قانون ساماندهي و حمايت از توليد و عرضه مسكن

ماده ۱ - به منظور تأمين مسكن و سهولت دسترسي فاقدين مسكن به ويژه گروههاي كم‌ درآمد به خانه مناسب، ارتقاء كيفي و كمّي مسكن توليدي كشور، حمايت از سرمايه‌ گذاري در امر توليد مسكن با استفاده از فناوريهاي نوين و توليد صنعتي مسكن، بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده شهري و سكونتگاههاي غير رسمي و مقاوم‌ سازي واحدهاي مسكوني موجود، دولت موظف است از طريق حمايتهاي لازم از قبيل تأمين زمين مناسب و كاهش يا حذف بهاي زمين از قيمت تمام شده مسكن، تأمين تسهيلات بانكي ارزان قيمت، اعمال معافيتهاي مالياتي و تأمين ساير نهاده‌هاي مورد نياز بخش مسكن در چهارچوب مفاد اين قانون، تدوين نظامات و مقررات ملي ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزايش ظرفيت سرمايه‌ گذاري در بخش توليد و عرضه مسكن با هدف تأمين مسكن براي فاقدين مسكن (جهت هر خانوار يك‌‌ بار) با رعايت مقررات ملي ساختمان و الگوي مصرف مسكن و اصول شهرسازي و معماري اقدام نمايد.

ماده ۲ - به دولت اجازه داده مي ‌شود نسبت به واگذاري زمين تحت تملك خود با اعمال تخفيف، تقسيط يا واگذاري حق بهره‌ برداري به صورت اجاره ‌اي ارزان قيمت در قالب برنامه‌ هاي ذيل اقدام نمايد:

۱- حمايت از توليد و عرضه مسكن اجاره‌ اي توسط بخش غيردولتي متناسب با مدت بهره‌ برداري از واحد مسكوني به صورت اجاره ‌اي.

۲ - حمايت از توليد و عرضه مسكن براي گروه‌ هاي كم‌ درآمد اعضاء تعاونيهاي مسكن يا تحت پوشش نهادهاي متولي اين گروهها يا خيّرين مسكن‌ ساز يا ساير تشكلهاي غيردولتي مرتبط.

۳- حمايت از توليد و عرضه مسكن (اجاره و اجاره به شرط تمليك) از طريق نهادهاي غيردولتي، دستگاههاي متولي گروههاي كم‌ درآمد و خيّرين و واقفين مسكن ساز.

۴ - حمايت از توليد انبوه و عرضه مسكن توسط بخش غيردولتي با استفاده از فناوريهاي نوين و رعايت الگوي مصرف مسكن.

۵ - حمايت از سرمايه ‌گذاريهاي داخلي و خارجي در اجراء طرحهاي توليد مسكن.

۶ - حمايت از احداث مجموعه‌ هاي مسكوني خاص اقشار كم ‌درآمد و محروم توسط بنياد مسكن انقلاب اسلامي و خيّرين مسكن ‌ساز (با معرفي بنياد مسكن انقلاب اسلامي).

۷ - حمايت از بهسازي و نوسازي و توليد و عرضه مسكن در بافتهاي فرسوده شهري و سكونتگاههاي غيررسمي توسط بخش غيردولتي.

۸ - حمايت از كيفيت ساخت و ساز واحدهاي مسكوني از طريق پرداخت بخشي از هزينه‌ هاي بيمه كيفيت.

ماده ۳ - به منظور برنامه ريزي تأمين مسكن شهري و روستايي وزارت‌ راه و شهرسازي مكلف است متناسب با رشد جمعيت كشور و مهاجرت، طرح جامع توسعه بيست‌ ساله مسكن براي كليه شهرها و روستاها را بر اساس مقررات اين قانون و ساير مقررات مربوط تا پايان قانون برنامه چهارم توسعه ‌اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران تهيه و با تصويب هيأت وزيران اجراء نمايد.

ماده ۴ - بنياد مسكن انقلاب‌ اسلامي موظف است با انجام مطالعات امكان ‌سنجي و شناسايي اراضي مستعد توسعه كالبدي روستاها، نسبت به انجام طراحي و تفكيك اراضي واقع در محدوده روستاها اقدام نمايد.

كليه وزارتخانه‌ ها، مؤسسات دولتي و شركتهاي دولتي كه صد درصد (۱۰۰ %) ‌سرمايه و سهام آنها متعلق به دولت مي ‌باشد موظفند اراضي واقع در محدوده روستاها را به صورت رايگان به منظور تسهيل در امر توليد و عرضه مسكن روستايي به بنياد مسكن انقلاب اسلامي واگذار نمايند.

