

آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از  
تولید و عرضه مسکن



## آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

### فصل اول - تعاریف

- ماده (۱) اصطلاحات مندرج در این آیین‌نامه در معانی مشروح زیر به کار می‌روند:
- (۱) **فاقدین مسکن:** افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان از تاریخ ۱۳۸۴/۱/۱ (تاریخ اجرای قانون برنامه چهارم توسعه) فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه‌ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند.
- (۲) **متقاضیان واجد شرایط:** متقاضیانی هستند که حائز شرایط زیر باشند:
- الف) فاقدین مسکن طبقه تعریف مندرج در بند (۱) این ماده.
- ب) متأهل و یا سرپرست خانوار.
- ج) دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا.
- تبصره (۱) افراد زیر می‌توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند:
- زنان خود سرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن.
- نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور.
- معلول جسمی، حرکتی با دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.
- تبصره (۲) سابقه سکونت برای مهاجرین از کلان شهرها به سایر شهرهای کشور به یک سال کاهش می‌یابد، برای کارمندان دولت که به استناد حکم دستگاه ذی‌ربط منتقل می‌شوند (به استثناء استان تهران) این سابقه ملاک عمل نخواهد بود.
- (۳) **گروه‌های کم درآمد:** خانوارهایی که درآمد ماهیانه آنان حسب مورد کمتر از دو برابر حداقل حقوق موضوع قانون کار و یا قوانین مربوط به استخدام کشوری باشد.
- (۴) **مسکن گروه‌های کم درآمد:** مسکنی که در قالب برنامه‌های تولید و عرضه مسکن اجاره‌ای، اجاره به شرط تملیک و واگذاری حق بهره‌برداری از زمین، احداث می‌گردد.

همچنین واحدهای مسکونی احداث شده توسط خیرین مسکن ساز و واحدهای مسکونی که توسط نهادهای حمایتی به قیمت تمام شده واگذار می‌گردند.

**۵) طرح آماده‌سازی:** طرح آماده‌سازی عبارت است از تهیه نقشه‌های اولیه که حسب مورد شامل جانمایی مجموعه، روابط میان بلوک‌ها و واحدها، نمای ساختمان‌ها و مصالح مورد استفاده و بکارگیری فرهنگ معماری غنی ایران - اسلامی با رعایت عدم اشراف به فضاهای داخلی واحدها می‌باشد.

**۶) آماده‌سازی زمین:** فعالیت‌هایی که به منظور بهره‌برداری از اراضی خام برای آماده‌سازی جهت احداث و بهره‌برداری ضروری می‌باشد که شامل تسطیح زمین، اجرای جوی، جدول، زیرسازی و آسفالت معابر، شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد است.

**۷) تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی:** خدمات زیربنایی شامل انتقال شبکه‌های آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن از مبدا تا محل زمین مورد نظر و خدمات روبنایی شامل احداث اماکن عمومی از قبیل فضاهای آموزشی، بهداشتی، فرهنگی و فضای سبز است.

**۸) تعاونی‌های تأمین مسکن:** تعاونی‌هایی که در اجرای ماده (۲۷) قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران - مصوب ۱۳۷۰ - تأسیس شده باشند و موضوع فعالیت آنان منحصر به تأمین مسکن اعضا باشد.

**۹) اسکان موقت:** فرآیند جابه‌جایی و استقرار ساکنین در دوره احیا و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری به صورت اجاره‌ای و اسکان موقت.

**۱۰) نظام اجاره‌ای حرفه‌ای:** نظامی که براساس آن اشخاص حقوقی یا حقیقی به سرمایه‌گذاری، تولید و عرضه واحدهای مسکونی اجاره‌ای به صورت انبوه مبادرت می‌نمایند.

**۱۱) شرکت‌های واسپاری:** شرکتی که تحت نظارت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران فعالیت می‌نماید و با تأمین منابع مالی برای احداث و یا حمایت از احداث و تولید واحدهای مسکونی حق استفاده از آن را در قبال دریافت مبلغ مشخصی به دیگران منتقل می‌کند.

**۱۲) تأییدیه فنی:** مدرک رسمی نشان دهنده قابلیت تولید یک سیستم از لحاظ فنی، اجرایی و شرایط کشور که پس از راه‌اندازی خط تولید باید گواهینامه فنی دریافت کند.

**۱۳) کارشناس رسمی:** کارشناس رسمی دادگستری و کارشناس رسمی موضوع ماده

(۲۷) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۸۴ - می‌باشد.

(۱۴) سکونتگاه غیررسمی: بافت‌هایی که به طور عمدۀ مهاجرین روستایی و محرومان شهری را در خود جای داده‌اند و بدون مجوز و خارج از برنامه‌ریزی رسمی و قانونی توسعه شهری (طرحهای جامع و تفصیلی) در درون یا خارج از محدوده قانونی شهرها به وجود آمده‌اند.

(۱۵) کارگروه مسکن: کارگروه موضوع تصویب‌نامه شماره ۲۹۲۳۸/ت/۴۰۰۰۱-هـ مورخ ۱۳۸۷/۳/۱۹.

(۱۶) قانون: قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۷ - .

## فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن شهری

### الف) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای

■ ماده (۲) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با هدف افزایش سرمایه‌گذاری در تولید و عرضه واحدهای اجاره‌ای جدید، نیاز استان‌های مختلف کشور را برآورد و برنامه اجرایی تحقق هدف مذکور را از طریق حمایت از استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای توسط بخش غیردولتی با رویکرد گروه‌های کم درآمد پیگیری نماید.

■ تبصره (۱) کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه که اقدام به ساخت و عرضه مسکن اجاره‌ای می‌نمایند مجازند به منظور استقرار نظام اجاره‌ای حرفه‌ای راساً و یا از طریق نهادهای اجاره‌داری بخش غیردولتی، نسبت به بهره‌برداری اجاره‌ای واحدهای احداث شده اقدام می‌نمایند.

■ تبصره (۲) اشخاص یادشده موظفند در دوره تعهد اجاره‌داری، قراردادهای اجاره سالانه خود را که در چارچوب اصول اعلامی توسط وزارت مسکن و شهرسازی تهیه می‌گردد، در بانک اطلاعات املاک و ساختمان کشور به ثبت برسانند. در غیر این صورت، تسهیلات و سایر حمایت‌های مقرر در این برنامه بر مبنای قیمت روز (زمان پرداخت) محاسبه و از آنان دریافت خواهد شد.

■ ماده ۳) تسهیلات مسکن اجاره‌ای شامل کلیه اشخاص حقیقی و حقوقی به شرح زیر تعیین می‌گردد:

الف) سازمان‌ها و نهادهای عمومی غیردولتی متولی گروه‌های کم درآمد، سازمان بهزیستی، شهرداری‌ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین و واقفین مسکن ساز با معرفی بنیاد یادشده.

ب) صندوق‌های تأمین اجتماعی، تعاون، بازنشستگی کشوری و لشکری و سایر صندوق‌های مالی و اعتباری.

ج) مؤسسات مالی، اعتباری و شرکت‌های دارای مجوز از مراجع صالح.

د) سرمایه‌گذاران حقیقی و حقوقی بخش خصوصی و تعاونی.

■ ماده ۴) اشخاص موضوع بند الف) ماده ۳) این آیین‌نامه از حمایت‌های زیر بهره‌مند می‌گردند:

۱) واگذاری زمین به قیمت تمام شده مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۰) سال در اختیار خانوارهای کم درآمد یا تحت پوشش خود به صورت اجاره قرار دهند.

۲) واگذاری زمین به قیمت تمام شده و تأمین تا بیست درصد (۲۰٪) هزینه احداث واحدها در قالب کمک‌های اعتباری با اولویت در شهرهای با جمعیت دویست و پنجاه هزار (۲۵۰/۰۰۰) نفر به بالا مشروط به این که اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۱۵) سال به خانوارهای کم درآمد به صورت اجاری واگذار نمایند.

■ تبصره) چنانچه زمین متعلق به اشخاص موضوع این ماده باشد، حداقل مدت اجاره‌داری موضوع بند ۲) از (۱۵) سال به (۱۰) سال کاهش می‌یابد.

■ ماده ۵) حمایت‌های مربوط به اشخاص موضوع بند ب)، ج) و د) ماده ۳) این آیین‌نامه شامل واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی می‌باشد مشروط به اینکه اشخاص یادشده واحدهای احداثی را به مدت حداقل (۵) سال به صورت اجاره واگذار نمایند. در طول مدت احداث (حداکثر ۲) سال و دوره واگذاری به صورت اجاره (حداقل ۵) سال) مبلغی بابت بهای زمین دریافت نمی‌گردد. بعد از اتمام دوره یادشده و در صورت خروج از حالت اجاره و یا فروش واحدها، بهای

زمین به قیمت کارشناسی زمان واگذاری دریافت خواهد شد.

■ تبصره ۱) در صورتی که قبل از اتمام مدت بهره‌برداری اجاره‌ای موضوع مواد (۴) و (۵) این آیین‌نامه، فروش انجام شود، قیمت زمین به نرخ روز (زمان پرداخت) به همراه کلیه یارانه‌های پرداختی تبدیل به حال شده و از اشخاص موضوع این ماده دریافت خواهد شد.

■ تبصره ۲) شهرداری‌ها موظفند برای متقاضیان موضوع ماده (۳) این آیین‌نامه پروانه ساختمانی صادر کنند و در پروانه ساخت و گواهی عدم خلاف و پایان کار عبارت «ساختمان استیجاری به مدت ... سال» را درج نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز در هنگام صدور صورت مجلس تفکیکی و اسناد مالکیت برای این‌گونه ساختمان‌ها باید عبارت یادشده را در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت قید نمایند.

### ب) برنامه ساخت و عرضه مسکن اجاره به شرط تملیک

■ ماده ۶) واگذاری زمین جهت اجاره به شرط تملیک صرفاً از طریق اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) این آیین‌نامه به خانوارهای تحت پوشش آنها که در زمره متقاضیان واجد شرایط طبق تعریف مندرج در ماده (۱) این آیین‌نامه می‌باشند اعطا می‌گردد. در این برنامه واگذاری زمین به قیمت کارشناسی روز با اعمال حداکثر سی درصد (۳۰٪) تخفیف و حداکثر (۵) سال تقسیط از زمان بهره‌برداری به اشخاص حقیقی و حقوقی موضوع بند (الف) ماده (۳) صورت می‌گیرد. چنانچه ظرف شش ماه پس از واگذاری زمین نسبت به آغاز عملیات احداث مسکن اقدامی صورت نگیرد، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به استرداد آن و واگذاری به متقاضیان دیگر اقدام خواهد نمود.

