاد واگذار نمایند. تبصره «۲» - اشخاص حقیقی و حقوقی می‌توانند زمین‌های ملکی خود را به بنیاد هبه نمایند و قانون زمین شهری مانع این امر نخواهد بود.



تبصره «۳» - هیئت‌های هفت‌نفره واگذاری زمین و سازمان جنگل‌ها و مراتع مکلفند زمین‌های دولتی مناسب را جهت واگذاری و اجرای طرح‌های مسکن روستایی پس از اعلام نیاز بنیاد به شرط نداشتن کاربری کشاورزی در اختیار بنیاد قرار دهند.

تبصره «۴» - دولت موظف است نسبت به تأمین آب و برق، راه، مدرسه، درمانگاه و دیگر نیازمندی‌های عمومی این طرح‌ها از طریق وزارتخانه‌ها و سازمان‌های ذیربط اقدام لازم را به عمل آورد.

#### ماده (۵)

کمک در جهت تأمین مصالح ساختمانی کشور از طریق تولید، تهیه، توزیع.

تبصره «۱» - وزارتخانه‌های صنایع و معادن و فلزات موظفند در مورد صدور موافقتنامه‌های اصولی و اجازه بهره‌برداری از معادن با اولویت برای بنیاد اقدام نموده و بنیاد از شمول محدودیت‌های ماده (۳۸) قانون معادن مصوب ۱۳۶۲/۳/۱ مستثناست.

تبصره «۲» - دولت موظف است سهمیه لازم از مصالح ساختمانی و ماشین‌آلات مورد نیاز را در اختیار بنیاد قرار دهد.

تبصره «۳» - بنیاد مستضعفان مکلف است کارگاه‌ها و کارخانجات تولید شن و ماسه، مصنوعات بتنی و سیمانی، آجر، گچ و آهک خود را در حد نیاز به بنیاد واگذار نماید.

#### ماده (۶)

نظارت بر پرداخت و مصرف وام‌های قرض‌الحسنه مسکن روستایی و ارزیابی شهریه که از محل منابع مالی و سیستم بانکی کشور تأمین می‌شود.

تبصره - دولت موظف است در اجرای این ماده اعتبارات لازم را به صورت قرض‌الحسنه تأمین نماید.

#### ماده (۷)

تهیه طرح‌های هادی و اصلاح معابر در روستاها، با هماهنگی دستگاه‌های ذیربط و اجرای آن با مشارکت مردم از محل اعتبارات مصوب واگذاری دولت.

#### ماده (۸)

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.

**تبصره -** دولت موظف است اجرای طرح‌های موضوع این ماده را همراه با اعتبارات مربوطه با رعایت اولویت به بنیاد واگذار نماید.

## فصل چهارم - مقررات مالی و عمومی

### ماده (۱۵)

بودجه، امکانات و منابع مالی بنیاد عبارتند از:

۱. حساب ۱۰۰ حضرت امام مدظله،
۲. کمک‌های نقدی و غیرنقدی از قبیل زمین، مستغلات، مصالح ساختمانی و غیره که از طرف مردم، دولت و سایر نهادها و دستگاه‌ها به بنیاد واگذار می‌شود،
۳. کمک‌های بلاعوض بنیاد مستضعفان صرفاً برای تأمین مسکن فقرا و محرومان صرف می‌گردد و بنیاد مسکن گزارش فعالیت‌های انجام شده از محل اعتبارات فوق را به صورت سالیانه به بنیاد مستضعفان ارسال می‌نماید،
- تبصره -** وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است کمک‌های موضوع بندهای «۱»، «۲» و «۳» این ماده را به عنوان هزینه‌های قابل قبول مؤدیان محسوب نماید.
۴. کمک‌های دولت که در بودجه سالیانه کل کشور منظور می‌گردد،
۵. درآمد حاصل از فروش مصالح تولیدی کارگاه‌ها و کارخانجات متعلق به بنیاد و توزیع مصالح ساختمانی و ارائه خدمات فنی.

### ماده (۱۶)

بنیاد از پرداخت مالیات بر درآمد و عواید حاصل از مشارکت و مالیات سهم سود و در شرکت‌های وابسته معاف می‌باشد.

### ماده (۱۷)

بنیاد دارای شخصیت حقوقی بوده و نمایندگی قانون بنیاد با سرپرست بنیاد است و می‌تواند برای طرح دعاوی و شکایات یا برای هر اقدام قانونی دیگر، نماینده و یا وکیل تعیین و به مراجع قضایی،



اداری، انتظامی و ثبتی معرفی نماید.

تبصره - بنیاد از پرداخت هزینه‌های دادرسی در تمام مراجع قضایی معاف می‌باشد.

#### ماده (۱۸)

بنیاد در جهت انجام وظایف خود می‌تواند در استان‌ها، شهرستان‌ها، بخش‌های کشور دارای شعب و نمایندگی باشد.

#### ماده (۱۹)

تهیه و به تصویب وزیر مسکن و شهرسازی خواهد رسید.

#### ماده (۲۰)

از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون کلیه قوانین مغایر با آن ملغی می‌گردد.

اساسنامه فوق مشتمل بر بیست ماده و پانزده تبصره در جلسه علنی روز سه‌شنبه هفدهم آذرماه یک‌هزار و سیصد و شصت و شش مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۶۶/۱۰/۹ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - اکبر هاشمی

### تعیین سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۰/۶/۲۷ سیاست‌های مربوط به ساخت انبوه مسکن را به شرح زیر تعیین نمود:

۱. شورای پول و اعتبار در خصوص تعیین سقف تسهیلات اعطایی به هر فرد در مرحله، واگذاری برای فروش اقساطی مسکن به میزان ۱۰ میلیون ریال با شرایط زیر، اقدام نماید:

الف) قراردادهای فروش اقساطی مسکن با اقساط تا بیست سال منعقد گردد و در مورد افرادی که مایل هستند با گرفتن امتیازاتی (که مشترکاً توسط شورای پول و اعتبار و وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و اعلام می‌گردد) اقساط مربوط را در مدت کوتاه‌تری پرداخت کنند، پیش‌بینی لازم به عمل آید.

ب) نرخ سود تسهیلات اعطایی به طبقات اجتماعی خاص به میزان ۴، ۷ و ۸ درصد در سال و برای سایر متقاضیان تا زیربنای ۷۵ متر مربع به میزان ۱۲ درصد در سال تعیین گردد. شورای

پول و اعتبار در مورد یکسان کردن نرخ سود تسهیلات اعطایی به کارمندان و کارگران اقدام نماید. تبصره «۱» - کلیه بانک‌های تجاری و علاوه بر بانک مسکن در اجرای مفاد این بند و اعطای تسهیلات، مشارکت نمایند.

تبصره «۲» - کلیه بانک‌ها از طریق مشارکت مدنی اعتبارات مورد نیاز شرکت‌های دولتی و خصوصی برای اجرای طرح‌های آماده‌سازی زمین جهت احداث مسکن را تأمین نمایند.

تبصره «۳» - در مواردی که متقاضیان وجوه اولیه برای تهیه زمین را به بانک واریز می‌نمایند، قسمتی از سهم‌الشرکه بانک از ابتدا برای ساخت واحد مسکونی همچنین آماده‌سازی زمین (به صورت انفرادی یا تعاونی) پرداخت گردد.

تبصره «۴» - در صورتی که سقف تعیین شده بخش مسکن (موضوع تصویبنامه شماره ۱۲۹۷۹ت ۵۲ هـ مورخ ۱۳۷۰/۲/۲۸) برای اعطای تسهیلات اعتباری موضوع این تصمیم کفایت نکند، مجمع عمومی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران می‌تواند براساس درخواست وزارت مسکن و شهرسازی سقف مزبور را به میزان لازم افزایش دهد.

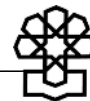
۲. وزارت مسکن و شهرسازی با مشارکت سیستم بانکی در خصوص ساخت واحدهای مسکونی آپارتمانی ارزاقیمت (با میانگین ۴۰ متر مربع زیربنای مفید) در نقاطی که تقاضای مسکن با تراکم زیاد وجود دارد و همچنین برای اقشار کم‌درآمد اقدام نماید.

تبصره - سهم‌الشرکه دولت در طرح ساخت واحدهای مسکونی موضوع این بند از محل اعتبارات پیش‌بینی شده در قانون برنامه اول توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران بابت کمک به ساخت خانه‌های ارزاقیمت و استیجاری و استفاده از درآمدها و سود سالیانه شرکت‌های تحت پوشش وزارت مسکن و شهرسازی تأمین می‌گردد.

۳. سازندگان انبوه واحدهای مسکونی مجازند تمام یا قسمتی از آماده‌سازی زمین را انجام دهند و هزینه‌های مربوط را از متقاضیان دریافت نمایند.

تبصره - هزینه ایجاد شبکه آب و فاضلاب و برق در طرح‌های آماده‌سازی داخل محدوده شهرها براساس قیمت‌های توافق شده بین وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت نیرو یا سایر مجریان، به صورت عمومی اعلام می‌شود و در صورت تغییر تعرفه‌ها دستگاه مجری مابه‌التفاوت را رأساً دریافت خواهد نمود.