ماده ۵ - وزارت راه و شهرسازي و نهادهاي واگذار‌كننده زمين موظفند تمهيداتي را فراهم آورند تا آماده‌ سازي اراضي واگذاري شامل (اجراء جوي، جدول، آسفالت، شبكه‌ هاي تأسيسات زيربنايي و احداث مساجد) در كوتاهترين زمان ممكن انجام گيرد. شروع عمليات ساخت بناها متناسب با انجام آماده ‌سازي مجاز مي ‌باشد و در طرحهاي شهرهاي مربوط جانمايي خدمات روبنايي (مانند طرحها و پروژه‌ هاي آموزشي، بهداشتي و غيره) صورت گرفته و زمين آن بر اساس ماده (۱۰۰) قانون تنظيم بخشي از مقررات مالي دولت – مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههاي مربوط واگذار خواهد شد.

تبصره – دولت مكلف است اعتبارات مورد نياز تأمين فضاهاي آموزشي موضوع اين ماده را در بودجه‌ هاي سنواتي پيش ‌بيني نمايد. از تاريخ تصويب اين قانون ماده واحده قانون الحاق چهار تبصره به ماده (۱۸) قانون تشكيل شوراهاي آموزش و پرورش استانها، شهرستانها و مناطق كشور مصوب ۲۱ /۲ /۱۳۷۹ مجلس شوراي اسلامي لغو مي ‌گردد.

ماده ۶ - وزارت راه و شهرسازي موظف است نسبت به مطالعه و مكان ‌يابي جهت تأمين اراضي مورد نياز در قالب انواع طرحهاي توسعه شهري به صورت متصل (با اولويت توسعه دروني)، منفصل (ايجاد مجتمع‌ هاي‌ مسكوني، شهركها و شهرهاي جديد) و همچنين توسعه سكونتگاههاي موجود در پهنه سرزمين با رعايت ضوابط و مقررات شهرسازي اقدام نمايد. كليه وزارتخانه‌ ها، مؤسسات دولتي و شركتهاي دولتي كه صد درصد (۱۰۰ %)‌ سرمايه و سهام آنها متعلق به دولت مي ‌باشد مكلفند نسبت به واگذاري رايگان اراضي در اختيار خود كه در چهارچوب مكان ‌يابي ‌هاي موضوع اين قانون واقع مي ‌گردند به استثناء مناطق چهارگانه تحت مديريت سازمان حفاظت محيط زيست به وزارت راه و شهرسازي حسب درخواست وزارتخانه مذكور با فوريت اقدام نمايند.

ماده ۷ - در صورتي كه اراضي با مالكيت بخش غيردولتي در درون طرحهاي مكان‌ يابي قرار گيرند و مالكان آنها متقاضي اجراء برنامه‌ هاي مسكن موضوع اين قانون باشند در اولويت بوده و طبق برنامه ‌زمانبندي كه به تأييد وزارت راه و شهرسازي مي ‌رسد توسط مالكين اراضي، احداث خواهد گرديد. وزارتخانه مذكور در صورت تمايل مالكين نسبت به معاوضه يا تهاتر با ساير اراضي ملكي خود يا خريد آنها به قيمت كارشناسي روز اقدام خواهد نمود.

ماده ۸ - كليه وزارتخانه‌ ها، مؤسسات دولتي و شركتهاي دولتي كه صد درصد (۱۰۰%)‌ سرمايه و سهام آنها متعلق به دولت مي‌ باشد مكلفند به منظور كمك به تأمين مسكن كاركنان شاغل و بازنشسته فاقد مسكن و متقاضي‌ خريد يا ساخت مسكن مطابق با الگوي مصرف مسكن، خانه‌ هاي سازماني در مالكيت خود را پس از پايان مدت اجاره استفاده كنندگان فعلي حسب آئين‌ نامه مربوطه بدون الزام به رعايت قانون فروش خانه‌ هاي سازماني مصوب ۹/ ۷/ ۱۳۶۵ [۱ /۷ /۱۳۶۵] از طريق مزايده عمومي يا به ساكنين واجد شرايط (فاقدين زمين يا واحد مسكوني يا سابقه در بانك اطلاعات وزارت راه و شهرسازي) تا ۲۰۰ متر مربع به شرط قابل تفكيك بودن با قيمت كارشناسي روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع غيرقابل تفكيك با ده درصد (۱۰%) اضافه قيمت كارشناسي روز و مازاد بر ۲۰۰ متر مربع قابل تفكيك آن نيز به روش مزايده عمومي به فروش رسانده، وجوه حاصل را به حسابي كه به وسيله خزانه‌ داري‌ كل كشور در بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران افتتاح مي‌ شود واريز نمايند تا معادل صد درصد (۱۰۰%)‌ آن در بودجه‌ هاي سنواتي منظور و به شرح ذيل مورد استفاده قرار گيرد:

۱- معادل بيست ‌درصد (۲۰ %) وجوه براي پرداخت وديعه و اجاره مسكن سازماني به منظور استفاده كاركنان شاغل در مشاغل كليدي به تشخيص بالاترين مقام دستگاه.