### ج) برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین (به صورت اجاره ارزان قیمت ۹۹ ساله)

■ ماده ۷) این برنامه ویژه متقاضیان واجد شرایط بوده و از طریق واگذاری زمین‌های دارای کاربری مسکونی به متقاضیانی که در قالب اشخاص حقیقی و حقوقی، تعاونی‌های مسکن و یا مشارکت‌های مدنی به صورت سه خانوار به بالا سازماندهی شده باشند، اجرایی می‌گردد.

■ تبصره ۱) مبلغ اجاره بهای سالانه اراضی مشمول برنامه یادشده، حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی

در همان سال یا (۱) درصد ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای هر سال (هر کدام کمتر باشد) خواهد بود.

■ تبصره ۲) دستگاه‌هایی که دارای اطلاعات لازم جهت پالایش و تطبیق شرایط متقاضیان می‌باشند موظفند همکاری لازم را با وزارت تعاون معمول نمایند.

■ تبصره ۳) وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و تعاون حسب مورد مسئولیت نظارت بر تشکیل تعاونی‌ها و نظارت عالی بر امر ساخت و ساز بر روی زمینهای موضوع این ماده را بر عهده دارند.

■ ماده ۸) آماده‌سازی زمین‌های موضوع این برنامه و هزینه مربوط به آن برعهده متقاضیان و تأمین خدمات زیربنایی و روبنایی بر عهده دستگاههای اجرایی ذی‌ربط می‌باشد. در طرح‌های شهرسازی مربوط، جانمایی خدمات روبنایی صورت گرفته و زمین آن براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰ - به دستگاه‌های مربوط واگذار می‌شود تا نسبت به احداث فضاهای روبنایی، با اولویت در برنامه‌های خود اقدام نمایند.

■ تبصره ۱) هزینه‌های مربوط به ساخت مساجد در برنامه یادشده، مشابه سایر خدمات روبنایی از طریق اعتبارات دولتی تأمین خواهد شد. تأمین هزینه‌های یادشده در شهرهای جدید براساس قانون مورد عمل شهرهای جدید انجام می‌گیرد.

■ تبصره ۲) براساس ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت، وزارت مسکن و شهرسازی (سازمان ملی زمین و مسکن) مجاز است نسبت به واگذاری اراضی دولتی دارای کاربری عمومی (آموزشی، ورزشی، بهداشتی و فرهنگی) به سازمان دولتی ذی‌ربط به قیمت تمام شده و به بخش غیر دولتی به قیمت کارشناسی روز به صورت قسطی و یا اجاره به شرط تملیک (حداکثر ۲۰ ساله) اقدام نماید.

■ تبصره ۳) وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است اراضی تجاری واقع در طرح‌های آماده‌سازی موضوع برنامه یادشده را به ارزش کارشناسی روز و به روش مزایده به فروش رسانده و وجوه دریافتی را در راستای اهداف برنامه مسکن گروه‌های کم درآمد هزینه نماید.

■ ماده ۹) حداقل زمین‌های دولتی اعطایی برای اجرای برنامه موضوع بند (ج) این آیین‌نامه نباید از ۹۵ درصد کل زمینهای موضوع برنامه‌های سالانه تأمین زمین توسط



وزارت مسکن و شهرسازی کمتر باشد.

د - برنامه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی (نهادهای عمومی، خصوصی و تعاونی) با استفاده از فناوری‌های نوین و جذب سرمایه‌های داخلی و یا خارجی:

■ ماده ۱۰) برنامه یادشده در سه محور زیر قابل اجرا است:

۱) برنامه جذب و هدایت نقدینگی به سمت تولید انبوه و عرضه مسکن از طریق صندوق‌های مسکن و ساختمان، شرکتهای تأمین سرمایه مسکن.

۲) برنامه حمایت از سرمایه‌گذاری‌های داخلی و خارجی در طرح‌های انبوه‌سازی مسکن.

۳) برنامه حمایت از تولید صنعتی مسکن و استفاده از فناوری‌های نو در احداث و عرضه مسکن.

واگذاری اراضی جهت اجرای برنامه‌های موضوع این ماده مشروط به رعایت ضوابط و مقررات ابلاغی وزارت مسکن و شهرسازی و براساس قیمت کارشناسی روز بدون اعمال تخفیف به صورت فروش اقساطی با بازپرداخت حداکثر پنج سال (از زمان واگذاری) و یا در قالب مشارکت صورت خواهد گرفت.

■ تبصره) متقاضیان اجرای برنامه‌های موضوع این ماده باید دارای پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی باشند. سرمایه‌گذاران خارجی موضوع این ماده نسبت به تطبیق شرایط و اخذ پروانه صلاحیت از وزارت مسکن و شهرسازی اقدام خواهند نمود.

## فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی

■ ماده ۱۱) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع‌دستی و گردشگری نسبت به شناسایی بافت‌ها، آثار و گونه‌های واجد ارزش شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی که قابلیت اثرگذاری بر ساخت و سازهای معاصر شهری و روستایی را دارند، اقدام نموده و با استفاده از روش‌های مختلفی همچون چاپ کتاب، لوح فشرده، تولید فیلم، حمایت از پایان‌نامه‌های دانشجویی، برگزاری همایش‌ها و مسابقات عکاسی و درج در رسانه‌ها، نسبت به مستندسازی و اطلاع‌رسانی اقدام نماید.

■ ماده ۱۲) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف چهارماه پس از ابلاغ این

آیین‌نامه شرح خدمات طرح‌های جامع و تفصیلی، طراحی فضاهای شهری، طرح‌های هادی روستایی و همچنین متن دستور نقشه‌هایی را که در شهرها توسط شهرداری‌ها، در روستاها توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در شهرهای جدید توسط شرکت عمران شهرهای جدید به متقاضیان احداث بنا داده می‌شود به منظور رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی، بازنگری، اصلاح و تکمیل نموده و پس از تصویب توسط کارگروه مسکن ابلاغ نماید.

■ **ماده ۱۳)** به منظور ارتقاء کیفی و صیانت از جریان طراحی معماری و اجرای ابنیه متناسب با فرهنگ ایرانی - اسلامی بر کلیه طرح‌های معماری و شهرسازی به‌خصوص در ساختمان‌های دولتی و نهادهای عمومی مهم، شاخص و تأثیرگذار در سیمای شهرها و روستاها، کمیسیون معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی متشکل از وزیر مسکن و شهرسازی (به عنوان رییس) و رؤسای سازمان‌های میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری، وزارت کشور، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، سازمان نظام مهندسی ساختمان، و حداکثر سه نفر از رؤسای دانشکده‌های معماری و شهرسازی (با انتخاب وزیر علوم، تحقیقات و فناوری) و دو نفر از شهرداران (با انتخاب وزیر کشور) و سه نفر از متخصصین رشته‌های معماری و شهرسازی معتقد به معماری ایران - اسلامی (با انتخاب رییس کمیسیون) در وزارت مسکن و شهرسازی تشکیل می‌شود.

■ **تبصره)** آیین‌نامه تشکیل، شرح وظایف و اعضاء کارگروه‌های استانی و شهری و آیین‌نامه داخلی آن توسط کمیسیون سطح ملی تعیین و از طریق وزیر مسکن و شهرسازی ظرف شش ماه تهیه و به کلیه مراجع ذی‌ربط ابلاغ می‌شود.

■ **ماده ۱۴)** وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری موظف است ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، نظامنامه نحوه ساخت و ساز و نظارت در بافت‌های فرهنگی و تاریخی مصوب را با رویکرد صیانت مشترک از میراث فرهنگی و حقوق ساکنین اینگونه بافت‌ها تنظیم و برای تصویب به کارگروه مسکن کشور نماید.

■ **ماده ۱۵)** کلیه دستگاه‌های اجرایی و شرکت‌های دولتی که به نوعی از بودجه عمومی دولت استفاده می‌کنند موظفند الگوهای معماری ایرانی - اسلامی را در طراحی و ساخت پروژه‌های اداری، آموزشی، درمانی و مسکونی لحاظ نمایند. طرح‌های معماری موضوع این ماده باید قبل از آغاز عملیات اجرایی به تأیید کمیسیون موضوع ماده (۱۲)

برسد.

■ **ماده ۱۶)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است با همکاری وزارت کشور و شهرداری‌ها و نسبت به مطالعه، طراحی و ساخت پروژه‌های طراحی شهری (فضاهای شهری، میادین و محورها) با رویکرد الگوسازی در جهت احیاء و ترویج ارزش‌های فرهنگ معماری و شهرسازی ایرانی - اسلامی اقدام نماید.

■ **ماده ۱۷)** وزارت علوم، تحقیقات و فناوری موظف است با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان میراث فرهنگی، صنایع دستی و گردشگری نسبت به اصلاح سرفصل‌های دوره‌های آموزشی شهرسازی و معماری (برنامه‌ریزی شهری، طراحی محیط، طراحی شهری، معماری منظر، مرمت و سایر رشته‌های مرتبط) متناسب با ویژگی‌های شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی اقدام نموده و تا پایان برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی کشور، رشته‌های آموزشی جدید شامل معماری ایرانی - اسلامی، شهرسازی ایرانی - اسلامی و مرمت بافت‌های فرهنگی و تاریخی را ایجاد نماید.

■ **ماده ۱۸)** وزارت مسکن و شهرسازی موظف است برای کلیه شهرهایی که افق طرح هادی یا جامع آنها به پایان رسیده است و یا اصولاً فاقد طرح می‌باشند براساس اسناد توسعه و عمران بالا دست نسبت به تهیه طرح جامع با رویکرد های اولویت توسعه درونی استفاده از اراضی دولتی و خصوصی داخل محدوده، احیاء بافت‌های فرسوده و ساماندهی سکونتگاه‌های غیر رسمی، توسعه روستاهای مستعد واقع در حریم شهرها، عدم تخریب اراضی مستعد کشاورزی و در صورت ضرورت، مکان‌یابی اراضی مناسب جهت احداث شهرک و یا شهرهای جدید در خارج از حریم شهرها و توسعه متصل یا منفصل محدوده شهرها و افزایش تراکم ساختمانی پهنه‌های داخل محدوده اقدام نماید.

## فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن

■ **ماده ۱۹)** کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات و دستگاه‌های دولتی و همچنین شرکت‌هایی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، مکلفند نسبت به واگذاری و تحویل رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون قرار می‌گیرند (به استثناء مناطق چهارگانه تحت مدیریت

سازمان حفاظت محیط زیست)، ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند. ادارات ثبت اسناد و املاک نیز مکلفند پس از اعلام وزارتخانه یادشده ظرف یک ماه نسبت به تفکیک و ثبت انتقال ملک در دفتر املاک و صدور سند مالکیت به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

■ **تبصره ۱)** چنانچه دستگاه مربوط ظرف دو ماه از درخواست وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به واگذاری و تحویل زمین و تسلیم اسناد و مدارک آن اقدام ننماید، ادارات ثبت اسناد و املاک موظفند به درخواست وزارت مسکن و شهرسازی، ظرف یک ماه به ترتیب یادشده اقدام و سند مالکیت جدید را به نام دولت با نمایندگی وزارت مسکن و شهرسازی صادر نمایند.

■ **تبصره ۲)** زمین‌های متعلق به وزارت جهادکشاورزی واقع در محدوده و حریم شهرها که براساس ماده (۱۲) قانون تشکیل وزارت جهاد کشاورزی - مصوب ۱۳۷۹- و قوانین بودجه سنواتی با تصویب هیئت وزیران امکان فروش آنها میسر می‌گردد، لازم است قبل از ارجاع موضوع به هیئت وزیران، به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی مبنی بر عدم شمول برنامه واگذاری حق بهره‌برداری از زمین جهت احداث و تولید مسکن برسد.

■ **ماده ۲۰)** در مورد اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده شهرها و یا خارج از حریم شهرها، (در چارچوب مکان‌یابی موضوع ماده (۶) قانون)، وزارت مسکن و شهرسازی طی دو نوبت به فاصله ده روز مراتب را در رسانه‌های جمعی یا روزنامه‌های کثیرالانتشار آگهی می‌نماید. مالکان اراضی دارای کاربری مسکونی تا دو ماه از تاریخ آخرین آگهی می‌توانند تقاضای خود را مبنی بر اجرای برنامه‌های مسکن موضوع قانون به انضمام تصویر اسناد مالکیت و مدارک متضمن توانایی مالی خود و برنامه زمان‌بندی اجرای طرح به وزارت مسکن و شهرسازی تسلیم نمایند.

■ **تبصره ۱)** کلیه هزینه‌های طراحی و اجرای آماده‌سازی و ساخت واحدهای مسکونی موضوع این ماده به عهده مالکان متقاضی می‌باشد که بخشی از آن برابر مقررات این آیین‌نامه با اعطای تسهیلات بانکی تامین می‌گردد.

■ **تبصره ۲)** در صورت تمایل مالکین بخش غیردولتی مبنی بر واگذاری بخشی از زمین خود در قبال ارزش افزوده ناشی از اجرای قانون و یا معاوضه یا تهاتر یا فروش اراضی و املاک، وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های وابسته و تابعه آن مجازند

نسبت به معاوضه یا تهاتر با سایر اراضی ملکی خود یا خرید آنها، براساس قیمت کارشناسی روز (که به وسیله هیئت سه نفره کارشناسان رسمی تعیین خواهدشد)، طبق دستورالعملی که توسط وزارتخانه یادشده تهیه و ابلاغ می‌گردد اقدام نمایند.

■ تبصره ۳) وزارت مسکن و شهرسازی و سازمان‌های تابعه و شرکت‌های وابسته مجازند نسبت به تملک اراضی و املاک مورد نیاز اجرای برنامه‌های تامین مسکن قانون و این آیین‌نامه که به مثابه برنامه عمومی محسوب می‌شوند، براساس لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک مورد نیاز برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت - مصوب ۱۳۵۸ - شورای انقلاب، اقدام نمایند.

■ ماده ۲۱) در مواردی که اراضی غیردولتی فاقد آماده‌سازی باشد، دستگاه واگذارکننده رأساً قبل از واگذاری نسبت به آماده‌سازی اراضی مربوطه اقدام و یا زمین را در قالب تفاهم‌نامه در اختیار موضوع ماده (۲) قانون قرار می‌دهد تا از طریق اشخاص (حقیقی یا حقوقی) ذی‌صلاح مورد تایید وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به طراحی و انجام آماده‌سازی طبق برنامه زمان‌بندی که به آنها ابلاغ می‌گردد و تحت نظارت عالی وزارت مسکن و شهرسازی اقدام نمایند.

■ تبصره ۱) هزینه‌های آماده‌سازی زمین بر عهده متقاضیان می‌باشد.

■ تبصره ۲) دستگاه‌های اجرایی ذی‌ربط با شبکه‌های تأسیسات زیربنایی از قبیل آب، برق، گاز و تلفن و خدمات روبنایی موظفند حسب درخواست و طبق برنامه‌ریزی زمان‌بندی اعلامی وزارت مسکن و شهرسازی، نسبت به تأمین اعتبار و تهیه طرح و اجرای شبکه‌های تأسیسات زیربنایی و ساخت تأسیسات روبنایی تحت نظارت و راهبردهای شورای مسکن استان اقدام نماید.

■ تبصره ۳) کلیه طراحی‌های آماده‌سازی و معماری موضوع این ماده باید در چارچوب ضوابط و مقررات طرح‌های جامع و تفصیلی شهر مربوط و رعایت اصول شهرسازی و معماری ایرانی - اسلامی صورت‌گرفته و به‌تصویب کارگروه‌های تخصصی بررسی طرح‌های سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان‌ها برسد.

## فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر

■ ماده ۲۲) کلیه اشخاص حقیقی یا حقوقی (اعم از عمومی غیردولتی و خصوصی) مکلفند برای تمام اراضی بایر دارای کاربری مسکونی مصوب متعلق به خود واقع در مراکز استان‌ها و شهرهای با جمعیت بالاتر از یکصدهزار نفر، اظهارنامه مالیاتی طبق نمونه‌ای که از طرف سازمان امور مالیاتی کشور تهیه و در دسترس مودیان قرار خواهد گرفت تنظیم و به ضمیمه تصویر مدارک مثبت مالکیت تا آخر اردیبهشت ماه هر سال به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم نمایند.

■ تبصره) در آن دسته از شهرهای کمتر از یکصدهزار نفر جمعیت که حسب ضرورت برقراری مالیات ایجاب نماید، اسامی آنها توسط وزارت مسکن و شهرسازی اعلام می‌گردد.

■ ماده ۲۳) اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک، اراضی بایر مشمول مالیات مودی را طبق فهرست موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون تعیین و به مودی ابلاغ و مالیات متعلقه را مطالبه خواهد نمود. در مواردی که مودی از تسلیم اظهارنامه مالیاتی خودداری نماید، اداره امور مالیاتی محل طبق اطلاعات موضوع تبصره (۳) ماده (۱۵) قانون، نسبت به تعیین ارزش و مطالبه مالیات مقرر طبق این آیین‌نامه عمل خواهد نمود.

■ ماده ۲۴) چنانچه قطعه زمینی در اثناء سال منتقل شود، هر یک از اشخاص انتقال‌دهنده در آن سال به نسبت مدت مالکیت، مشمول مالیات متعلقه خواهند بود.

■ ماده ۲۵) شهرداری‌های شهرهای مشمول موظفند فهرست اراضی بایر دارای کاربری مسکونی واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات آن را از طریق فرم یا روش‌های تعیین شده از سوی سازمان امور مالیاتی کشور به سازمان یادشده اعلام نمایند.

## فصل ششم - فناوری‌های نوین

■ ماده ۲۶) وزارت مسکن و شهرسازی در راستای تشویق فناوری‌های نوین در عرصه تولید انبوه مسکن توسط بخش غیردولتی کشور اقدامات زیر را به عمل می‌آورد:

الف - تسهیل و تسریع در بررسی و اظهارنظر درخصوص فناوری‌های جدید ساخت صنعتی ظرف دو ماه از زمان معرفی فناوری توسط مرکز تحقیقات ساختمان و مسکن.

ب - حمایت از واحدهای تولیدی، سرمایه‌گذاران، مدیران و نخبگان فنی و متعهد به توسعه ساخت صنعتی و تشکلهای صنفی مربوط.

■ ماده ۲۷) وزارت مسکن و شهرسازی (در مواردی که زمین با کاربری صنعتی در داخل محدوده و حریم شهرها در اختیار دارد) و سازمان صنایع کوچک و شهرکهای صنعتی ایران مجازند نسبت به واگذاری زمین برای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوریهای نوین به صورت بیست درصد (۲۰٪) نقد و هشتاددرصد (۸۰٪) با تقسیط پنج ساله اقدام نمایند. واگذاری زمین توسط وزارت مسکن و شهرسازی با قیمت کارشناسی روز و توسط سازمان صنایع کوچک و شهرک‌های صنعتی ایران با قیمت تمام‌شده صورت می‌گیرد.

■ تبصره ۱) وزارت جهادکشاورزی مجاز است در راستای احداث واحدهای تولیدکننده مصالح، قطعات و تجهیزات ساخت صنعتی و فناوری‌های نوین براساس ضوابط و مقررات خود نسبت به واگذاری زمین اقدام نماید.

■ تبصره ۲) کارخانجات غیرفعال دولتی، به صورت مزایده مشروط، جهت ایجاد کارخانه‌های خانه‌سازی واگذار می‌شود.

■ ماده ۲۸) بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران موظف است از طریق بانک‌های عامل، ضمن کوتاه نمودن فرآیند صدور مجوز و ضمانت‌نامه بانکی جهت استفاده از تسهیلات ارزی - ریالی، نسبت به تخصیص تا میزان هشتاددرصد (۸۰٪) سرمایه‌گذاری مورد نیاز تا سقف تسهیلات فردی که همه ساله توسط دولت تعیین می‌شود و با تایید و معرفی شورای مسکن استان‌ها و مطابق ضوابط مربوط اقدام نماید.