۴. شبکه‌های اصلی و فرعی توزیع تأسیسات زیربنایی شهری در شهرهای جدید توسط شرکت شهرهای جدید اجرا می‌گردد و هزینه‌های مربوط به تأمین و انتقال آب و برق تا محل شهرهای جدید برعهده شرکت شهرهای جدید خواهد بود.



**تبصره -** در نقاطی محروم و مناطقی که هر بنای تمام شده زمین در حدی است که متقاضی رغبتی برای دریافت زمین ندارد، هزینه‌های موضوع این بند از منابع شرکت شهرهای جدید تأمین می‌شود و در صورتی که امکان ادامه کار شرکت شهرهای جدید به لحاظ تراز مالی وجود نداشته باشد موارد جهت تصمیم‌گیری به هیئت دولت اعلام خواهد شد.

۵. اعتبارات ارزی مورد نیاز اجرای سیاست‌های موضوع این تصمیم در لایحه بودجه هر سال

پیش‌بینی می‌گردد.

**تبصره -** ارز مورد نیاز تأسیسات زیربنایی شهرهای جدید یا نرخ رسمی اختصاص می‌یابد.

حسن حبیبی - معاون اول رئیس‌جمهور

### قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد

**ماده واحده -** به منظور تأمین مسکن برای محرومین سراسر کشور، وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است علاوه بر وصول مالیات‌های مقرر، ۰/۵ درصد از درآمد مشمول مالیات بانک‌های کشور را اخذ و به حساب مخصوص خزانه واریز و معادل ۱۰۰ درصد وجوه دریافتی از حساب خزانه در قالب قانون بودجه به حساب ۱۰۰ حضرت امام (ره) (ویژه کمک به مسکن محرومین) واریز نماید. بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است مبلغ دریافتی مزبور را صرفاً جهت تأمین مسکن ارزاقیمت برای محرومین مصرف نماید.

آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط بانک مرکزی و بنیاد مسکن تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه روز سه شنبه نهم شهریورماه یک‌هزار و سیصد و هفتاد و دو مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۷۲/۶/۲۱ به تأیید شورای نگهبان رسیده است.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی‌اکبر ناطق نوری

### سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۵/۱۰/۲۶ بنا به پیشنهاد شماره ۷۸۶۸.۱۰۰ مورخ ۱۳۷۴/۶/۷ وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و چهارم و یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران و جزء «ج» بند «۳» ماده (۳) و ماده (۸) قانون تغییر نام وزارت

آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن - مصوب ۱۳۵۳ - و قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر بازار تولید و عرضه مسکن را به شرح زیر تصویب کرد:

## فصل اول - تعاریف

### ماده (۱)

اشخاص حقیقی و حقوقی مشمول مقررات این تصویب‌نامه که در امور مربوط به توسعه و عمران زمین‌های شهری، مدیریت تولید، عرضه، تأمین و تقاضای مسکن فعالیت می‌نمایند، عبارتند از:

الف) شرکت‌های دولتی یا وابسته به دولت، بنیادها و نهادهای انقلابی و مؤسسات عمومی غیردولتی و شرکت‌های وابسته به آنها،

ب) شرکت‌های تعاونی تولید مسکن موضوع تبصره «۱» ماده (۸) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰،

پ) شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن موضوع ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰،

ت) شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن و توسعه شهری،

ث) شرکت‌ها و مؤسساتی که مطابق قانون تجارت تأسیس شده یا بشوند و وضعیت خود را با مقررات موضوع فصل دوم این تصویب‌نامه تطبیق دهند همچنین سایر اشخاص حقیقی و حقوقی اعم از دولتی و غیردولتی در موارد مذکور در این ماده فعالیت نموده یا بنمایند.

## فصل دوم - سازماندهی مدیریت تولید و عرضه مسکن

### ماده (۲)

کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۱) این تصویب‌نامه مکلفند قبل از آغاز فعالیت، نسبت به دریافت پروانه اشتغال اقدام نمایند. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است اقدام‌های لازم را برای تشخیص صلاحیت و تعیین رتبه و صدور پروانه اشتغال اشخاص موضوع این تصویب‌نامه فراهم نماید.

کلیه مقام‌های دولتی و دستگاه‌های اجرایی موظفند در چارچوب وظایف و اختیارات خود همکاری لازم را برای تحقق این امر انجام دهند و ضمانت‌های اجرایی لازم را ایجاد نمایند.

کلیه مقام‌های دولتی و دستگاه‌های اجرایی موظفند در چارچوب وظایف و اختیارات خود همکاری لازم را برای تحقق این امر انجام دهند و ضمانت‌های اجرایی لازم را ایجاد نمایند.



تبصره «۱» - تعاونی‌های پس‌انداز و تأمین مسکن که هدف و فعالیت آنها منحصر به تأمین مسکن اعضاست، مشمول تکلیف دریافت پروانه اشتغال موضوع این ماده نیستند.

تبصره «۲» - اشخاصی که اقدام به ساخت مسکن برای خود می‌نمایند، به تشخیص وزارت مسکن و شهرسازی مشمول تکلیف دریافت پروانه موضوع این ماده نیستند.

### ماده (۳)

وزارت مسکن و شهرسازی در جهت تحقق اهداف زیر در مجامع و واحدها و افراد صنفی و به استناد ماده (۲۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان، آیین‌نامه نظام صنفی مجامع و واحدها و افراد صنفی مشمول ماده (۱) این تصویب‌نامه را تهیه و برای تصویب به هیئت وزیران ارائه خواهد داد:

الف) برنامه‌ریزی به‌منظور رشد و اعتلای حرفه‌های سرمایه‌گذاری و تولید مسکن و مشاغل مرتبط با آن،

ب) همکاری، مذاکره و مشاوره با مراجع ملی - محلی، در امور برنامه‌ریزی، مدیریت و اجرای طرح‌های مسکن و شهرسازی، اصلاح قوانین و مقررات دست و پاگیر و تدوین مقررات تسهیل‌کننده،

پ) ترویج سیاست‌های ملی در بخش مسکن و شهرسازی،

ت) ترویج اصول صحیح مهندسی و معماری و همکاری در زمینه اجرا و کنترل مقررات ملی ساختمان و استانداردها و معیارها،

ث) ارتقای دانش فنی و کیفیت کار اعضا از طریق ایجاد پایگاه‌های علمی، فنی، آموزش و انتشارات،

ج) دفاع از حقوق اجتماعی و حیثیت حرفه‌ای و حقوق افراد و واحدهای صنفی و همچنین دفاع از حقوق متقابل جامعه به‌عنوان مصرف‌کنندگان محصولات، تولیدات و خدمات اعضا،

چ) ایجاد روابط صحیح بین افراد و واحدهای صنفی و طرف‌های قرارداد آنها و کمک به مراجع مسئول در بخش مسکن و شهرسازی در زمینه ارجاع مناسب کارها به صاحبان صلاحیت و جلوگیری از مداخله اشخاص فاقد صلاحیت در امور فنی،

ح) همکاری با مراجع ملی و محلی در هنگام بروز سوانح و بلایای طبیعی،

خ) تلاش در جهت مشارکت و تشویق به سرمایه‌گذاری اشخاص و مؤسسات داخلی و خارجی در طرح‌های مسکن و توسعه شهری و مستحذات و آماده‌سازی اراضی،

د) جلب سیاست‌های حمایتی دولت به سوی تشکل‌های معتبر سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش مسکن و توسعه شهری،

ذ) ارتقای اعتبار فنی، اجرایی، اجتماعی و مالی اعضا مانند تأسیس شرکت تضمین خدمات صنفی و مشارکت در تأسیس صندوق تضمین سرمایه‌گذاران مسکن،

ر) جلب مشارکت واحدها و افراد صنفی در جهت تأمین منابع مالی بخش مسکن و توسعه شهری و تشویق به تأسیس شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن، انتشار اوراق مشارکت و سایر اقدامات قانون در جهت تجهیز منابع مالی.

#### ماده (۴)

دولت از طریق وزارت مسکن و شهرسازی، بانک مرکزی و وزارت بازرگانی، به روش‌های زیر از فعالیت‌سازندگان دارای پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویبنامه حمایت می‌نماید:

الف) اولویت در واگذاری زمین شهری و پروژه‌هایی که سازمان ملی زمین و مسکن با مشارکت بخش خصوصی اجرا می‌نماید،

ب) تخصیص سهمیه‌های متناسب با حجم فعالیت، در تأمین مواد و مصالح دارای نظام کنترلی توزیع،

پ) تخصیص بخشی از مانده تسهیلات اعطایی به بخش مسکن به سازندگان مسکن و

شهرک‌های مسکونی،

ت) کمک به صدور خدمات فنی و مهندسی.

#### ماده (۵)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای ارائه کمک‌های فنی به سازندگان مشمول این تصویبنامه در زمینه‌های زیر اقدام‌های لازم را به عمل آورد.