۲- معادل هشتاد درصد (۸۰ %) وجوه وصولي در اختيار دولت قرار خواهد گرفت تا در جهت تأمين نياز فاقدين مسكن واجد شرايط در قالب برنامه‌ هاي اين قانون هزينه نمايد.

۳ ـ هزينه‌ هاي تفكيك، افراز، نقل و انتقال و صدور سند مالكيت به عهده خريدار است. سازمان ثبت اسناد و املاك كشور و شهرداري ها موظفند كليه اقدامات اجرائي لازم را به انجام رسانند.

۴ ـ خانه‌ هاي سازماني واقع در شهرهاي محروم و يا شهرهاي مرزي بر اساس اعلام وزارت كشور و نيز شهرهاي زير بيست و پنج هزار نفر جمعيت بر اساس اعلام مركز آمار ايران از شمول مقررات اين ماده مستثني مي‌ باشند.

تبصره - آئين‌ نامه اجرائي اين ماده ظرف مدت يك ‌ماه از تاريخ تصويب اين قانون بنا به پيشنهاد وزارت راه و شهرسازي به تصويب هيأت وزيران خواهد رسيد.

ماده ۹ - به منظور تأمين بخشي از اعتبارات مورد نياز اجراء اين قانون وزارت راه و شهرسازي با تصويب دولت بخشي از اراضي در مالكيت خود را به قيمت كارشناسي روز از طريق مزايده عمومي به فروش مي ‌رساند.

ماده ۱۰ - رسيدگي قضائي در خصوص دعاوي احتمالي و پرونده‌ هاي مطروحه مرتبط با اجراء قوانين مربوط به اراضي شهري از جمله قانون زمين شهري، قانون اراضي شهري و اين قانون در شعب تخصصي و خارج از نوبت رسيدگي خواهد شد و دولت ازپرداخت هزينه دادرسي ناشي از اجراء آن معاف مي ‌باشد.

ماده ۱۱ - دولت مكلف است با هدف بهسازي فضاهاي سكونتي روستاها و نوسازي مسكن روستايي از طريق تهيه و اجراء طرح هادي روستاها، تأمين تسهيلات بانكي ارزان قيمت جهت ساخت مسكن روستايي، حفظ بافت با ارزش روستايي و توسعه و ترويج الگوي معماري بومي و استفاده از مصالح با دوام و شيوه‌ هاي جديد ساخت در پيوند با فناوري بومي از بهسازي محيط و مسكن روستايي توسط بنياد مسكن انقلاب اسلامي و از محل اعتبارات موضوع اين قانون و يا ساير اعتبارات تملك داراييهاي سرمايه ‌اي، به گونه ‌اي حمايت نمايد كه اهداف كمي برنامه چهارم توسعه ‌اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران و برنامه پنجم توسعه ‌اقتصادي، اجتماعي و فرهنگي جمهوري اسلامي ايران در بخش مسكن روستايي سالانه حداقل دويست هزار (۰۰۰ /۲۰۰) واحد (طي ده ‌سال دو ميليون واحد) و بهسازي محيط اين روستاها (تهيه و اجراء طرحهاي هادي) ‌كليه روستاهاي بالاي بيست‌ خانوار محقق گردد.

ماده ۱۲ - بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران صرفاً جهت احداث واحدهاي مسكوني و بهسازي و نوسازي بافتهاي فرسوده شهري و سكونتگاههاي غيررسمي و پرداخت وام قرض ‌الحسنه اجاره مسكن (جهت اسكان موقت) موضوع اين قانون از طريق بانكهاي عامل نسبت به تأمين و پرداخت تسهيلات بلندمدت در قالب سهميه مشخصي از كل تسهيلات بانكي كه در ابتداء هر سال توسط دولت تعيين مي‌ گردد، اقدام مي نمايد. اين تسهيلات پس از ساخت واحدهاي مسكوني قابل انتقال به خريداران بوده و شرايط اعطاء ‌تسهيلات و بازپرداختها با پيشنهاد وزارت امور اقتصادي و دارايي به تصويب هيأت‌ وزيران خواهد رسيد.