■ ماده ۲۹) ماشین‌آلات و مواد اولیه مورد نیاز برای تولید فناوری‌های نوین صنعت ساختمان برای تولید مسکن که مشمول تعرفه صفردرصد موضوع تصویب‌نامه شماره

۱۳۲۱۷۳/ت ۵۸۰ ک مورخ ۱۳۸۶/۸/۱ می‌گردند، توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و صنایع و معادن معرفی می‌شوند.

■ **ماده ۳۰)** وزارتخانه‌های علوم، تحقیقات و فناوری، کار و امور اجتماعی و مسکن و شهرسازی حسب مورد، موظفند زمینه لازم را برای آموزش و تحقیقات کاربردی ساخت صنعتی و فناوری‌های روز صنعت ساختمان فراهم نمایند.

■ **تبصره)** وزارت کار و امور اجتماعی با همکاری شهرداری‌ها، مهندسان و تشکل‌های حرفه‌ای و صنفی شاغل در بخش مسکن، آموزش و تربیت کارگران ماهر مورد نیاز اجرای این قانون را در حرف مربوط، در قالب آیین‌نامه اجرایی ماده (۴) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - و با بهره‌گیری از اعتبارات موضوع این قانون اجرا می‌نماید.

■ **ماده ۳۱)** سازمان صدا و سیما جمهوری اسلامی ایران با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی راهکارهای لازم برای ارتقای آگاهی مردم و جامعه مهندسی کشور در ارتباط با مزایای تولید صنعتی ساختمان، از جمله ساخت سریع، اقتصادی، مقاوم با فناوری‌های نوین، سازگار با محیط‌زیست و فرهنگ معماری ایرانی - اسلامی، صرفه‌جویی انرژی و سایر موارد را به مورد اجرا گذارد.



## فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی

■ ماده ۳۲) برنامه‌های مورد حمایت دولت جهت اعطای تسهیلات بانکی برای تولید و ساخت مسکن مشتمل بر آماده‌سازی زمین و کلیه برنامه‌های ساخت مسکن شهری و روستایی موضوع قانون و این آیین‌نامه می‌باشد. بانک‌ها موظفند پرداخت تسهیلات به برنامه‌های موضوع بند (ج) فصل دوم این آیین‌نامه را در اولویت قرار دهند.

■ ماده ۳۳) سقف تسهیلات فردی تولید و ساخت مسکن شهری، ودیعه اسکان موقت، مسکن روستایی و آماده‌سازی زمین همه‌ساله تا پایان فروردین ماه توسط بانک مرکزی و با همکاری وزارت مسکن و شهرسازی تعیین و پس از دریافت مجوز از مراجع ذی‌ربط اعلام می‌گردد.

■ ماده ۳۴) وزارت مسکن و شهرسازی برحسب نیاز، جدول توزیع تسهیلات برنامه‌های مختلف موضوع ماده (۳۱) این آیین‌نامه بین استان‌های کشور را حداکثر تا ۱۵ اردیبهشت ماه هر سال تهیه و جهت ابلاغ به بانک‌های عامل، به بانک مرکزی اعلام می‌نماید و بانک مرکزی نیز مکلف است حداکثر تا پایان اردیبهشت ماه هر سال نسبت به ابلاغ سهمیه‌های مربوط به بانک‌های عامل اقدام نماید. در صورت عدم جذب تسهیلات، حسب اعلام وزارت مسکن و شهرسازی سهمیه مربوط به سایر استان‌ها اختصاص خواهد یافت.

■ تبصره ۱) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است به منظور اجرایی شدن احداث سالانه دویست هزار (۲۰۰,۰۰۰) واحد مسکونی در مناطق روستایی کشور، توزیع استانی تسهیلات بانکی را به همراه پیشنهاد سهمیه بانک‌های عامل ضمن تعیین سقف تسهیلات در هر استان تا نیمه اردیبهشت هر سال تهیه و از طریق وزارت مسکن و شهرسازی به بانک مرکزی اعلام نماید. بانک مرکزی موظف است ظرف سه هفته از اعلام توزیع استانی اقدام نماید.

■ ماده ۳۵) مرجع معرفی متقاضیان مسکن شهری (در شهرهای بالای بیست و پنج هزار نفر)، سازمان مسکن و شهرسازی استان و متقاضیان مسکن روستایی و شهری (در شهرهای با جمعیت بیست و پنج هزار نفر و کمتر)، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی می‌باشد. معرفی برای پرداخت تسهیلات ساخت و پذیرش مدارک از سوی بانک، بعد از اخذ پروانه صورت می‌گیرد.

■ تبصره) در صورتی که متقاضیان احداث مسکن، تعاونی‌های مسکن باشند تعاونی مربوط می‌بایست از طرف اداره کل تعاون به سازمان مسکن و شهرسازی استان معرفی گردد.

■ ماده ۳۶) پرداخت تسهیلات دوره ساخت متناسب با پیشرفت فیزیکی پروژه در مراحل زیر انجام می‌شود:

۱) قسط اول معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از اتمام پی (فونداسیون) ساختمان

۲) قسط دوم معادل چهل درصد (۴۰٪) تسهیلات بعد از تکمیل سقف آخر

۳) قسط سوم معادل بیست درصد (۲۰٪) تسهیلات بعد از پایان سفت کاری

■ تبصره ۱) تسهیلات به صورت مشارکت مدنی پرداخت می‌شود و مدت آن برای احداث واحدهای مسکونی هیجده (۱۸) ماه است که در صورت توافق ارکان اعتباری بانک، برای یک سال دیگر قابل تمدید می‌باشد.

■ تبصره ۲) پس از اتمام دوره مشارکت مدنی، بانک سهم‌الشرکه خود در هر واحد را به خریداران واجد شرایط در قالب فروش اقساطی برای مدت باقیمانده (از مجموع دوران فروش اقساطی و مشارکت مدنی) و مبتنی بر توان بازپرداخت آنان به صورت پلکانی یا یکنواخت، تقسیم می‌نماید. در هر صورت مجموعه دوران مشارکت مدنی و فروش اقساطی، پانزده (۱۵) سال تمام و مجموع مبلغ فروش اقساطی هر واحد به خریداران واجد شرایط حداکثر معادل سقف مبلغ فروش اقساطی هر واحد مصوب شورای پول و اعتبار می‌باشد.

■ ماده ۳۷) پرداخت تسهیلات آماده‌سازی پس از تجهیز کارگاه و شروع عملیات آماده‌سازی متناسب با پیشرفت کار در دو مرحله انجام می‌شود. تسهیلات یادشده از زمان بهره‌برداری از واحدها و همراه با تسهیلات دوره ساخت، فروش اقساطی می‌گردد.

■ ماده ۳۸) وزارت مسکن و شهرسازی موظف است کمک سود متعلقه بابت طرح‌های مشمول یارانه را در زمان تسویه قرارداد مشارکت مدنی به تفکیک سهم سازنده (در دوره مشارکت مدنی) و سهم متقاضی (در دوره فروش اقساطی) تعیین و به حساب بانک‌های عامل واریز نماید. بانک موظف است میزان یارانه فروش اقساطی را از بدهی متقاضی به صورت یکجا کسر و مابقی بدهی وی را با نرخ نافذ در زمان اخذ تسهیلات تقسیم نماید.

■ ماده ۳۹) بانک‌های عامل موظفند ظرف پانزده (۱۵) روز با تشکیل پرونده و پس از تکمیل مدارک نسبت به پرداخت تسهیلات اقدام نمایند.

■ ماده ۴۰) به منظور انجام هماهنگی لازم و نظارت بر روند پرداخت تسهیلات، کارگروه مشترکی با مسئولیت بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران و با حضور نمایندگان وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و امور اقتصادی و دارایی تشکیل می‌گردد. بانک‌های عامل موظفند گزارش پرداخت تسهیلات را به صورت ماهیانه به بانک مرکزی ارائه نمایند تا توسط بانک مرکزی به کارگروه مذکور ارسال گردد.

■ تبصره) در مواردی که تسهیلات بانکی مربوط به تعاونی‌های مسکن باشد، وزارت تعاون نیز عضو کارگروه یادشده خواهد بود.

■ ماده ۴۱) تفاهم‌نامه یا قراردادهای واگذاری زمین با حدود اربعه مشخص از طرف وزارت مسکن و شهرسازی برای پرداخت تسهیلات بانکی در حکم سند رسمی تلقی و بانک‌های عامل می‌توانند به استناد قراردادهای یادشده و در صورت عدم ایفای تعهدات از طرف بهره‌برداران، مطالبات خود را در صورت لزوم از طریق تملک ملک (اعم از اعیان و حقوق عرصه ملک) تبدیل به حال و وصول نمایند.

## فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی

■ ماده ۴۲) به منظور تسریع در اجرای طرح‌های بهسازی، نوسازی و توانمندسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و به منظور تحقق مدیریت هماهنگ، اقدامات زیر صورت می‌پذیرد:

۱) دفاتر خدمات نوسازی محدوده‌ها و محلات یادشده توسط بخش غیردولتی تحت نظارت شهرداری‌ها تشکیل می‌گردد. ساز و کار تشکیل، شرح خدمات و ضوابط مربوط ظرف دو ماه از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و کشور تهیه و اعلام می‌گردد. در طول دوران نوسازی کلیه دستگاه‌های اجرایی می‌توانند اختیارات خود را به دفاتر یادشده تفویض نمایند.

۲) حق الامتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در محدوده‌های مربوط پس از نوسازی و بدون دریافت حق نگهداری محفوظ بوده و دستگاه‌های ذی‌ربط موظفند در اسرع

وقت نسبت به برقراری و تامین خدمات مورد نیاز و مازاد بر وضع قبل از نوسازی اقدام نمایند.

۳) ادارات ثبت اسناد و املاک با اولویت و خارج از نوبت نسبت به انجام امور ثبتی مربوط به تجمیع، تفکیک و افراز و صدور اسناد و نظایر آن اقدام می‌نمایند.

