

قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن (مصوب ۱۳۸۷/۰۲/۲۵)

ماده ۱- به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروههای کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوریهای نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافتهای فرسوده شهری و سکونتگاههای غیررسمی و مقاوم سازی 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 ارزان قیمت، اعمال معافیتهای مالیاتی و تأمین سایر نهاده های موردنیاز بخش مسکن در چارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید.

ماده ۲- به دولت اجازه داده می شود نسبت به واگذاری زمین تحت تملک خود با اعمال تخفیف، تقسیط یا واگذاری حق بهره برداری به صورت اجاره ای ارزان قیمت در قالب برنامه های ذیل اقدام نماید:

۱. حمایت از تولید و عرضه مسکن اجاره ای توسط بخش غیردولتی متناسب با مدت بهره برداری از واحد مسکونی به صورت اجاره ای.
۲. حمایت از تولید و عرضه مسکن برای گروههای کم درآمد، اعضاء تعاونیهای مسکن یا تحت پوشش نهادهای متولی این گروهها یا خیرین مسکن ساز 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 کم درآمد و خیرین و واقفین مسکن ساز.
۴. حمایت از تولید انبوه و عرضه مسکن توسط بخش غیردولتی با استفاده از فناوریهای نوین و رعایت الگوی مصرف مسکن.
۵. حمایت از سرمایه گذاریهای داخلی و خارجی در اجراء طرحهای تولید مسکن.
۶. حمایت از احداث مجموعه های مسکونی خاص اقشار کم درآمد و محروم توسط بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و خیرین مسکن ساز (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 هزینه های بیمه کیفیت.

ماده ۳- به منظور برنامه ریزی تأمین مسکن شهری و روستایی، وزارت مسکن و شهرسازی مکلف است متناسب با رشد جمعیت کشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بیست ساله مسکن برای کلیه شهرها و روستاها را بر اساس مقررات این قانون و سایر مقررات مربوط تا پایان قانون برنامه چهارم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران تهیه و با تصویب هیأت وزیران اجراء نماید.

ماده ۴- بنیاد مسکن انقلاب اسلامی موظف است با انجام مطالعات امکان سنجی و شناسایی اراضی مستعد توسعه کالبدی روستاها، نسبت به انجام طراحی و تفکیک اراضی واقع در محدوده روستاها اقدام نماید.

کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد 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 آماده سازی اراضی واگذاری شامل (اجراء جوی، جدول، آسفالت، شبکه های تأسیسات زیربنایی و احداث مساجد) در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. شروع عملیات ساخت بناها متناسب با انجام آماده سازی مجاز می باشد و در طرحهای شهرهای مربوط جانمایی خدمات روبنایی (مانند طرحها و پروژه های آموزشی، بهداشتی و غیره) صورت گرفته و زمین آن بر اساس 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 بودجه های سنواتی پیش بینی 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 می گردد.

ماده ۶- وزارت مسکن و شهرسازی موظف است نسبت به مطالعه و مکان یابی جهت تأمین اراضی موردنیاز در قالب انواع طرحهای توسعه شهری به صورت متصل (با اولویت توسعه درونی)، منفصل (ایجاد مجتمع های مسکونی، شهرکها و شهرهای جدید) و همچنین توسعه سکونتگاههای موجود در پهنه سرزمین با رعایت ضوابط و مقررات شهرسازی اقدام نماید. کلیه وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفند نسبت به واگذاری رایگان اراضی در اختیار خود که در چارچوب مکان یابی های موضوع این قانون واقع می گردند به استثناء 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 مکان یابی قرار گیرند و مالکان آنها متقاضی اجراء برنامه های مسکن موضوع این قانون باشند، در اولویت بوده و طبق زمان بندی که به تأیید وزارت مسکن و شهرسازی می رسد 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 وزارتخانه ها، مؤسسات دولتی و شرکتهای دولتی که صددرصد (۱۰۰٪) سرمایه و سهام آنها متعلق به دولت می باشد مکلفند به منظور کمک به تأمین مسکن کارکنان شاغل و بازنشسته فاقد مسکن و متقاضی خرید یا ساخت مسکن مطابق با الگوی مصرف مسکن، خانه های سازمانی در مالکیت خود را پس از پایان مدت اجاره استفاده کنندگان فعلی حسب آئین نامه مربوطه بدون الزام به رعایت قانون فروش خانه های سازمانی مصوب ۱۳۶۵/۷/۹ از طریق مزایده عمومی به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابی که به وسیله خزانه داری کل کشور در بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران افتتاح می شود واریز نمایند تا معادل صددرصد (۱۰۰٪) آن در بودجه های 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 هشتاددرصد (۸۰٪) وجوه وصولی در اختیار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمین نیاز فاقنین مسکن واجد شرایط در قالب برنامه های این قانون هزینه نماید.