الف) انجام تحقیق و مطالعه به منظور تدوین ضوابط و آیین‌نامه‌های علمی و فنی و اجرایی و

انتشار نتایج به دست آمده به روش‌های مقتضی،

ب) تشکیل کنفرانس، سمینار و دوره‌های آموزشی برای مدیران و نیروهای شاغل در

تشکل‌های سازندگان مسکن،

پ) وضع ضوابط و مقررات برای اجزای ساختمان و اندازه‌های پایه مواد و مصالح و ملزومات

مورد استفاده در صنعت مسکن و ساختمان و ایجاد امکان تولید و مصرف انبوه آنها در جهت

کاهش ضایعات و قیمت تمام شده،

ت) تأسیس مرکز اطلاعات ساختمان و مسکن، مشتمل بر اطلاعات و داده‌های بهنگام بازار

مسکن کشور.

**ماده (۶)**

وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس قانون تغییر نام وزارت آبادانی و مسکن به وزارت مسکن و شهرسازی و تعیین وظایف آن و ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر مقررات مربوط از راه‌های زیر بر فعالیت سازندگان مسکن نظارت نماید:

الف) بازرسی کارهای در دست اجرا، به‌منظور حصول اطمینان از انطباق سطح فعالیت سازندگان با رتبه و حد مجاز فعالیت مقید در پروانه‌های اشتغال،

ب) تنظیم فرم‌های گزارش و اطلاع‌گیری از فعالیت اشخاص موضوع این تصویبنامه.

**تبصره «۱»** - در صورتی‌که سازنده براساس نظارت‌های به‌عمل آمده از مقررات و استانداردهای وضع شده موجود، تخلف کند و از اهداف موضوع فعالیت اصلی عدول نماید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس ماده (۳۵) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و سایر مقررات مربوط، تدابیر متناسب را برای برخورد با وی، اتخاذ نماید. در اجرای این تبصره کلیه مراجع ذیربط از جمله نیروی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظف به همکاری می‌باشند.

**تبصره «۲»** - تهیه، اجرا و نظارت بر طرح‌های عمرانی منظور در بودجه عمومی، تابع مقررات قانون برنامه و بودجه و ضوابط مبتنی بر آن خواهد بود.

**ماده (۷)**

شهرداری‌ها موظفند پس از ابلاغ وزارت مسکن و شهرسازی و وزارت کشور، در شهرهایی که اتحادیه صنفی سازندگان مسکن در آنها تشکیل می‌شود، پروانه ساختمان مجموعه‌های بیش از ده (۱۰) واحد مسکونی را برای متقاضیانی صادر نمایند که یا خود دارای پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویبنامه باشند یا قرارداد مدیریت تولید با یکی از سازندگان دارای پروانه فعالیت، منعقد نموده باشند.

مشخصات کمی، فنی و اجرایی پروژه‌ها باید با رتبه سازنده یا مدیر تولید متناسب باشد.

**فصل سوم - شرایط حمایت از فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن****ماده (۸)**

شرکت‌های سرمایه‌گذاری مسکن و توسعه شهری که واجد شرایط موضوع مواد (۹) تا (۱۶) این تصویبنامه باشند از حمایت‌های موضوع ماده (۱۹) این تصویبنامه برخوردار خواهند شد.

**ماده (۹)**

میزان مالکیت بخش غیرخصوصی نباید حداکثر از چهل و نه درصد (۴۹٪) تجاوز کند.

**ماده (۱۰)**

شخص حقوقی تا بیست درصد (۲۰٪) و شخص حقیقی به تنهایی بیش از ده درصد (۱۰٪) و در مجموع با خانواده درجه یک یا اشخاص حقیقی عضو هیئت مدیره یا اجرایی اشخاص حقوقی نباید بیش از بیست درصد (۲۰٪) سهام شرکت را در اختیار داشته باشد.

**ماده (۱۱)**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن منابع مالی خود را به شرح زیر تأمین می‌نماید:

الف) انتشار و فروش سهام،

ب) پیش‌فروش سهم واحدهای مسکونی از طرح‌های مورد مشارکت،

پ) سود انباشته،

ت) انتشار و فروش اوراق مشارکت مسکن با رعایت مقررات مربوط،

ث) فروش دارایی‌های مازاد بر نیاز شرکت.

**تبصره -** کل بدهی شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نباید در هیچ حال از شصت و پنج درصد (۶۵٪) کل دارایی‌های آن تجاوز کند.

**ماده (۱۲)**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن در دارایی‌های خود حد نصاب‌های زیر را رعایت می‌نماید:

الف) دارایی‌های جاری و ثابت عملیاتی برای اداره امور خود در حد متعارف که بیش از پانزده

درصد (۱۵٪) کل دارایی‌های شرکت نباشد،

ب) زمین و مستغلات حداکثر تا سی درصد (۳۰٪) کل دارایی‌ها،

پ) حداقل بیست درصد (۲۰٪) از دارایی‌های شرکت از اوراق بهادار مربوط به شرکت‌های

مالی و سرمایه‌گذاری و تولیدکننده ماشین‌آلات و ابزار و تأسیسات و مصالح ساختمانی،

شرکت‌های سازنده و عمران‌کننده، مشاور و پیمانکاری و به‌طور کلی شرکت‌ها و مؤسساتی که در

بخش مسکن و توسعه شهری فعالیت می‌نمایند، تشکیل شده باشد.

ت) مانده دارایی‌ها صرف مشارکت در طرح‌های مسکن‌سازی و توسعه شهری شود.

**ماده (۱۳)**

شرکت سرمایه‌گذاری نباید به‌طور مستقیم نسبت به ساخت و ساز مسکن و ساختمان اقدام نموده و عهده‌دار مدیریت پروژه باشد.

**ماده (۱۴)**

شرکت سرمایه‌گذاری نباید بیشتر از ده درصد (۱۰٪) سهام یک شرکت سهامی عام و بیش از سی‌وپنج درصد (۳۵٪) سهام یک شرکت سهامی خاص را دارا باشد.

**ماده (۱۵)**

شرکت سرمایه‌گذاری نباید حداکثر بیش از بیست درصد (۲۰٪) کل دارایی‌های خود را به خرید دارایی خاص یا مشارکت در پروژه‌های خاص اختصاص دهد. در مورد شهرک‌سازی و بافت‌های درون‌شهری، رعایت حد نصاب یاد شده ضرورت ندارد، مشروط بر آنکه سرمایه‌گذاری در پروژه‌های مختلف مربوط به آن طرح‌ها صورت گیرد. تبصره - از تاریخ تأسیس، شرکت سرمایه‌گذاری دو سال فرصت خواهد داشت که به حد نصاب موضوع این ماده دست یابد.

**ماده (۱۶)**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن برای استفاده از تسهیلات این تصویب‌نامه مکلف است قبل از تأسیس و فعالیت در این زمینه اساسنامه و هرگونه تغییرات بعدی آن را به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی برساند. در غیر این صورت تسهیلات مقرر در این تصویب‌نامه به شرکت مذکور تعلق نخواهد گرفت. تبصره - شرکت‌های سرمایه‌گذاری بخش مسکن که قبلاً تأسیس شده‌اند و بانک‌هایی که قبلاً اقدام به تأسیس شرکت سرمایه‌گذاری مسکن نموده‌اند، برای بهره‌مند شدن و استفاده از امکانات و تسهیلات موضوع این تصویب‌نامه و تطبیق وضع خود با این مقررات، ظرف یک‌سال از تاریخ تصویب این تصویب‌نامه فرصت دارند اقدامات لازم را به عمل آورند.

**ماده (۱۷)**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن می‌تواند سهام شرکت‌های دیگر را جهت پذیره‌نویسی به عامه مردم یا سرمایه‌گذاران خاص عرضه کند و با رعایت ماده (۱۴) این تصویب‌نامه سهام باقیمانده را خریداری کند.

**ماده (۱۸)**

شرکت سرمایه‌گذاری مسکن می‌تواند با رعایت مفاد مواد (۱۳) و (۱۴) این تصویب‌نامه در جهت پیشبرد هدف‌ها و فعالیت‌های خود در بخش مسکن، در تأسیس شرکت‌های فرعی یا مؤسسات مالی و اعتباری با رعایت مقررات مربوط مشارکت داشته باشد.

**ماده (۱۹)**

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است به روش‌های زیر از فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری حمایت کند:

الف) اولویت در اختصاص زمین،

ب) اولویت در استفاده از یارانه تسهیلات اعتباری بخش مسکن،

پ) اولویت در استفاده از کمک‌های مستقیم دولت به بخش مسکن و توسعه شهری،

ت) اولویت در خرید سهام شرکت‌های دولتی به‌طور کلی و بخش عمومی در رشته ساختمان و مصالح ساختمانی که به بخش خصوصی واگذار می‌شود و تسهیل در شرایط خرید، با رعایت قوانین و مقررات،

ث) اولویت در استفاده از تسهیلات بانک‌ها در بخش مسکن،

ج) ایجاد تسهیلات در اخذ تضمین‌های لازم از بانک‌ها و سایر مراجع ذیربط جهت فروش یا انتشار اوراق مشارکت،

چ) اولویت در خرید یا بهره‌برداری از واحدهای ساخته شده توسط بخش عمومی که به بخش خصوصی واگذار می‌شود،

ح) اولویت در مشارکت با شرکت‌های وابسته به وزارت مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن به‌منظور ساخت و ساز و انجام پروژه‌های انبوه‌سازی و انتشار اوراق مشارکت،

خ) مساعدت در پذیرش در بورس اوراق بهادار تهران بدون رعایت دوره انتظار اولیه،

د) استفاده از کلیه مزایای دیگر مقرر در مقررات و آیین‌نامه‌های مربوط به حمایت از سازندگان و سرمایه‌گذاران بخش مسکن و توسعه شهری.