۴) هزینه‌های بخش غیردولتی در جهت تامین خدمات و فضاهاى عمومی، فرهنگی و مذهبی در مناطق یادشده به عنوان هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مودیان خواهد بود.

■ ماده ۴۳) وزارت مسکن و شهرسازی با هدف تامین زمین و بهره‌برداری از ظرفیت‌های جدید حاصل از بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی و تولید و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی به میزان سهم برنامه‌های پیش‌بینی شده در بافت‌های یادشده به شرح زیر حمایت می‌نماید:

۱) کلیه اراضی واقع در محدوده بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی متعلق به وزارتخانه‌ها، موسسات دولتی و شرکت‌های دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سهام آنها متعلق به دولت می‌باشد، برای حمایت از این امر اختصاص می‌یابد.

۲) برای اجرای پروژه‌های الگوی نوسازی در احداث مسکن از محل اراضی بند (۱) ماده (۴۲) این آیین‌نامه و اراضی در اختیار، واگذاری زمین به شکل فروش به قیمت کارشناسی روز براساس اعلام کارشناس رسمی با تقسیط حداکثر پنج سال یا به شکل اجاره بلندمدت و یا به شکل اجاره به شرط تملیک به مجریان طرح‌ها و متقاضیان واجد شرایط مطابق دستورالعملی که توسط وزارت مسکن و شهرسازی ابلاغ خواهد شد، صورت می‌پذیرد.

## فصل نهم - عمران و مسکن روستایی

■ ماده ۴۴) کلیه دستگاه‌های مشمول ماده (۴) قانون موظفند بلافاصله پس از وصول درخواست کتبی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در راستای امکان‌سنجی کالبدی و تشخیص اراضی مستعد و انجام هرگونه تفکیک اراضی، نسبت به واگذاری قطعی اراضی و انتقال رسمی سند مالکیت و یا اعطای نمایندگی برای اراضی فاقد سند مالکیت در محدوده روستاها به نهاد یادشده اقدام نمایند. عدم انتقال سند مالکیت مانع اقدامات اجرایی توسط بنیاد یادشده نخواهد بود.

■ ماده ۴۵) معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس‌جمهور موظف است مابه‌التفاوت سود پنج واحد درصد سهم متقاضی را تا سقف سود مصوب تسهیلات بخش مسکن هر سال برای مدت مشارکت مدنی و فروش اقساطی محاسبه و در ابتدای همان سال در بودجه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی جهت تودیع نزد بانک‌های عامل منظور نموده و همه ساله تضمین نامه مورد قبول بانک مرکزی را ارایه نماید.

■ تبصره ۱) دو و نیم درصد (۲/۵٪) تسهیلات مصوب مسکن روستایی به عنوان مدیریت و خدمات فنی همه‌ساله از محل اعتبارات تملک دارایی‌ها تامین و به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت می‌گردد.

■ تبصره ۲) بنیاد یادشده مجاز است برای اعطای یارانه مربوط به حق بیمه، حق نظارت، رعایت اصول صرفه‌جویی در مصرف انرژی و سایر موارد از محل اعتبارات یارانه اقدام نماید.

■ تبصره ۳) نظارت فنی بر ساخت و ساز مسکن روستایی، زیر نظر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و در چارچوب قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان - مصوب ۱۳۷۴ - (نظام فنی روستایی) انجام می‌شود.

## فصل دهم - سایر موارد

■ ماده ۴۶) کلیه سازندگان واحدهای مسکونی ویژه گروه‌های کم درآمد و واحدهای مسکونی احداث شده در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده شهری مشمول اعطای تخفیف و تقسیط به شرح زیر می‌گردند:

شهرداری‌ها و دهیارهای کشور موظفند حداقل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز منظور در طرح‌های جامع و تفصیلی مصوب را برای واحدهای موضوع این ماده تخفیف داده و نسبت به تقسیط بدون کارمزد سه ساله باقیمانده عوارض تا صد درصد (۱۰۰٪) اقدام نمایند.

معادل صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف‌های اعمال شده هزینه‌های عوارض صدور پروانه و تراکم ساختمانی مجاز ناشی از قانون و سایر قوانین با اعلام وزارت مسکن و شهرسازی توسط معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور در لوائح بودجه سنواتی کل کشور منظور و در اختیار وزارت کشور جهت پرداخت به شهرداری‌ها و دهیاری‌های مشمول قرار می‌گیرد. معاونت برنامه‌ریزی و نظارت راهبردی رییس جمهور موظف است برای آن دسته از تخفیف‌هایی که به دلیل اتمام اعتبارات مندرج در قوانین بودجه سنواتی در هر سال امکان پرداخت وجود ندارد، اعتبارات لازم را مستقیماً به عنوان مطالبات شهرداری‌ها و دهیاری‌ها در لایحه بودجه سال بعد در نظر گیرد.

گردش کار و فرآیند اجرایی مفاد این ماده براساس دستورالعملی خواهد بود که ظرف یک ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه توسط وزارت مسکن و شهرسازی با همکاری وزارت کشور تهیه و ابلاغ خواهد شد.

■ تبصره ۱) تراکم پایه مالی در بافت‌های فرسوده کلیه شهرهایی که بافت فرسوده مصوب دارند به میزان یکصد و بیست (۱۲۰٪) درصد و تراکم پایه مالی برای احداث بنا در عرصه‌هایی از بافت‌های فرسوده شهرها که حداقل نصاب تفکیک در آنها رعایت شده باشد، به میزان یکصد و هشتاد درصد (۱۸۰٪) تعیین می‌شود.

■ تبصره ۲) تراکم پایه در برنامه‌های فصل ۲ این آیین‌نامه در کل کشور، ۱۸۰ درصد تعیین می‌شود.

■ ماده ۴۷) حق بیمه کارکنان ثابت طبق ماده (۲۸) قانون تأمین اجتماعی وصول

خواهد شد و حق بیمه کارگران فصلی مطابق قانون بیمه اجباری کارگران در مدت اشتغال به کار در دوره اجرای عملیات احداث ساختمان وصول می‌گردد.

■ ماده ۴۸) در جهت ارتقاء کیفیت ساخت وسازه‌های شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی نسبت به موارد زیر اقدام نماید:

۱) اعمال تشویق‌های لازم برای بیمه‌نمودن ساختمان‌های مسکونی جدیدالاحداث کشور تا سقف سی درصد (۳۰٪) هزینه‌های مربوط.

۲) کمک به خدمات مهندسی گروه‌های کم‌درآمد.

۳) اعمال نظارت عالی بر ساخت وسازها با استفاده از خدمات بخش غیردولتی.

۴) آموزش و ترویج مقررات ملی ساختمان.

■ تبصره) معادل دو و نیم درصد (۲/۵٪) اعتبارات تخصیصی موضوع این آیین‌نامه، به‌منظور بهبود عملکرد، ارتقا بهره‌وری و ارزیابی عملکرد سازمان‌ها و شوراهای تامین مسکن استان‌ها برای اجرای مطلوب برنامه‌های تامین مسکن اختصاص می‌یابد.

■ ماده ۴۹) کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع این آیین‌نامه موظفند عملکرد هر یک از مواد را در پایان هر دوره سه ماهه به دبیرخانه کارگروه مسکن ارایه نمایند.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۸۸/۲/۵ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس جمهور - پرویز داودی

## قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن

■ ماده ۱) به منظور صدور سند مالکیت املاک واقع در محدوده روستاهای بالای بیست خانوار و شهرهای زیر بیست و پنج هزار نفر جمعیت، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (در روستاها) و وزارت مسکن و شهرسازی (در شهرها) حسب مورد موظفند برای روستاها و نیز شهرهای مذکور، نقشه کلی و همچنین به نمایندگی از طرف اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند، نقشه تفکیکی وضع موجود را منطبق بر وضعیت ثبتی آن تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند. نقشه‌های مزبور که برای املاک واقع در محدوده روستاها و شهرها تهیه شده نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاک براساس آن به شرح زیر اقدام می‌نمایند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاریف محدوده و حریم شهر، روستا و شهرک و نحوه تعیین آنها مصوب ۱۳۸۴/۱۰/۱۴ تعیین می‌گردد.

۱) در صورتی که محدوده مورد عمل قبلاً تحدید حدوده شده باشد، پس از کنترل نقشه و تطبیق آن با محل با توجه به مدارک متصرفین، صورتجلسه تفکیکی حاوی حدود قطعات و مشخصات متصرفین توسط نماینده و نقشه‌بردار ثبت، تنظیم و به امضاء آنان و نمایندگان بنیاد مسکن یا وزارت مسکن و شهرسازی حسب مورد می‌رسد تا براساس آن به نام متصرفین که دارای مدارک دال بر مالکیت می‌باشند سند مالکیت صادر و تسلیم گردد.

۲) در صورتی که متصرف نتواند مدارکی دال بر مالکیت خویش ارائه نماید یا در مالکیت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنین در صورتی که محدوده مورد عمل تحدید حدود نشده یا برای آن درخواست ثبت نگردیده باشد یا عرصه آن از املاک متعلق به دولت، سازمانها و مؤسسات و نهادهای عمومی یا اوقاف باشد، موضوع در هیأتی مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک شهرستان و مدیر بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان برای املاک واقع در محدوده روستاها و رئیس مسکن و شهرسازی شهرستان برای املاک واقع در محدوده شهرها و یک نفر قاضی به انتخاب رئیس قوه قضائیه مطرح و رأی مقتضی صادر می‌گردد.

هیأت می‌تواند برای رسیدگی به موضوع از خبرگان ثبتی استفاده و یا مستند به



تحقیقات و شهادت شهود رأی خود را صادر نماید. آراء صادره جهت املاک واقع در روستاها توسط واحد ثبتی در محل، الصاق و آراء صادره برای شهرهای مذکور، در محل الصاق یا با درج آگهی در روزنامه محلی یا کثیرالانتشار برای یک نوبت منتشر می‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی، ادارات ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد مکلف به اجراء آن می‌باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض باید ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضائی تقدیم و گواهی مربوطه را به اداره ثبت تسلیم نماید. در غیراین صورت متصرف یا نماینده قانونی وی می‌تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهی عدم تقدیم دادخواست را دریافت و به اداره ثبت تحویل نماید. در این صورت اداره ثبت عملیات ثبتی را با رعایت مقررات ادامه می‌دهد. رسیدگی به این اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

■ تبصره ۱) بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است در مواردی که زمین وقفی است نسبت به پیگیری صدور سند اعیانی اقدام نماید.