تبصره: آئین نامه اجرائی این ماده ظرف مدت یک ماه از تاریخ تصویب این قانون بنا به پیشنهاد وزارت مسکن و شهرسازی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۹- به منظور تأمین بخشی از اعتبارات موردنیاز اجراء 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 می رساند.

ماده ۱۰- رسیدگی قضائی در خصوص دعاوی احتمالی و پرونده های مطروحه مرتبط با اجراء 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 اجراء آن معاف می باشد.

ماده ۱۱- دولت مکلف است با هدف بهسازی فضاهای سکونتی روستاها و نوسازی مسکن روستایی از طریق تهیه و اجراء طرح هادی روستاها، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت جهت ساخت مسکن روستایی، حفظ بافت با ارزش روستایی و توسعه و ترویج الگوی معماری بومی و استفاده از مصالح بادوام و شیوه های 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 سرمایه ای، به گونه ای 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 دویست هزار (۲۰۰.۰۰۰) واحد (طی ده سال دو میلیون واحد) و بهسازی محیط این روستاها (تهیه و اجراء 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 قرض الحسنه 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 ابتداء هر سال توسط دولت تعیین می گردد، اقدام می نماید. این تسهیلات پس از ساخت واحدهای مسکونی، قابل انتقال به خریداران بوده و شرایط اعطاء تسهیلات و بازپرداختها با پیشنهاد وزارت امور اقتصادی و دارایی به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۳- وزارت بازرگانی موظف است با همکاری وزارتخانه های 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 موردنیاز برای تولید مسکن در کشور را تأمین نماید:

- ایجاد بازار رهن ثانویه و انتشار اوراق مشارکت به پشتوانه تسهیلات رهنی.
- راه اندازی شرکتهای تأمین سرمایه در حوزه مسکن.
- استفاده از شرکتهای واسپاری (لیزینگ) در تأمین منابع مالی تولید مسکن بصورت اجاره و اجاره به شرط تملیک.
- انتشار اوراق مشارکت و سایر ابزارهای مالی اسلامی مانند صکوک و استصناع با سرسیدهای مختلف.
- جذب مشارکت و سرمایه سرمایه گذاران خارجی در تولید انبوه مسکن.
- استفاده از صندوقهای سرمایه گذاری مشترک در داخل و خارج با هدف جذب منابع برای تولید انبوه مسکن.

تبصره: کلیه ابزارها و اوراق مالی منتشره در بازار سرمایه محور همانند صکوک مطابق اوراق مشارکت از مالیات معاف می باشد.

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 سه ماه روشهای حمایت نظام بانکی از سرمایه گذاری در تولید انبوه مسکن را پس از تأیید شورای پول و اعتبار و تصویب هیأت وزیران به بانکها ابلاغ نماید.

۳. وزارت امور اقتصادی و دارایی موظف است با هماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی ظرف مدت سه ماه، ساز و کار توسعه خدمات بیمه ای در امر تولید مسکن جهت تصویب در هیأت وزیران را ارائه نماید.

۴. وزارت مسکن و شهرسازی موظف است ظرف مدت سه ماه، راهکارهای تولید، واردات و به کارگیری ماشین آلات و ابزار تولید محصولات صنعتی تولید مسکن انبوه را به هیأت وزیران پیشنهاد نماید.