## فصل چهارم - شرایط حمایت از شرکت‌های تعاونی تولید مسکن و شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن

### ماده (۲۰)

شرکت‌های تعاونی تولید مسکن که طبق مفاد ماده (۲۶) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و با رعایت تبصره «۱» ماده (۸) قانون مزبور تأسیس شده یا بشوند، به شرط دریافت پروانه اشتغال موضوع ماده (۲) این تصویبنامه، مشمول حمایت‌های زیر خواهند بود:

الف) برخورداری از کلیه حمایت‌های موضوع ماده (۴) این تصویبنامه و تبصره آن و نیز کمک‌های فنی و موضوع ماده (۵) این تصویبنامه،

ب) اولویت در استفاده از منابع صندوق پس‌انداز مسکن و منابع شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن و منابع حاصل از انتشار اوراق مشارکت در ساخت و تکمیل پروژه، طبق مقررات مربوط،  
پ) استفاده از تسهیلات ماده (۱۸) قانون بخش تعاون اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های آن،

ت) استفاده از تسهیلات مالی موضوع ماده (۲۴) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره‌های آن،

ث) اولویت در معاملات شرکت‌ها و مؤسسات دولتی و وابسته به دولت در اجرای ماده (۲۸) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران.

تبصره - شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن و سایر تعاونی‌های تولیدکننده مسکن اجتماعی تحت حمایت خواهند بود، لکن اولویت با تعاونی‌هایی است که برای تولید مسکن با شرکت‌های تعاونی تولید قرارداد منعقد نمایند.

### ماده (۲۱)

چگونگی نظارت بر فعالیت شرکت‌های تعاونی تولید مسکن، تابع مفاد ماده (۶) این تصویبنامه است.

### ماده (۲۲)

شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و به‌منظور دنبال نمودن اهداف زیر تشکیل شده باشند از حمایت‌های موضوع این تصویبنامه برخوردار خواهند بود:

الف) ارائه خدمات مشاوره‌ای و اطلاعات به‌روز بازار مسکن و کمک به اعضا برای انتخاب

الگوی مسکن با توجه به وضعیت اشتغال و درآمد و توان مالی و تعداد افراد خانوار آنها،  
 (ب) هدایت و راهنمایی اعضا برای افتتاح حساب پس‌انداز و کمک به آنها برای تنظیم برنامه  
 مالی مسکن مناسب و دستیابی به آن در مدت مناسب،  
 (پ) عرضه مسکن اجاره‌ای (اجتماعی) به اعضای خود در مرحله پیش‌خرید واحد مسکونی منطبق  
 با الگوی مصرف مسکن، به‌منظور اسکان موقت تا زمان تکمیل و تحویل واحد مسکونی مزبور،  
 (ت) عدم دخالت مستقیم در احداث مسکن.

#### ماده (۲۳)

شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن که به‌منظور دستیابی به اهداف موضوع بندهای «الف»،  
 «ب» و «پ» ماده (۲۲) این تصویب‌نامه تأسیس شوند و مفاد بند «ت» ماده مذکور را رعایت نمایند از  
 حمایت‌های زیر برخوردار خواهند شد:

الف) تأمین سرمایه اولیه یا افزایش سرمایه توسط وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها، شرکت‌های دولتی  
 و وابسته به دولت و تحت پوشش دولت، بانک‌ها، شهرداری‌ها، بنیاد مستضعفان و جانبازان انقلاب  
 اسلامی و سایر نهادهای عمومی، از طریق اعطای وام بدون بهره، یا راه‌های دیگر از قبیل مشارکت،  
 مضاربه، اجاره، اجاره به شرط تملیک، بیع شرط، فروش اقساطی، صلح حقوق در اجرای ماده (۱۷)  
 قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران و تبصره آن،

ب) فروش اقساطی مسکن اجتماعی موضوع قانون برنامه دوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و  
 فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن، به‌منظور تأمین مسکن اجاره‌ای اعضا،  
 (پ) اولویت در واگذاری سهم‌الشرکه سازنده دولتی و وابسته به دولت،  
 (ث) اولویت در استفاده از تسهیلات ویژه کارکنان دولت در خصوص اعضای واجد شرایط.

#### ماده (۲۴)

وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند براساس ماده (۶) این تصویب‌نامه، همچنین از راه‌های زیر و  
 طبق دستورالعملی که به همین منظور صادر می‌نماید، بر فعالیت شرکت‌های پس‌انداز و تأمین  
 مسکن نظارت نماید:

الف) دریافت یک نسخه از فرم تقاضا و الگوی مسکن مورد انتخاب اعضای شرکت به‌منظور  
 برآورد تقاضا و برنامه‌ریزی لازم،

ب) بررسی آخرین وضعیت حساب پس‌انداز و توان مالی اعضای خواهان و متقاضی سکونت



در مسکن اجاره‌ای (اجتماع)،

پ) مطالبه پروانه اشتغال از شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن، قبل از اعمال حمایت‌های موضوع ماده (۲۳) این تصویب‌نامه،

ت) نظارت مستمر بر فعالیت‌های شرکت به‌منظور حصول اطمینان از عدم مداخله شرکت در امور خارج از وظایف و اهداف موضوع تأسیس آن، از جمله فعالیت مستقیم برای تولید مسکن،  
ث) شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن تنها می‌توانند منابع خود را در جهت ایجاد پایگاه اطلاعاتی، سپرده‌گذاری در صندوق پس‌انداز مسکن، خرید مسکن اجتماعی برای تأمین مسکن اجاره‌ای اعضا، مشارکت در سرمایه‌گذاری مسکن، اعطای تسهیلات قراردادی به شرکت‌های تعاونی تولید مسکن و سایر اموری که به‌طور مستقیم با موضوع فعالیت آنها مطابقت دارد، به مصرف برساند.

وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون بر رعایت مفاد این بند نظارت خواهد کرد. وزارت تعاون می‌تواند به‌وسیله بازرسان مخصوص خود به رسیدگی و حسابرسی عملیات شرکت بپردازد.

تبصره - در صورتی‌که شرکت از مقررات وضع شده در امور مربوط به پس‌انداز و تأمین مسکن تخلف نماید، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند، متناسب با مورد، جلوگیری موقت از توسعه عملیات شرکت، تغییر سطح مجاز و محدوده فعالیت یا ابطال پروانه اشتغال شرکت اقدام کند یا عزل اعضای هیئت مدیره شرکت را به مراجع ذیصلاح توصیه و شرکت را تا زمان اصلاح عملیات و تطبیق با شرایط مورد نظر، از حمایت‌های موضوع ماده (۲۳) این تصویب‌نامه محروم سازد.

#### ماده (۲۵)

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است اقدامات زیر را به‌منظور تحقق سیاست‌ها و خط‌مشی‌های مندرج در این تصویب‌نامه انجام دهد:

الف) تهیه و پیشنهاد لوایح مورد نیاز به هیئت وزیران جهت تصویب و ارائه به مجلس شورای اسلامی،

ب) تهیه و پیشنهاد آیین‌نامه‌های اجرایی برای تصویب هیئت وزیران،

پ) تهیه و ابلاغ دستورالعمل‌های این تصویب‌نامه طبق برنامه زمانبندی یاد شده در قالب اصول

کلی تصویب‌نامه و آیین‌نامه‌های اجرایی آن.

#### ماده (۲۶)

کلیه دستگاه‌های اجرایی و مراجع ذیربط مکلفند در موارد مربوط دستورالعمل‌های اجرایی خود را

در جهت تطبیق با مفاد این تصویب‌نامه مورد تجدید نظر قرار دهند و دستورالعمل‌های جدید را نیز با هدف یاد شده تهیه و ابلاغ نمایند.

#### ماده (۲۷)

تا تصویب و ابلاغ ضوابط موضوع مواد (۲۵) و (۲۶) این تصویب‌نامه، ضوابط موجود مورد عمل و لازم‌الاجراست.

حسن حبیبی - معاون اول رئیس جمهور

### آیین‌نامه اجرایی قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۷۶/۴/۱۸ بنا به پیشنهاد مشترک بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران (موضوع نامه شماره ۷۰۵۶.۱۰۰ مورخ ۱۳۷۵/۵/۱۵ وزارت مسکن و شهرسازی) و به استناد قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد - مصوب ۱۳۷۲ - آیین‌نامه اجرایی قانون یاد شده را به شرح زیر تصویب نمود:

#### ماده (۱)

در این آیین‌نامه عبارت «قانون تهیه مسکن برای افراد کم‌درآمد» به اختصار «قانون» نامیده می‌شود.

#### ماده (۲)

به منظور تمرکز وجوه حاصل از اجرای قانون، حساب مخصوصی از طرف خزانه‌داری کل، در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح و کلیه عواید حاصل شده در این حساب متمرکز خواهد شد.

#### ماده (۳)

وزارت امور اقتصادی و دارایی صد درصد (۱۰۰٪) وجوه دریافتی از خزانه را که در اجرای قانون - از زمان تصویب - تحصیل می‌نماید، در قالب قانون بودجه به‌عنوان کمک به حساب صد امام خمینی (ره) - ویژه احداث مسکن محرومین - واریز می‌نماید.