■ تبصره ۲) حکم بند (۲) این ماده مانع از مراجعه معترض به محاکم قضائی برای تقدیم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند برای مشمولین این قانون نمی‌باشد.

■ ماده ۲) کلیه هزینه‌های ثبتی مربوط به مشمولان این قانون برای اولین مرحله صدور سند در قالب هزینه کارشناسی و حق‌الزحمه هیأتها، هزینه تهیه نقشه‌های تفکیکی در شهرها و روستاها و سایر هزینه‌های مرتبط به شرح ذیل تعیین و حسب مورد توسط سازمان ثبت اسناد و املاک و سازمان مسکن و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی از متقاضیان دریافت و افزایش آن در سالهای آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی از سوی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان قابل اعمال است.

الف) هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای مسکونی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱) عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد هزار (۷۰۰,۰۰۰) ریال.

۲) عرصه واحدهای مسکونی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از چهارصد (۴۰۰) مترمربع برای هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر چهارصد مترمربع سه هزار (۳,۰۰۰) ریال.

ب) هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی واحدهای تجاری - خدماتی و سایر هزینه‌های مربوط:

۱) عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها تا مساحت پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به طور مقطوع هفتصد و پنجاه هزار (۷۵۰,۰۰۰) ریال.

۲) عرصه واحدهای تجاری - خدماتی در محدوده بافت مسکونی شهرها با مساحت بیش از پنجاه مترمربع در هر پلاک ثبتی به ازاء هر مترمربع مازاد بر پنجاه مترمربع بیست و پنج هزار (۲۵,۰۰۰) ریال.

۳) هزینه تشکیل پرونده، نقشه‌های کلی و تفکیکی عرصه املاک متعلق به دولت، سازمان‌ها و نهادهای دولتی و عمومی براساس تعرفه‌های بند «الف» محاسبه می‌گردد.

ج) در محدوده روستاها هزینه دریافتی از متقاضیان بابت تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی معادل پنجاه درصد (۵۰٪) هزینه‌های تعیین شده برای شهرها خواهد بود.

د) هزینه‌های امور ثبتی در شهرها برای هر جلد سند مالکیت به مبلغ یکصد و بیست و هزار (۱۲۰,۰۰۰) ریال تعیین می‌گردد.

■ ماده ۳) نحوه تشکیل جلسات و اختیارات هیأتها و نحوه انتخاب کارشناسان و خبرگان ثبتی و چگونگی تهیه نقشه تفکیکی و نحوه پرداخت مبالغ و نحوه هزینه آن مطابق آئین‌نامه‌ای خواهد بود که توسط وزارت مسکن و شهرسازی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حداکثر ظرف مدت دو ماه تهیه و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

■ ماده ۴) این قانون از تاریخ تصویب لازم‌الاجراء است.

قانون فوق مشتمل بر چهار ماده و دو تبصره در جلسه علنی روز یکشنبه مورخ دوم اسفند ماه یکهزار و سیصد و هشتاد و هشت مجلس شورای اسلامی تصویب و در

تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۱۲ به تأیید شورای نگهبان رسید.

- رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی

- آئین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۸

■ ماده ۱) وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند براساس ماده (۱) قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - مصوب ۱۳۸۸ - که از این پس « قانون » نامیده می‌شود، برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر و روستاهای دارای بیست خانوار و بیشتر علاوه بر تهیه نقشه کلی، نقشه تفکیکی وضع موجود املاک واقع در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول منطبق با وضعیت ثبتی را با اولویت پروژه‌های مسکن مهر به شرح زیر تهیه و به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند:

الف) نقشه تفکیکی ملک باید با مشخصات کاداستر و مختصات (utm) حاوی ابعاد (طول و عرض)، مساحت عرصه و اعیان (در صورت وجود اعیانی) و حد فاصل و مشخصات اشخاصی که تصرف مالکانه دارند و منطبق با طرح هادی یا جامع و محدوده مصوب روستاها و شهرها را مطابق با وضع محل، با مقیاس (۱/۵۰۰) تهیه و برای بررسی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارائه شود.

ب) علاوه بر نقشه فوق، باید نقشه هر قطعه به صورت جداگانه با مقیاس (۱/۲۵۰) تهیه و به همراه پرونده متقاضی به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال شود.

ج) نقشه‌های یادشده باید به امضاء نقشه‌بردار (تهیه‌کننده نقشه) و حسب مورد نماینده اداره مسکن و شهرسازی یا نماینده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برسد.

■ تبصره) نقشه‌های فوق نیاز به تأیید سایر مراجع ندارد.

■ ماده ۲) به منظور تهیه نقشه تفکیکی وضع موجود در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول، اجرای تمهیدات زیر الزامی است:

الف) ادارات راه و شهرسازی یا بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند قبل از شروع عملیات نقشه‌برداری، وضعیت ثبتی ملک را از اداره ثبت اسناد و املاک محل استعلام نمایند، اداره یادشده موظف است ظرف یک ماه پاسخ مربوط را

تهیه و ارسال نماید.

ب) مراجع مذکور باید حداقل بیست روز قبل از شروع عملیات نقشه‌برداری، تاریخ نقشه‌برداری را از طریق آگهی در نشریه محلی یا الصاق آن در معابر و اماکن عمومی به اطلاع عموم برسانند.

ج) شوراهای اسلامی شهر و روستا و شهرداریهای شهرهای مشمول، موظف به همکاری و ارائه اطلاعات لازم به ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و ادارات ثبت اسناد و املاک و مجریان طرح می‌باشند.

د) تشخیص نوع زمین و عرصه املاک مورد تقاضا واقع در محدوده شهرهای مشمول براساس ماده (۱۲) قانون زمین شهری - مصوب ۱۳۶۶- قبل از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل الزامی است.

■ **ماده ۳)** ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان حسب مورد موظفند پس از ارسال نقشه‌های تفکیکی به اداره ثبت اسناد و املاک محل، نمایندگان خود را جهت پیگیری تا مرحله صدور و اخذ سند مالکیت به نمایندگی از سوی مالکان متصرف، به اداره ثبت اسناد و املاک محل معرفی نمایند.

■ **ماده ۴)** اداره ثبت اسناد و املاک محل موظف است پس از وصول نقشه، با همکاری نماینده و نقشه‌بردار مربوط و نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در روستاها ظرف یک ماه و در شهرها ظرف دو ماه نسبت به تنظیم صورت مجلس تفکیکی (حاوی حدود، مساحت قطعات و مشخصات اشخاصی که تصرفات مالکانه دارند و نحوه تصرفات موجود) اقدام نمایند.

■ **تبصره ۱)** املاک مشمول قانون املاکی هستند که در محدوده مصوب شهرها و روستاهای مشمول براساس طرح‌های هادی یا جامع قرار داشته و برای آنها کاربری تعریف شده و منطبق بر طرح‌های مصوب باشد و اطراف آنها حداقل دو متر دیوار توسط مالک با رعایت مقررات و ضوابط مربوط احداث شده و تصرفات مالکانه و بلامعارض آن حسب مورد به تشخیص ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی احراز شده باشد.

■ **تبصره ۲)** در صورتیکه نقشه ارسالی اختلاف جزئی مانند شماره پلاک و نام اشخاص دارای تصرفات مالکانه و شماره پلاک مجاورین، داشته باشد با موافقت رئیس اداره

ثبت اسناد و املاک محل اصلاحات لازم در نقشه اعمال و چنانچه حدود و ابعاد و مساحت قطعات ارائه شده با محل تطبیق نداشته باشد ظرف یک هفته نقشه مربوط برای اصلاح به مراجع یاد شده اعاده می‌شود.

■ تبصره ۳) چنانچه نسبت به قطعه یا قطعاتی که هنگام نقشه‌برداری کلی محدوده مصوب روستا یا شهر به دلیل عدم احراز تصرفات مالکانه و یا عدم ایجاد حد فاصل و یا موارد دیگر، اقدامی صورت نگرفته باشد، در صورت درخواست صدور سند مالکیت، سازمان راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی حسب مورد موظفند پس از بررسی در صورت رفع موانع، اراضی مزبور را نقشه‌برداری و پس از درج قطعه در نقشه تفکیکی اصلی و تعیین اشخاصی که تصرف مالکانه دارند، نقشه و پرونده را جهت صدور سند مالکیت به اداره ثبت اسناد و املاک محل ارسال نمایند.

■ ماده ۵) در صورتی که طبق نقشه ارائه شده، قسمتی از قطعات در طرح تعریض معابر قرار گیرد، حدود و مساحت کل ملک با قید مساحت مقداری که در تعریض قرار دارد، در صورت مجلس تفکیکی و سند مالکیت درج خواهد شد.

■ تبصره) املاک، ابنیه و تاسیساتی که منطبق با طرحهای مصوب نبوده یا داخل در حریم‌های قانونی مانند حریم دریا، حریم و بستر رودخانه، خطوط برق فشار قوی و راه قرار گرفته‌اند یا در مناطق چهارگانه حفاظت شده تحت مدیریت سازمان حفاظت محیط‌زیست واقع گردیده‌اند و همچنین املاک، ابنیه و تاسیساتی که بدون رعایت مقررات قانون حفظ اراضی زراعی و باغها - مصوب ۱۳۷۴ - و آئین‌نامه آن تغییر کاربری یافته و در آنها احداث بنا شده است و یا بر خلاف قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکتهای تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی و حقوقی - مصوب ۱۳۸۱ - و آئین‌نامه اجرائی آن نقل و انتقال یافته و یا احداث بنا گردیده‌اند از شمول این آیین‌نامه و مقررات صدور اسناد مالکیت مزبور خارج و تابع قوانین خاص خود می‌باشند.

■ ماده ۶) در هر واحد ثبتی هیأتی سه نفره مرکب از رئیس اداره ثبت اسناد و املاک محل و حسب مورد، رئیس راه و شهرسازی (برای املاک واقع در شهرها) یا مدیربنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان (برای املاک واقع در روستاها) و یکی از قضات دادگستری به انتخاب رئیس قوه قضائیه تشکیل می‌شود و به پرونده‌های مربوط به موارد مندرج در بند (۲) ماده (۱) قانون در خارج از وقت اداری رسیدگی و رأی مقتضی

صادر می‌نماید.