تبصره ۵: به منظور خودکفایی کشور در تولید ابزار و ماشین آلات و مصالح تولید مسکن، دولت موظف است ارز موردنیاز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه های سنواتی، پیش بینی و منظور نماید.

۵. آئین نامه اجرائی 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 هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می کند، سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲%) بر مآخذ ارزش معاملاتی می باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه 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 یک هزارمترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.

تبصره ۲: آن دسته از زمین های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی صلاح با موافقت قانونی ساخت و ساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می باشند.

تبصره ۳: شهرداریها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش 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 انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین موردنظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶- کلیه طرحهای تولید مسکن ویژه گروههای کم درآمد و طرحهای تولید مسکن در بافتهای فرسوده شهرها، مشمول تخفیف حداقل پنجاه درصد (۵۰%) هزینه های عوارض ساخت و تراکم ساخت و تقسیط بدون کارمزد باقیمانده می باشد.

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

ماده ۱۷- به منظور هماهنگی و پیگیری تأمین نهاده های موردنیاز 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 می گردد:

- ۱- استاندار (رئیس شورا).
- ۲- رئیس سازمان مسکن و شهرسازی (دبیر شورا).
- ۳- رئیس سازمان جهاد کشاورزی.
- ۴- مدیرکل آموزش فنی و حرفه ای.
- ۵- مدیرکل تعاون.
- ۶- مدیرکل ثبت اسناد و املاک.
- ۷- معاون استاندار و رئیس سازمان مدیریت و برنامه ریزی استان.

- ۸- مدیر عامل شرکت توزیع برق.
- ۹- مدیر عامل شرکت آب و فاضلاب شهری و روستایی استان.
- ۱۰- مدیر عامل شرکت گاز.
- ۱۱- مدیر عامل 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 هیأت وزیران خواهد رسید.

ماده ۱۸- دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه های این قانون، اعتبارات موردنیاز 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 بودجه های سنواتی پیش بینی 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 اعطاء تسهیلات ارزان قیمت و هدفمند کردن یارانه ها به منظور اجراء این قانون فراهم نماید.

تسهیلات موضوع این قانون بر اساس شاخصهای برنامه مسکن کشور بین استانهای مختلف توزیع و شورای مسکن هر استان موظف است بر اساس مفاد این قانون و در چارچوب برنامه های ابلاغی با بکارگیری 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 برنامه ریزی تولید و تأمین مصالح موردنیاز 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 ارتقاء کیفیت طرحها، توجه به مبانی و رعایت هویت ایرانی - اسلامی در کلیه طرحهای شهرسازی، معماری و تولید مسکن صیانت نماید.

ماده ۲۱- وزارت کار و امور اجتماعی موظف است برنامه ریزی لازم به منظور آموزش و تربیت کارگران ماهر موردنیاز اجراء این قانون در زمینه های حرف ساختمانی (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان) را باهماهنگی وزارت مسکن و شهرسازی و با بهره گیری از اعتبارات موضوع این قانون تهیه و حداکثر ظرف مدت سه ماه جهت تصویب به هیأت وزیران ارائه نماید، به گونه ای که حداکثر پس از پنج سال از اجراء این قانون کلیه کارگران ساختمانی ملزم به داشتن کارت مهارت اخذ شده از واحدهای آموزش فنی و حرفه ای مجاز باشند.

ماده ۲۲- دولت مکلف است کلیه تخفیف ها و یارانه ها و دیگر هزینه های حمایتی ناشی از احکام این قانون را از محل ماده (۱۵) این قانون در بودجه سنواتی، پیش بینی و پرداخت نماید.

ماده ۲۳- سازمان تأمین اجتماعی موظف است جهت دریافت حق بیمه از کلیه سازندگان مسکن به شرح زیر اقدام و مفاسد حساب مربوط را صادر نماید:

- کارکنان ثابت بر اساس قانون تأمین اجتماعی.
- کارکنان فصلی بر اساس قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی.

ماده ۲۴- آئین نامه اجرائی این قانون توسط وزارت مسکن و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیأت وزیران خواهد رسید.