**ماده (۴)**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است وجوه حاصل از اجرای قانون را فقط برای تأمین مسکن ارزاقیمت برای محرومین مصرف نماید.

**ماده (۵)**

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی صورت کلیه درآمدها و هزینه‌هایی را که در اجرای قانون تحصیل یا مصرف می‌کند، در حساب سالانه عمل نموده و همراه مدارک و اسناد هزینه نگهداری می‌نماید.

**ماده (۶)**

نحوه استفاده از وجوه موضوع این آیین‌نامه و مشخصات مسکن ارزاقیمت مورد نظر قانون، مطابق دستورالعمل اجرایی این آیین‌نامه خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد.

حسن حبیبی - معاون اول رئیس جمهور

**اساسنامه سازمان ملی زمین و مسکن - مصوب ۱۳۷۵****آیین‌نامه اعطای تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان کم درآمد****ماده (۱)**

به منظور تسهیل در تأمین مسکن کارگران و کارمندان کم‌درآمد شاغل و بازنشسته تحت پوشش صندوق‌های تأمین اجتماعی و بازنشستگی کشوری و لشگری و صندوق‌های خاص، اعطای تسهیلات خرید توسط بانک مسکن در محدوده جغرافیایی شهرهای کشور، تا پایان برنامه چهارم توسعه، با رعایت این آیین‌نامه انجام می‌گیرد.

**ماده (۲)**

مسکن مشمول این آیین‌نامه، مسکن نوساز و دست‌اولی است که مساحت زیربنای مفید آن با تعاریف موضوع الگوی مصرف مسکن که از سوی وزارت مسکن و شهرسازی صورت می‌گیرد، منطبق باشد.

**ماده (۳)**

کارگران و کارمندان مشمول این آیین‌نامه باید حائز شرایط ذیل باشند:

الف) متأهل یا سرپرست خانوار بوده و تاکنون زمین یا مسکن دولتی دریافت نکرده باشند.

ب) حقوق و مزایای آنها از دو برابر حداقل حقوق و مزایای موضوع قانون کار و قانون نظام هماهنگ پرداخت کارکنان دولت بیشتر نباشد.

ج) نسبت به افتتاح حساب پس‌انداز ویژه با حداقل موجودی ۳ میلیون ریال نزد بانک مسکن اقدام کنند.

**تبصره -** ایثارگران واجد شرایط با معرفی بنیاد شهید و امور ایثارگران با اولویت از تسهیلات این آیین‌نامه برخوردار می‌شوند.

**ماده (۴)**

تسهیلات پرداختی معادل ۵۰ برابر حقوق و دستمزد متقاضی و حداکثر معادل ۱۰۰ میلیون ریال برای هر واحد مسکونی در مرحله نخست بوده و در سال‌های بعد متناسب با نرخ تورم افزایش خواهد یافت.

**ماده (۵)**

دارندگان حساب‌های صندوق پس‌انداز مسکن نزد بانک مسکن در شرایط مساوی و نیز متقاضیان خرید واحدهای مسکونی واقع در بافت‌های فرسوده شهری و شهرهای جدید نسبت به سایر متقاضیان از اولویت برخوردار خواهند بود.

**ماده (۶)**

مدت زمان بازپرداخت این تسهیلات ۱۵ سال و به روش تقسیط پلکانی خواهد بود.

**ماده (۷)**

یارانه سود تسهیلات پرداختی در شهرهای کوچک معادل ۶ درصد و در شهرهای متوسط معادل ۴ درصد است.

**ماده (۸)**

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است اعتبار لازم را جهت تأمین مابه‌التفاوت نرخ سود



تسهیلات در شهرهای کوچک و متوسط در بودجه‌های سالانه منظور کند.

#### ماده (۹)

در مرحله نخست اجرای این آیین‌نامه که تا پایان خردادماه ۱۳۸۵ است، ۳۰ هزار واحد مسکونی و در سال‌های بعد سالیانه ۵۰ هزار واحد مسکونی مشمول استفاده از تسهیلات خرید موضوع این آیین‌نامه خواهند شد.

#### ماده (۱۰)

طبق تعریف سطوح سه‌گانه شهری در دستورالعمل اجرایی این آیین‌نامه، ۷۰ درصد از تسهیلات موضوع این آیین‌نامه به شهرهای کوچک و متوسط اختصاص می‌یابد.

#### ماده (۱۱)

به منظور کمک به تأمین منابع مورد نیاز برای اجرای این آیین‌نامه در سال ۱۳۸۴ مبلغ هزار میلیارد ریال از منابع سایر بانک‌ها در اختیار بانک مسکن قرار گیرد.

#### ماده (۱۲)

به منظور کمک به تأمین منابع لازم برای تداوم اجرای این آیین‌نامه تا پایان برنامه چهارم توسعه تمهیدهای لازم از محل انتشار اوراق مشارکت و استفاده از حساب ذخیره ارزی اتخاذ خواهد شد.

#### ماده (۱۳)

دستورالعمل اجرایی این آیین‌نامه ظرف ۱۵ روز پس از ابلاغ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد.

#### ماده (۱۴)

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدام‌های لازم را برای ایجاد زمینه اجرای این آیین‌نامه تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

پرویز داودی معاون اول رئیس‌جمهور

۱۳۸۴/۲/۱۱

## آیین‌نامه احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای

### ماده (۱)

به استناد ماده (۶) قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری - مصوب ۱۳۷۷- سالیانه ۵۰ هزار واحد مسکونی اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی و با استفاده از تسهیلات و حمایت‌های دولت و سیستم بانکی احداث خواهد شد.

### ماده (۲)

واحدهای یاد شده باید حداقل به مدت ۵ سال به‌طور اجاره‌ای بهره‌برداری شوند.

### ماده (۳)

واگذاری زمین از طرف دولت با شرایط تخفیف و تقسیط صورت می‌گیرد و در طول پنج سال دوره اجاره، بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام این دوره در صورتی که سازنده بخواهد واحدهای خود را بفروشد، پول زمین به‌صورت یکجا دریافت و در صورت ادامه اجاره، بهای زمین تقسیط خواهد شد.

### ماده (۴)

تسهیلات به ازای هر واحد در سال اول ۱۲۰ میلیون ریال بوده و از سال دوم متناسب با نرخ تورم افزایش خواهد یافت. دوره بازپرداخت تسهیلات مذکور ۱۵ سال و روش تقسیط پلکانی می‌باشد. به این تسهیلات سالانه ۴ درصد یارانه سود تسهیلات بانکی تعلق می‌گیرد.

### ماده (۵)

بانکها موظفند در اجرای ماده (۹) قانون یادشده و ماده (۱۰) آیین‌نامه اجرایی آن، نسبت به فروش اقساطی کل تسهیلات پرداختی به سازنده اقدام کنند.

### ماده (۶)

هزینه خدمات انشعاب آب، برق، تلفن، گاز، فاضلاب و صدور پروانه ساخت شامل عوارض احداث و تراکم ساختمان واحدهای مسکونی موضوع این آیین‌نامه در بافت‌های فرسوده شهری و شهرهای



جدید با اعمال ۵۰ درصد تخفیف محاسبه و دریافت خواهد شد.

#### ماده (۷)

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است اعتبار لازم را جهت تأمین مابه‌التفاوت نرخ سود تسهیلات در بودجه‌های سالانه منظور کند.

#### ماده (۸)

دستورالعمل اجرایی این آیین‌نامه ظرف ۱۵ روز پس از ابلاغ، توسط وزارت مسکن و شهرسازی صادر خواهد شد.

#### ماده (۹)

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران مکلف است اقدام‌های لازم را برای ایجاد زمینه اجرای این آیین‌نامه تا زمان ابلاغ دستورالعمل یاد شده معمول و مراتب را به سیستم بانکی ابلاغ کند.

پرویز داودی - معاون اول رئیس‌جمهور

### آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک

#### ماده (۱)

به‌منظور کمک به تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد ساکن در شهرهای کوچک کشور (شهرهای با جمعیت زیر ۱۵۰ هزار نفر) اقدامات حمایتی به‌شرح این آیین‌نامه صورت می‌گیرد.

#### ماده (۲)

گروه‌های مشمول این آیین‌نامه کلیه خانوارهای ساکن در شهرهای موضوع این آیین‌نامه می‌باشند که حداقل پنج سال سابقه سکونت دائمی آنان حسب مورد براساس مدارک رسمی صادر شده از سوی ادارات و سازمان‌های دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و اتحادیه‌های صنفی تأیید شده باشد. همچنین خانوارهایی که از شهرهای بزرگ و کلان‌شهرها به این شهرها مهاجرت دائمی می‌کنند، در صورت سکونت حداقل یک سال می‌توانند از مزایای این آیین‌نامه بهره‌مند شوند. کارمندانی که به موجب احکام اداری منتقل می‌شوند، از حداقل سکونت مزبور مستثنا هستند.

تبصره - کسانی می‌توانند از مزایای این آیین‌نامه بهره‌مند شوند که فاقد مسکن ملکی بوده و قبلاً

از هیچ‌یک از امکانات دولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و یا تسهیلات خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشند.