■ تبصره ۱) دبیرخانه هیأت و همچنین محل تشکیل جلسات سازمان راه و شهرسازی محل خواهد بود.

■ تبصره ۲) دبیر هیأت از بین کارکنان سازمان راه و شهرسازی محل توسط رییس سازمان انتخاب و منصوب می‌گردد، دبیر هیأت مکلف است آراء صادره را به تفکیک دفاتر شهری و روستایی در دفاتر ثبت آرا به ترتیب تاریخ ثبت نموده و به امضاء اعضاء هیئت برساند.

■ تبصره ۳) اداره ثبت اسناد و املاک و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی برای روستاها و اداره راه و شهرسازی برای شهرها، آمار مربوط به پرونده‌ها و آرا و اسناد مالکیت صادره را در پایان هر ماه مطابق با فرمهای تهیه شده تأیید و به استان ارسال و مدیران کل استان پس از تلفیق و تأیید، فرمهای آماری مشترک را به سازمانهای مربوط در مرکز ارسال نمایند.

■ ماده ۷) پس از تهیه و ترسیم نقشه اولیه و تأیید آن و نیز تهیه نقشه قطعات تفکیکی و ارائه نقشه‌ها و مدارک متقاضی به واحد ثبتی و گواهی مطابقت نقشه با محل و سوابق ثبتی و وصول نظریه کمیسیون ماده (۱۲) قانون زمین شهری درخصوص نوع زمین و عرصه ملک و احراز انطباق با طرحها و کاربریهای مصوب، مراتب به دبیرخانه هیأت ارجاع می‌شود، دبیر هیأت پس از بررسی سوابق و اخذ وضعیت ثبتی ملک مورد درخواست، مراتب را در هیأت یادشده مطرح و در صورت احراز تصرفات مالکانه، و بلامعارض و بلامنازع متقاضی، بشرح زیر رسیدگی و اتخاذ تصمیم می‌گردد:

الف) در صورتی که محدوده مورد عمل درخواست ثبت نشده باشد و یا فاقد پلاک باشد پس از احراز ملی، موات و دولتی نبودن آن، رأی به تنظیم اظهارنامه بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه صادر می‌گردد.

ب) چنانچه ملک مورد تقاضا تحدید حدود نشده باشد با احراز تصرفات مالکانه متقاضی رأی به تحدید حدود ملک داده می‌شود.

ج) در صورتی که عملیات ثبتی ملک طبق مقررات و اخذ استعلامهای موضوع این آئین‌نامه خاتمه یافته باشد اعم از اینکه منجر به ثبت در دفتر املاک شده و یا نشده باشد، رأی به صدور سند مالکیت قطعه مورد تقاضا صادر خواهد شد.

د) روستاهایی که مشمول مقررات اصلاحات ارضی شده و عرصه بافت مسکونی آن جزء اراضی زارعین می‌باشد در صورتی که درخواست ثبت نشده باشد هیأت، رأی به صدور سند مالکیت مورد تصرف به استناد صورتجلسه تفکیکی به نام متقاضی دارای تصرفات مالکانه بدون انتشار آگهی نوبتی و تحدیدی می‌نماید.

■ **ماده ۸)** در صورتی که متصرف طبق سوابق ثبتی قادر به ارائه مدارک دال بر مالکیت نباشد یا در مالکیت و تصرف اشخاص و یا در حدود اختلاف باشد، موضوع به دو کارشناس امور ثبتی (نماینده و نقشه‌بردار) و حسب مورد دو کارشناس سازمان راه و شهرسازی (برای شهرها) و دو کارشناس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) ارجاع می‌گردد تا با تحقیقات محلی و ملاحظه مدارک به موضوع رسیدگی و نظریه مستدل خود را به هیأت اعلام نمایند. هیأت پس از وصول نظریه کارشناسی با توجه به جمع جهات رأی مقتضی صادر می‌نماید، رأی صادره به ذینفع یا طرفین حسب مورد ابلاغ می‌گردد تا در صورت عدم وصول اعتراض ظرف بیست روز از تاریخ ابلاغ، نسبت به اجرای آن اقدام شود.

■ **تبصره ۱)** در صورت نیاز به ادای توضیحات بیشتر و دعوت هیأت از نمایندگان ادارات راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی شهرستان به نمایندگی از متقاضیان موظف به شرکت در جلسه هیأت می‌باشند.

■ **تبصره ۲)** در صورتی که عرصه تصرف شده موقوفه باشد و متصرف دارای اجاره‌نامه از متولی یا اداره اوقاف باشد، سند مالکیت اعیان به نام او صادر و در غیر اینصورت قبلاً مراتب به متولی یا اداره اوقاف حسب مورد اعلام تا پس از تنظیم اجاره‌نامه نسبت به عملیات نقشه‌برداری و صدور سند مالکیت اعیان اقدام گردد.

■ **تبصره ۳)** در صورتی که عرصه ملک و محدوده مورد عمل، متعلق به دولت یا سازمان‌ها و موسسات و نهادهای عمومی باشد با دعوت از نماینده دستگاه صاحب عرصه به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌شود.

■ **تبصره ۴)** چنانچه عرصه ملک و محدوده مورد عمل متعلق به دولت و در زمره اراضی در اختیار یا ملکی سازمان ملی زمین و مسکن باشد، سازمان مذکور نسبت به واگذاری و انتقال عرصه به صاحبان مستحدثات و اعیان در صورت احراز شرایط زیر اقدام می‌نماید:

الف) بنای احداثی (در شهرها) و اعیان شامل مستحدثات و باغ و باغچه (در روستاهای واقع در حریم شهرها) قبل از تاریخ تصویب قانون ایجاد شده و همچنان تا زمان صدور رای هیأت، مورد بهره‌برداری و استفاده باشد.

ب) عرصه مورد تصرف با مستحدثات و اعیان موجود در آن تناسب داشته به نحوی که میزان عرصه مورد تصرف در شهرها از (۵۰۰) متر مربع و در روستاهای واقع در حریم شهرها از (۱۰۰۰) مترمربع تجاوز ننماید.

ج) در صورت واجد شرایط بودن متصرف به شرح بند «و» این تبصره و مشروط به مسکونی بودن کاربری ملک براساس طرحهای مصوب و بهره‌برداری مسکونی از آن، با رعایت مقررات این آئین‌نامه بخصوص تبصره ماده (۵) و بندهای الف) و ب) در شهرهای مشمول، عرصه قسمت مسکونی تا (۲۵۰) مترمربع به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۵۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز و در روستاهای واقع در حریم شهرها عرصه تا (۵۰۰) مترمربع مسکونی به قیمت منطقه‌ای و مازاد بر آن تا (۱۰۰۰) مترمربع به قیمت کارشناسی روز قابل واگذاری است.

د) در مواردی که متصرف غیر واجد شرایط یا از اشخاص حقوقی غیردولتی و غیرعمومی باشد و همچنین در صورتی که ملک دارای کاربری غیرمسکونی بوده یا به نحو غیرمسکونی از قبیل تجاری، صنعتی و خدماتی مورد استفاده قرار گیرد، با رعایت مقررات این آئین‌نامه بخصوص تبصره ذیل ماده (۵) و بندهای الف) و ب) در شهرها و روستاهای مشمول عرصه غیرمسکونی در صورت تناسب عرصه و اعیان و غیرقابل تفکیک بودن به قیمت کارشناسی روز محاسبه و با اقساط پنج ساله دریافت می‌شود و در صورت قابل تفکیک بودن قسمت مازاد در اختیار دولت باقی خواهد ماند تا طبق مقررات مربوط اقدام شود.

ه) قیمت کارشناسی روز عرصه موضوع بندهای ج) و د)، بدون در نظر گرفتن ارزش افزوده ناشی از اقدامات و سرمایه‌گذاری متصرف، توسط کارشناس رسمی دادگستری یا کارشناس قوه قضائیه یا کارشناس نظام مهندسی محاسبه می‌گردد.

و) شرایط اشخاص متقاضی برای بهره‌مند شدن از مزایای این آیین‌نامه به شرح زیر تعیین می‌شود:

۱) متصرف شخص حقیقی و حداقل دارای (۲۵) سال سن و در صورت تاهل حداقل



دارای (۲۰) سال سن باشد.

(۲) قبل از تاریخ ۱۳۸۸/۱۲/۲ در شهر و روستای محل وقوع زمین، سکونت داشته باشد.  
(۳) فاقد واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از امکانات دولتی یا نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تامین مسکن شامل زمین یا واحد مسکونی و تسهیلات یارانه‌ای خرید یا ساخت مسکن استفاده نکرده باشد.

(۴) فقط دارای یک پرونده در ادارات ثبت اسناد و املاک و هیأت‌های موضوع این آئین‌نامه و موضوع تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه و بند (۳) ماده (۱۴۰) قانون برنامه سوم توسعه و بند (۲) ماده (۱۳۳) قانون برنامه چهارم توسعه و موضوع ماده (۱۴۸) اصلاحی قانون ثبت اسناد و املاک راجع به اراضی دولتی بوده و از مزایای مقررات مذکور استفاده ننموده باشد.

(۵) تشخیص واجد شرایط بودن متقاضیان متصرف و قدمت بنا و تناسب عرصه با مستحدثات و اعیان حسب مورد در شهرها به عهده سازمان‌های مسکن و شهرسازی استان و در روستاها به عهده بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خواهد بود.

■ **ماده ۹)** هرگاه در آرای هیأت‌ها مطلبی سهواً از قلم افتاده یا اشتباه شکلی رخ داده باشد، چنانچه رأی اجرا نشده باشد هیأت پس از بررسی، رأی اصلاحی صادر می‌نماید در این صورت دبیر هیأت مکلف است مفاد رأی اصلاحی را در دفتر آراء ثبت نموده و شماره و تاریخ آن را در ملاحظات رأی قبلی قید و به امضاء اعضای هیأت رسانده و به واحد ثبتی ابلاغ نماید و در صورتی که رأی اجرا شده باشد و همچنین در موارد وجود اشتباه در مبانی و مستند رأی که منجر به اصلاح و تغییر ماهوی رأی می‌شود، هیأت مراتب اشتباه را به اداره کل ثبت اسناد و املاک استان منعکس و هیأت نظارت ثبت استان در صورت ضرورت با جلب نظر هیأت صادرکننده رأی، به موضوع رسیدگی و رأی مقتضی صادر می‌نماید.