### ماده (۳)

وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است ضمن رعایت اصول و ضوابط شهرسازی نسبت به مطالعه، مکان‌یابی و ایجاد سکونت‌گاه‌های جدید در قالب توسعه‌های متصل یا درونی شهرها و روستاهای موجود و یا توسعه منفصل و یا ایجاد مجتمع‌ها، شهرک‌ها و شهرهای جدید با هدف تأمین اراضی مورد نیاز اجرای این آیین‌نامه اقدام کند.

**تبصره «۱»** - وزارت جهاد کشاورزی (سازمان جنگل‌ها، مراتع و آبخیزداری کشور - سازمان امور اراضی) و سایر دستگاه‌های دولتی مکلفند زمین‌هایی را که در اختیار دارند و در چارچوب مکان‌یابی موضوع این ماده قرار می‌گیرد (به استثنای مناطق حفاظت شده)، به صورت رایگان در اختیار وزارت مسکن و شهرسازی قرار دهند.

**تبصره «۲»** - چنانچه بخشی از زمین‌های واقع در این طرح‌ها متعلق به بخش غیردولتی باشد، وزارت مسکن و شهرسازی می‌تواند از طریق توافق با مالکان و تهاتر، آنها را با اراضی دیگری که از طریق دستگاه‌های موضوع تبصره «۱» این ماده در اختیار می‌گیرد بر مبنای قیمت کارشناسی اراضی معاوضه کند.

### ماده (۴)

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به اجرای آماده‌سازی اراضی موضوع این آیین‌نامه قبل از شروع به احداث مسکن از طریق مشارکت یا واگذاری مدیریت اجرا به بخش غیردولتی اقدام کند.

**تبصره** - با توجه به تأمین تمام سرانه‌های خدماتی در این طرح‌ها و آماده‌سازی آنها، شهرداری‌ها به‌هنگام صدور مجوز ساخت و پایان کار صرفاً هزینه‌های عوارض قانونی را دریافت کنند.

### ماده (۵)

وزارت تعاون موظف است نسبت به سازماندهی کلیه متقاضیان واجد شرایط موضوع این آیین‌نامه در قالب تعاونی‌های پس‌انداز و تأمین مسکن اقدام نموده و تا پایان مراحل کار بر اجرای این فرآیند شامل تشکیل تعاونی‌ها و تطبیق شرایط اعضا، برنامه‌ریزی تأمین منابع سهم متقاضی و انعقاد قرارداد تعاونی‌ها با سازندگان ذیصلاح مسکن تا مرحله تحویل و تسویه حساب نظارت کند.



**تبصره «۱»** - زمین‌های مسکونی موضوع این آیین‌نامه از سوی وزارت مسکن و شهرسازی به صورت **اجاره طولانی مدت ۹۹ ساله** در قالب واگذاری حق بهره‌برداری از زمین به اعضای واجد شرایط تعاونی‌های یاد شده واگذار خواهد شد و هزینه‌های آماده‌سازی مربوط به صورت اقساط ۱۵ ساله همزمان با اقساط تسهیلات بانکی از متقاضیان دریافت خواهد شد. بدیهی است امکان واگذاری اعیانی ملک توسط مالک اصلی به دیگران وجود دارد.

**تبصره «۲»** - تعاونی‌های پس‌انداز و تأمین مسکن موضوع این ماده باید از طریق انعقاد قرارداد ساخت واحدهای مسکونی با سازندگان دارای پروانه و صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی و تأمین حداقل بیست درصد (۲۰٪) از هزینه احداث مسکن نسبت به تأمین مسکن خود اقدام کند. متوسط زیربنای مفید احداثی هر مجموعه حداکثر هفتادوپنج (۷۵) متر مربع خواهد بود.

**تبصره «۳»** - رعایت مقررات ملی ساختمان و به‌کارگیری شیوه‌های معماری ایرانی - اسلامی در کلیه این ساخت و سازها ضروری می‌باشد.

**تبصره «۴»** - وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت عالی بر تحقق صحیح اجرای مفاد این ماده را به‌عهده خواهند داشت.

#### ماده (۶)

وزارتخانه‌های متولی تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی موظفند تأمین خدمات این مناطق را در اولویت برنامه‌های اجرایی خود قرار دهند.

#### ماده (۷)

وزارت بازرگانی موظف است مصالح اصلی مورد نیاز را در صورت کمبود داخلی از طریق واردات تأمین کند.

#### ماده (۸)

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است نسبت به تأمین تا هشتاد درصد (۸۰٪) از هزینه احداث واحدهای مسکونی براساس نرخ مصوب شورای پول و اعتبار و پرداخت آن طبق ضوابط مربوط در وجه سازندگان در قالب مشارکت مدنی و سپس فروش اقساطی آن در اقساط ۱۵ ساله به صورت پلکانی در وجه اعضای واجد شرایط تعاونی‌ها اقدام کند.

**ماده (۹)**

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور مکلف است نسبت به تأمین و پرداخت اعتبارات مورد نیاز هزینه‌های آماده‌سازی زمین موضوع ماده (۴) طبق اعلام وزارت مسکن و شهرسازی و همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) از سود و کارمزد تسهیلات بانکی موضوع ماده (۸) به صورت یارانه اقدام کند.

**ماده (۱۰)**

دستورالعمل اجرایی این آیین‌نامه ظرف یک‌ماه پس از ابلاغ از سوی وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت تعاون و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران تهیه و ابلاغ خواهد شد.

پرویز داودی - معاون اول رئیس‌جمهور

۱۳۸۵/۱۱/۱۵

**آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک**

شماره ماده (۱۰) آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در شهرهای کوچک موضوع تصویب‌نامه شماره ۶۶۰۶۲ / ت ۳۵۴۵۵ هـ مورخ ۱۳۸۵/۶/۷ به شماره (۱۱) اصلاح و متن زیر به‌عنوان ماده (۱۰) به آیین‌نامه یاد شده الحاق می‌شود:

**ماده (۱۱)**

به‌منظور هماهنگی و نظارت بر کار آماده‌سازی اراضی و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی لازم در طرح‌های آماده‌سازی، همچنین تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد، کارگروهی مستقل، با ترکیب زیر تشکیل و ضمن هماهنگی در اجرای مواد (۳) و (۴) این آیین‌نامه در جهت تعیین اراضی مورد نیاز، از حسن اجرای تأمین خدمات مربوط در طی یک برنامه زمانبندی معین از طرف دستگاه‌های اجرایی ذیربط اطمینان حاصل نموده و گزارش پیشرفت کار را به‌صورت ماهیانه به وزارت مسکن و شهرسازی ارائه نماید:

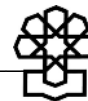
اعضای کارگروه عبارتند از:

۱. استاندار و در غیاب وی معاون عمرانی (رئیس)،

۲. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر)،

۳. رئیس سازمان جهاد کشاورزی،

۴. مدیرکل تعاون،



- ۰۵ مدیرعامل شرکت توزیع برق استان،
- ۰۶ مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب استان،
- ۰۷ مدیرعامل شرکت گاز استان،
- ۰۸ مدیرعامل شرکت مخابرات استان،
- ۰۹ شهردار شهر مربوط (حسب مورد)،
- ۱۰ رؤسای بانکها در استان (حسب مورد)،
- ۱۱ معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان،
- ۰۱۲ مدیرکل ثبت اسناد و املاک استان،
- ۱۳ رئیس سازمان آموزش فنی و حرفه‌ای استان.

پرویز داودی - معاون اول رئیس‌جمهور

۱۳۸۵/۱۱/۱۸

### تصویب‌نامه در خصوص تأمین مسکن کوچک برای اقشار کم‌درآمد

هیئت وزیران در جلسه مورخ ۱۳۸۵/۱۱/۱۸ بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی و به استناد اصل یکصد و سی و هشتم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران تصویب نمود:

به منظور حمایت از تأمین مسکن کوچک برای اقشار کم‌درآمد و مسکن روستاییان و عشایر داوطلب اسکان در روستا و تسریع در ساخت مسکن مورد نیاز اقشار یاد شده، موضوع بند «۲۰» تبصره «۲» قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی مجاز است از محل اعتبار ردیف ۶۰۱۱۰۴ منظور در قسمت چهارم قانون بودجه سال ۱۳۸۵ کل کشور، مصالح ساختمانی مورد نیاز متقاضیان تهیه و ساخت مسکن برای اقشار یاد شده (طبق الگوی مسکن مصوب) را براساس مقررات مورد عمل بنیاد یاد شده از عرضه‌کنندگان داخلی و خارجی خریداری و به قیمت تمام شده به آنها بفروشد و وجوه حاصل را بلافاصله در زمان وصول، در اختیار بانک‌های عامل برای محاسبه مابه‌التفاوت نرخ سود قرار دهد.

سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور موظف است موافقت‌نامه اعتبار ردیف یاد شده را طبق مقررات این تصویب‌نامه با هماهنگی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اصلاح نماید.

معاون اول رئیس‌جمهور - پرویز داودی

۱۳۸۶/۲/۱۴

## قانون اعطای تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی به روستاهایی که به شهر تبدیل می‌گردند

**ماده واحده -** پرداخت تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی در روستاهایی که براساس ضوابط و مقررات قانونی به شهر تبدیل می‌شوند، حداکثر تا مدت پنج سال از تاریخ تصویب تبدیل روستا به شهر، بلامانع می‌باشد.

قانون فوق مشتمل بر ماده واحده در جلسه علنی روز سه‌شنبه مورخ هفدهم اردیبهشت‌ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۲/۲۵ به تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی حدادعادل - رئیس مجلس شورای اسلامی

۱۳۸۷/۲/۲۵

## قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

### ماده (۱)

به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه‌های کم‌درآمد به خانه مناسب، ارتقای کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه‌گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری‌های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی و مقاوم‌سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت‌های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزاقیمت، اعمال معافیت‌های مالیاتی و تأمین سایر نهاده‌های مورد نیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه‌گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یکبار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

### ماده (۲)

به دولت اجازه داده می‌شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره‌برداری به صورت اجاره‌ای ارزاقیمت در قالب برنامه‌های ذیل اقدام نماید:



۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره‌برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره‌ای.
۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروه‌های کم‌درآمد اعضای تعاونی‌های مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروه‌ها یا خیرین مسکن‌ساز یا سایر تشکل‌های غیردولتی مرتبط.
۳. حمایت از تولید و عرضه مسکن (اجاره و اجاره به شرط تملیک) از طریق نهادهای غیردولتی، دستگاه‌های متولی گروه‌های کم‌درآمد و خیرین و واقفین مسکن‌ساز.
۴. حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوری‌های نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
۵. حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در اجرای طرح‌های تولید مسکن.
۶. حمایت از احداث مجموعه‌های مسکونی خاص اقشار کم‌درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن‌ساز (با معرفی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی).
۷. حمایت از بهسازی و نوسازی و تولید و عرضه مسکن در بافت‌های فرسوده شهری و سکونت‌گاه‌های غیررسمی توسط بخش غیردولتی.
۸. حمایت از کیفیت ساخت و ساز واحدهای مسکونی از طریق پرداخت بخشی از هزینه‌های بیمه کیفیت.

### ماده (۳)

به منظور برنامه‌ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست‌ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را براساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیئت وزیران اجرا نماید.

### ماده (۴)

بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان‌سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد موظفند اراضی واقع در محدوده روستاها را به صورت رایگان به منظور تسهیل در امر تولید و عرضه مسکن روستایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی واگذار نمایند.

**ماده (۵)**

وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده‌سازی اراضی واگذاری شامل (اجرای جوی، جدول، آسفالت، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاه‌ترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده‌سازی مجاز می‌باشد و در طرح‌های شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرح‌ها و پروژه‌های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاه‌های مربوط واگذار خواهد شد.

**تبصره -** دولت مکلف است اعتبارات مورد نیاز تأمین فضاهای آموزشی موضوع این ماده را در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی نماید. از تاریخ تصویب این قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشکیل شوراهای آموزش و پرورش استان‌ها، شهرستان‌ها و مناطق کشور مصوب ۱۳۷۹/۲/۲۱ مجلس شورای اسلامی لغو می‌گردد.

**ماده (۶)**

وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان‌یابی جهت تأمین اراضی مورد نیاز در قالب انواع طرح‌های توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع‌های مسکونی، شهرک‌ها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونت‌گاه‌های موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی‌های موضوع این قانون واقع می‌گردند به استثنای مناطق چهارگانه تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط زیست به وزارت مسکن و شهرسازی حسب درخواست وزارتخانه مذکور با فوریت اقدام نمایند.

**ماده (۷)**

در صورتی که اراضی با مالکیت بخش غیردولتی در درون طرح‌های مکان‌یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجرای برنامه‌های مسکن موضوع این قانون باشند در اولویت بوده و طبق برنامه زمانبندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می‌رسد توسط مالکین اراضی، احداث خواهد گردید. وزارتخانه مذکور در صورت تمایل مالکین نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها به قیمت کارشناسی روز اقدام خواهد نمود.

**ماده (۸)**

کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صد درصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه‌های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده‌کنندگان فعلی حسب آیین‌نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه‌های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه‌داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می‌شود واریز نمایند تا معادل صد درصد (۱۰۰٪) آن در بودجه‌های سنواتی منظور و به شرح ذیل مورد استفاده قرار گیرد:

۱. معادل بیست درصد (۲۰٪) وجوه برای پرداخت ودیعه و اجاره مسکن سازمانی به منظور استفاده کارکنان شاغل در مشاغل کلیدی به تشخیص بالاترین مقام دستگاه.
  ۲. معادل هشتاد درصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقدين مسکن واجد شرایط در قالب برنامه‌های این قانون هزینه نماید.
- تبصره -** آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت یک‌ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

**ماده (۹)**

به منظور تأمین بخشی از اعتبارات مورد نیاز اجرای این قانون وزارت مسکن و شهرسازی با تصویب دولت بخشی از اراضی در مالکیت خود را به قیمت کارشناسی روز از طریق مزایده عمومی به فروش می‌رساند.

**ماده (۱۰)**

رسیدگی قضایی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده‌های مطروحه مرتبط با اجرای قوانین مربوط به اراضی شهری از جمله قانون زمین شهری، قانون اراضی شهری و این قانون در شعب تخصصی و خارج از نوبت رسیدگی خواهد شد و دولت از پرداخت هزینه دادرسی ناشی از اجرای آن معاف می‌باشد.

**ماده (۱۱)**

دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجرای طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزاقیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت باارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بادوام و شیوه‌های جدید ساخت در پیوند با فناوری بومی از بهسازی محیط و مسکن روستایی توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و از محل اعتبارات موضوع این قانون و یا سایر اعتبارات تملک دارایی‌های سرمایه‌ای، به‌گونه‌ای حمایت نماید که اهداف کمی برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و برنامه پنجم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در بخش مسکن روستایی سالانه حداقل دو بیست هزار (۲۰۰۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجرا طرح‌های هادی) کلیه روستاهای بالای بیست خانوار محقق گردد.

**ماده (۱۲)**

بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران صرفاً جهت احداث واحدهای مسکونی و بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و پرداخت وام قرض‌الحسنه اجاره مسکن (جهت اسکان موقت) موضوع این قانون از طریق بانک‌های عامل نسبت به تأمین و پرداخت تسهیلات بلندمدت در قالب سهمیه مشخصی از کل تسهیلات بانکی که در ابتدا هر سال توسط دولت تعیین می‌گردد، اقدام می‌نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطای تسهیلات و بازپرداخت‌ها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

**ماده (۱۳)**

وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تمهیدات لازم برای تعیین صلاحیت دفاتر املاک و مستغلات و نحوه نظارت بر عملکرد آنها را تدوین و به مورد اجرا گذارد.

**ماده (۱۴)**

۱. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با همکاری بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و وزارت



مسکن و شهرسازی از طرق زیر منابع مالی مورد نیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.

- راه‌اندازی شرکت‌های تأمین سرمایه در حوزه مسکن.

- استفاده از شرکت‌های واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن به صورت اجاره

و اجاره به شرط تملیک.

- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با

سررسیدهای مختلف.

- جذب مشارکت و سرمایه سرمایه‌گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.

- استفاده از صندوق‌های سرمایه‌گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای

تولید انبوه مسکن.

**تبصره** - کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه‌محور همانند صکوک مطابق اوراق

مشارکت از مالیات معاف می‌باشد.

۲. دولت موظف است از طرق زیر نسبت به افزایش سرمایه بانک مسکن اقدام نماید.

- اعاده معادل سود و مالیات واریزی بانک در سال‌های ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

- انتقال اقساط وصولی وجوه اداره شده.

**تبصره** - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است با همکاری وزارتین امور اقتصادی و دارایی

و مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه‌ماه روش‌های حمایت نظام بانکی از سرمایه‌گذاری در تولید انبوه

مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیئت وزیران به بانک‌ها ابلاغ نماید.

۳. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت

سه‌ماه سازوکار توسعه خدمات بیمه‌ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیئت وزیران را ارائه نماید.

۴. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه‌ماه، راهکارهای تولید، واردات و

به‌کارگیری ماشین‌آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیئت وزیران

پیشنهاد نماید.

**تبصره** - به‌منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین‌آلات و مصالح تولید مسکن، دولت مکلف

است ارز مورد نیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و منظور نماید.

۵. آیین‌نامه اجرایی این ماده ظرف مدت دوماه پس از ابلاغ با پیشنهاد مشترک وزارت امور

اقتصادی و دارایی، وزارت مسکن و شهرسازی و بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران به تصویب

هیئت وزیران خواهد رسید.

**ماده (۱۵)**

اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالیانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت‌ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.

**تبصره «۱»** - مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک‌هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

**تبصره «۲»** - آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذیصلاح با موانع قانونی ساخت‌وساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنا می‌باشند.

**تبصره «۳»** - شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت ۶ ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.

**تبصره «۴»** - در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

**ماده (۱۶)**

کلیه طرح‌های تولید مسکن ویژه گروه‌های کم‌درآمد و طرح‌های تولید مسکن در بافت‌های فرسوده شهرها مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می‌باشد.