■ **تبصره ۱)** چنانچه رأی به امضاء اعضای هیأت رسیده و ثبت دفتر آراء نشده باشد و اعضای هیأت تغییر نموده باشند، امضاء دفتر آراء با ذکر توضیح توسط اعضای جدید هیأت بلامانع است.

■ **تبصره ۲)** مرجع تجدیدنظر نسبت به آرای هیأت نظارت استان در این خصوص، شورای عالی ثبت می‌باشد.

■ تبصره ۳) منظور از اجرای آرای هیأت حسب مورد عبارتست از:

الف) قبول درخواست ثبت و تنظیم اظهارنامه ثبتی برای املاک مشمول بند (الف) ماده (۷).

ب) انجام عملیات تحدید حدود بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ب) ماده (۷).

ج) صدور سند مالکیت و ثبت ملک در دفتر املاک بنام متقاضی دارای تصرفات مالکانه، برای املاک مشمول بند (ج) ماده (۷).

■ ماده ۱۰) واحدهای ثبتی موظفند آرای صادره مرتبط به روستا را در اماکن و معابر عمومی همان روستا الصاق و آرای مربوط به شهرها را برای یک نوبت در روزنامه محلی و یا کثیرالانتشار منتشر نمایند و اشخاصی که نسبت به اصل ملک اعتراض دارند از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی و اشخاصی که نسبت به تحدید حدود و حقوق ارتفاعی اعتراض دارند از تاریخ تنظیم صورت مجلس تحدید حدود، ظرف بیست روز از تاریخ الصاق یا انتشار آگهی باید اعتراض خود را به صورت مکتوب به اداره ثبت محل تسلیم نمایند و ظرف یک ماه از تاریخ تسلیم اعتراض به مرجع ثبتی، دادخواست خود را به مرجع ذیصلاح قضایی تقدیم و گواهی تقدیم دادخواست را به اداره ثبت اسناد و املاک تسلیم نمایند، رسیدگی به اینگونه اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت انجام خواهد شد. بدیهی است در صورت عدم وصول اعتراض در موعد مقرر و یا تحویل گواهی عدم تقدیم دادخواست به اداره ثبت اسناد و املاک، عملیات ثبتی با رعایت مقررات تعقیب خواهد شد.

■ تبصره ۱) تنظیم اظهارنامه ثبتی جهت موارد بند (الف) ماده (۷) این آئین نامه نیازی به انتشار آگهی نوبتی موضوع ماده (۱۱) قانون ثبت ندارد.

■ تبصره ۲) اعتراضات وارده نسبت به اصل یا حدود املاک قبل از اجرای قانون براساس «قانون» تعیین تکلیف پرونده‌های معترضی ثبت که فاقد سابقه بوده و یا اعتراض آنها در مراجع قضائی از بین رفته است - مصوب ۱۳۷۳ - اقدام می‌شود.

■ تبصره ۳) در مورد املاک متعلق به دولت و سازمانها و موسسات و نهادهای عمومی و موقوفات که رأی هیأت صرفاً با موافقت دستگاه ذیربط صادر می‌گردد، رأی صادره به دستگاه ذیربط ابلاغ می‌گردد و نیاز به الصاق یا انتشار آگهی ندارد.

■ **ماده ۱۱)** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است مقدمات معرفی اعضای قضایی و ثبتی و دبیر هیأت‌های موضوع این آئین‌نامه را فراهم آورد همچنین وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظفند نسبت به معرفی اعضاء خود اقدام نمایند.

■ **ماده ۱۲)** دبیر هیأت هر واحد ثبتی موظف است پس از معرفی اعضای هیأت، ظرف بیست روز با دعوت از اعضاء نسبت به تشکیل اولین جلسه هیأت اقدام و مراتب را از طریق ثبت استان جهت اطلاع به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی اعلام نماید.

■ **ماده ۱۳)** جلسات هیأت‌ها در هر ماه از چهار الی دوازده جلسه و خارج از وقت اداری تشکیل می‌شود و به پرونده‌های تشکیل شده به ترتیب نوبت رسیدگی می‌شود.

■ **ماده ۱۴)** به منظور نظارت بر اجرای قانون و آیین‌نامه اجرایی آن هیأتی مرکب از سه نفر از معاونان مربوط و سه نفر از مدیران کل ستادی و سه نفر از کارشناسان به انتخاب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزیر راه و شهرسازی و رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در محل معاونت امور املاک سازمان ثبت اسناد و املاک کشور تشکیل می‌گردد، هیأت مذکور تحت عنوان «هیأت مرکزی» ضمن اعمال نظارت و پیگیری موضوعات مربوط به رفع ابهامات و ارائه طریق، نسبت به اعزام گروه یا گروه‌های بازرسی اقدام می‌نماید.

■ **ماده ۱۵)** چنانچه در اجرای تبصره (۷۱) قانون برنامه دوم توسعه و مواد (۱۴۰) و (۱۳۳) قانون برنامه سوم و چهارم توسعه اقداماتی انجام شده باشد ادامه عملیات به موجب قانون و این آیین‌نامه صورت می‌گیرد.

■ **تبصره ۱)** چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه تفکیکی، روستای مورد عمل به شهر تبدیل گردد، عملیات ثبتی با رعایت مقررات این آیین‌نامه برای شهرهای با جمعیت کمتر از بیست و پنج هزار نفر تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

■ **تبصره ۲)** چنانچه پس از تهیه و تأیید نقشه‌های تفکیکی، جمعیت شهر مورد عمل به بیش از بیست و پنج هزار نفر افزایش یابد، عملیات ثبتی صرفاً برای قطعات نقشه‌برداری شده تا صدور سند مالکیت ادامه خواهد یافت.

■ **ماده ۱۶)** هزینه‌های کارشناسی موضوع مواد (۴) و (۸) و حق الزحمه اعضاء هیأت‌ها و هیأت مرکزی و بازرسان اعزامی و هزینه‌های تشکیل پرونده و تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی و سایر هزینه‌های مرتبط مطابق تعرفه مندرج در قانون حسب مورد توسط اداره ثبت اسناد و املاک و اداره راه و شهرسازی (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای روستاها) از متقاضیان اخذ و به حساب مخصوصی که دستگاههای مجری مذکور به همین منظور افتتاح می‌نمایند واریز می‌گردد. تعرفه هزینه‌های مندرج در بندهای (الف)، (ب)، (ج) و (د) ماده (۲) قانون در سال‌های آتی متناسب با نرخ رسمی تورم اعلامی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران توسط مجریان (وزارت راه و شهرسازی و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور) افزایش می‌یابد.

■ **ماده ۱۷)** سازمان ثبت اسناد و املاک کشور از وجوه واریزی متقاضیان به حساب مخصوص خود در پایان هر سه ماه هزینه کارشناس را با امضای رئیس ثبت و ذیحساب یا عامل ذیحساب پرداخت می‌نماید، بقیه وجوه غیرقابل پرداخت بوده و به حساب متمرکز سازمان مذکور واریز و به تناسب اقدامات انجام شده به واحدهای ثبتی اعاده خواهد شد.

■ **تبصره ۱)** نحوه و میزان وجوه پرداختی از محل تعرفه تعیین شده برای این ماده از محل حساب مخصوص متعلق به سازمان ثبت اسناد و املاک کشور طبق دستورالعملی است که به تصویب رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور خواهد رسید.

■ **تبصره ۲)** برداشت از حساب مخصوص سازمان ثبت اسناد و املاک کشور در مرکز، حسب تشخیص رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور با امضاء معاون توسعه نیروی انسانی و پشتیبانی و یکی از اعضای هیأت مرکزی موضوع ماده (۱۴) که توسط رئیس سازمان ثبت اسناد و املاک کشور انتخاب می‌شود مجاز خواهد بود.

■ **ماده ۱۸)** وجوه مأخوذه واریز شده به حساب مخصوص سازمان‌های راه و شهرسازی استان‌ها (به عاملیت از سازمان ملی زمین و مسکن برای املاک واقع در شهرها) و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی (برای املاک واقع در روستاها) بابت هزینه تشکیل پرونده، تهیه نقشه‌های کلی و تفکیکی و سایر هزینه‌های مرتبط مطابق بندهای «الف»، «ب» و «ج» ماده (۲) قانون، حسب مورد براساس برنامه و دستورالعمل سازمان ملی زمین و مسکن و آیین‌نامه‌های مندرج در قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی پرداخت

و مصرف می‌گردد.

■ ماده ۱۹) در رابطه با املاک واقع در روستاها که اسناد مالکیت آن طی برنامه‌های گذشته صادر، و در همان زمان متقاضی بطور کامل نسبت به پرداخت هزینه‌های مربوط به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و اداره ثبت اسناد و املاک اقدام نموده باشد هر چند متقاضی در زمان اجرای این آیین‌نامه جهت دریافت سند مراجعه نماید، ملاک تحویل سند همان هزینه‌های پرداختی است، در صورتیکه متقاضی تنها بخشی از هزینه‌های مربوط را پرداخت نموده باشد مابه‌التفاوت هزینه‌ها متناسب با درصد باقیمانده مطابق قانون و این آیین‌نامه محاسبه و به هنگام تحویل سند از متقاضی دریافت می‌گردد.

■ ماده ۲۰) وزارت راه و شهرسازی مجاز است اختیارات اجرایی خود در زمینه اجرای قانون و این آیین‌نامه، به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی تفویض نماید.

■ ماده ۲۱) پس از صدور سند مالکیت در اجرای قانون و این آیین‌نامه هرگونه افزایش و تفکیک و سایر عملیات ثبتی بعدی مشمول قانون و این آیین‌نامه نخواهد بود.

این تصویب‌نامه در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۲۱ به تأیید مقام محترم ریاست جمهوری رسیده است.

معاون اول رئیس‌جمهور - محمدرضا رحیمی