دولت موظف است معادل صددرصد (۱۰۰٪) تخفیف اعمال شده ازسوی شهرداری‌ها ناشی از اجرای این قانون و سایر قوانین را در لوایح بودجه سنواتی منظور و پرداخت نماید.

**ماده (۱۷)**

به منظور هماهنگی، پیگیری تأمین نهاده‌های مورد نیاز تولید و عرضه مسکن از جمله زمین، مصالح ساختمانی، خدمات زیربنایی و روبنایی مجوزها و عوارض مربوطه، بسترسازی و تسهیل جریان تحقق مفاد این قانون در هر استان شورای مسکن استان با ترکیب زیر تشکیل می‌گردد:

۱. استاندار (رئیس شورا)،



۲. رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا)،
  ۳. رئیس سازمان جهاد کشاورزی،
  ۴. مدیرکل آموزش فنی و حرفه‌ای،
  ۵. مدیرکل تعاون،
  ۶. مدیرکل ثبت اسناد و املاک،
  ۷. معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی استان،
  ۸. مدیرعامل شرکت توزیع برق،
  ۹. مدیرعامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان،
  ۱۰. مدیرعامل شرکت گاز،
  ۱۱. مدیرعامل شرکت مخابرات،
  ۱۲. شهردار شهر مربوط (حسب مورد)،
  ۱۳. رؤسای بانک‌ها در استان (حسب مورد)،
  ۱۴. مدیرکل بنیاد مسکن انقلاب اسلامی،
  ۱۵. مدیرکل بنیاد شهید و امور ایثارگران،
  ۱۶. مدیرکل تأمین اجتماعی،
  ۱۷. رئیس سازمان نظام مهندسی ساختمان.
- تبصره -** شرح وظایف تفصیلی این شورا به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

#### ماده (۱۸)

دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌های این قانون، اعتبارات مورد نیاز را به میزان سالانه حداقل مبلغ ده هزار میلیارد (۱۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰.۰۰۰) ریال جهت سال‌های باقیمانده از قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران از محل درآمدهای عمومی در بودجه‌های سنواتی پیش‌بینی و تأمین نماید. اعتبارات مذکور صددرصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی شده و وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است از محل بخشی از اعتبارات یاد شده در قالب کمک سود تسهیلات بانکی یا منابع وجوه اداره شده از طریق انعقاد قرارداد با بانک‌های عامل زمینه لازم را برای اعطای تسهیلات ارزیانقیمت و هدفمند کردن یارانه‌ها به منظور اجرای این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون براساس شاخص‌های برنامه مسکن کشور بین استان‌های مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است براساس مفاد این قانون و در چارچوب برنامه‌های

ابلاغی با به‌کارگیری تسهیلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملکرد را هر سه ماه یک‌بار به وزارت مسکن و شهرسازی اعلام نماید.

#### ماده (۱۹)

دولت مکلف است نسبت به برنامه‌ریزی تولید و تأمین مصالح مورد نیاز بخش مسکن اقدام و از تولید مصالح استاندارد با فناوری‌های نوین حمایت و در صورت نیاز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر کرده و از تولید و ورود مصالح غیراستاندارد تحت هر شرایطی جلوگیری نماید.

#### ماده (۲۰)

دولت مکلف است از فرهنگ غنی ایرانی - اسلامی در حوزه معماری و شهرسازی و ارتقای کیفیت طرح‌ها، توجه به میانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرح‌های شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

#### ماده (۲۱)

وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه‌ریزی لازم به‌منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون در زمینه‌های حرف ساختمانی (موضوع ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه‌ماه جهت تصویب به هیئت وزیران ارائه نماید به‌گونه‌ای که حداکثر پس از پنج‌سال از اجرای این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه‌ای مجاز باشند.

#### ماده (۲۲)

دولت مکلف است کلیه تخفیف‌ها و یارانه‌ها و دیگر هزینه‌های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی پیش‌بینی و پرداخت نماید.

#### ماده (۲۳)

سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به‌شرح زیر اقدام و مفاصاحساب مربوط را صادر نماید:



- کارکنان ثابت براساس قانون تأمین اجتماعی.

- کارکنان فصلی براساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

#### ماده (۲۴)

آیین‌نامه اجرایی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه‌ریزی کشور تهیه و به تصویب هیئت وزیران خواهد رسید.

قانون فوق مشتمل بر بیست‌و‌چهار ماده و ده تبصره در جلسه علنی روز چهارشنبه مورخ بیست‌وپنجم اردیبهشت‌ماه یک‌هزار و سیصد و هشتاد و هفت مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۸۷/۳/۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

غلامعلی حدادعادل - رئیس مجلس شورای اسلامی

#### ماده (۱۴۹) لایحه برنامه پنجم توسعه (بخش مسکن)

به منظور حمایت از تولید و تأمین مسکن به‌ویژه مسکن زوج‌های جوان و گروه‌های کم‌درآمد، توسعه کیفی مسکن و ساختمان و جلوگیری از آسیب‌های اجتماعی، به دولت اجازه داده می‌شود اقدام‌های زیر را انجام دهد:

الف) تدوین و ابلاغ ضوابط طراحی الگوی مسکن ایرانی - اسلامی، به‌ویژه الگوی مسکن زوج‌های جوان و گروه‌های کم‌درآمد همراه با تأمین فضاهای عمومی و متناسب با جمعیت مراکز سکونتی و نیاز این اقشار تا پایان سال اول برنامه.

ب) حمایت از تولید و عرضه واحدهای مسکونی کوچک توسط بخش غیردولتی برای اجاره به زوج‌های جوان و گروه‌های کم‌درآمد، با تخصیص سهم مناسبی از منابع احداث مسکن شامل زمین ارزاقیمت یا رایگان، واگذاری بناهای ناتمام، متعلق به دستگاه‌های اجرایی یا منابع حاصل از واگذاری بناها و زمین‌های مذکور، تسهیلات بانکی، اعتبارات وجوه اداره شده و یارانه‌ای و کمک بلاعوض و منابع صندوق توسعه ملی.

تبصره - در ماده (۱۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن عبارت باقیمانده از برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران به عبارت برنامه پنجم تغییر می‌یابد.

## منابع و مأخذ

۱. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
۲. سند چشم‌انداز بیست‌ساله جمهوری اسلامی ایران.
۳. قوانین مصوب مجلس از ابتدای سال ۱۳۴۶ تاکنون درخصوص مسکن.
۴. برنامه ساماندهی مسکن جوانان سازمان ملی جوانان.
۵. قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران.
۶. قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران.
۷. آیین‌نامه‌های اجرایی وزارت مسکن.
۸. اظهارنظر کارشناسی درباره «طرح واگذاری زمین و وضع مالیات بر مسکن خالی»، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، سال ۱۳۸۶.
۹. گزارش بررسی لایحه برنامه پنجم توسعه، فصل پنجم، اقتصادی، حمل‌ونقل، مسکن، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره ۱۲، شماره مسلسل ۱۰۲۵۶، ۱۳۸۹.
۱۰. اظهارنظر کارشناسی درباره «طرح الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن»، مرکز پژوهش‌های مجلس، ۱۳۸۸.
۱۱. قانون بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور.
۱۲. بررسی لایحه بودجه سال ۱۳۸۹ کل کشور، بخش مسکن و شهرسازی، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۱۰۱۱۸، ۱۳۸۸.
۱۳. بررسی میزان انطباق عملکرد دولت نهم در بخش مسکن نسبت به محورهای قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، شماره مسلسل ۱۰۰۵۸، ۱۳۸۸.
۱۴. بررسی و نقد سیاست‌های دولت نهم در بخش اقتصاد مسکن، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس، شماره مسلسل ۹۸۲۹، ۱۳۸۸.
۱۵. بررسی سیاست‌های عرضه و تقاضا در بخش مسکن در ایران و مروری بر تجربه کشورها، گزارش مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۹۳۷۴، ۱۳۸۷.
۱۶. اظهارنظر کارشناسی درباره لایحه ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی، شماره مسلسل ۸۵۱۳، ۱۳۸۶.
17. Axel Borsch-supan, "Housing Market Regulations and Housing Market Performance in the United States and Japan". In Rebecca M.Blank (ed), Social Protection Versus Economic Flexibility. University of Chicogo Press, 1994.



مرکز پژوهش‌ها  
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۰۸۳۰

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: خلاهای قانونی حوزه جوانان ۲. مسکن جوانان

نام دفتر: مطالعات فرهنگی (گروه جوانان و تربیت بدنی)

تهیه و تدوین‌کنندگان: محمدحسین درّی کفرانی، مریم شمس فلاورجانی

ناظران علمی: وحید خاشعی، عطاءالله بیگدلی

مدیر مطالعه: مرتضی شکوهی

اظهار نظر کنندگان: سعید اسدی محبوب، (معاون دفتر نظارت بر امور اجرایی شرکت

مادر تخصصی عمران و بهسازی شهری)، محمد مردی (کارشناس بخش مسکن مرکز تحقیقات

امام صادق(ع))

متقاضی: معاونت پژوهشی

سرپرستار: حسین صدری‌نیا

واژه‌های کلیدی: —

تاریخ انتشار: ۱۳۹۰/۳/۱۸