ماده ۱۳ - وزارت صنعت، معـدن و تجارت موظف است با همكاري وزارتخانه‌ هاي راه و شهرسازي و كشور تمهيدات لازم براي تعيين صلاحيت دفاتر املاك و مستغلات و نحوه نظارت بر عملكرد آنها را تدوين و به مورد اجراء گذارد.

ماده ۱۴ -

۱ - وزارت امور اقتصادي و دارايي موظف است با همكاري بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران و وزارت راه و شهرسازي از طرق زير منابع مالي مورد نياز براي توليد مسكن در كشور را تأمين نمايد:

- ايجاد بازار رهن ثانويه و انتشار اوراق مشاركت به پشتوانه تسهيلات رهني.

-راه‌ اندازي شركتهاي تأمين سرمايه در حوزه مسكن.

- استفاده از شركتهاي واسپاري (ليزينگ) در تأمين منابع مالي توليد مسكن به ‌صورت اجاره و اجاره به شرط تمليك.

- انتشار اوراق مشاركت و ساير ابزارهاي مالي اسلامي مانند صكوك و استصناع با سررسيدهاي مختلف.

- جذب مشاركت و سرمايۀ سرمايه ‌گذاران خارجي در توليد انبوه مسكن.

- استفاده از صندوقهاي سرمايه‌ گذاري مشترك در داخل و خارج با هدف جذب منابع براي توليد انبوه مسكن.

تبصره - كليه ابزارها و اوراق مالي منتشره در بازار سرمايه محور همانند صكوك مطابق اوراق مشاركت از ماليات معاف مي ‌باشد.

۲ - دولت موظف است از طرق زير نسبت به افزايش سرمايه بانك مسكن اقدام نمايد.

- اعاده معادل سود و ماليات واريزي بانك در سالهاي ۱۳۸۵ و ۱۳۸۶ به خزانه.

- انتقال اقساط وصولي وجوه اداره شده.

تبصره - بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران موظف است با همكاري وزارتين امور اقتصادي و دارايي و راه و شهرسازي ظرف مدت سه‌ ماه روشهاي حمايت نظام بانكي از سرمايه‌ گذاري در توليد انبوه مسكن را پس از تأييد شوراي پول و اعتبار و تصويب هيأت وزيران به بانكها ابلاغ نمايد.

۳ - وزارت امور اقتصادي و دارايي موظف است با هماهنگي وزارت راه و شهرسازي ظرف مدت سه ‌ماه ساز و كار توسعه خدمات بيمه‌ اي در امر توليد مسكن جهت تصويب در هيأت وزيران را ارائه نمايد.

۴ - وزارت راه و شهرسازي موظف است ظرف مدت سه ‌ماه، راهكارهاي توليد، واردات و به‌ كارگيري ماشين‌ آلات و ابزار توليد محصولات صنعتي توليد مسكن انبوه را به هيأت وزيران پيشنهاد نمايد.

تبصره - به منظور خودكفايي كشور در توليد ابزار و ماشين‌ آلات و مصالح توليد مسكن، دولت مكلف است ارز مورد نياز واردات اقلام فوق را در قالب بودجه‌ هاي سنواتي پيش‌ بيني و منظور نمايد.

۵ – آئين ‌نامه اجرائي اين ماده ظرف مدت دو ماه پس از ابلاغ با پيشنهاد مشترك وزارت امور اقتصادي و دارايي، وزارت راه و شهرسازي و بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران به تصويب هيأت وزيران خواهد رسيد.

ماده ۱۵ - اراضي باير با كاربري مسكوني در محدوده شهرهايي كه دولت تعيين مي ‌كند سالانه مشمول ماليات به نرخ دوازده ‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌‌درصد (۱۲ %) بر مأخذ ارزش معاملاتي مي ‌باشد. مالكان اين قبيل اراضي مكلفند ماليات بر اراضي باير خود را هر سال با تسليم اظهارنامه مالياتي مربوط تا آخر ارديبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالياتي محل وقوع ملك تسليم و ماليات متعلق را ظرف همين مدت پرداخت نمايند.

تبصره ۱ - مالكيني كه خود يا افراد تحت تكفل آنها فاقد مسكن بوده و مالك يك يا چند قطعه اراضي باير باشند، تا سقف يك هزار مترمربع مشمول پرداخت ماليات موضوع اين ماده نخواهند بود.

تبصره ۲ - آن دسته از زمين‌ هاي بايري كه به تشخيص شهرداري محل يا مراجع ذي‌ صلاح با موانع قانوني ساخت و ساز مواجه باشند از شمول اين ماده مستثني مي ‌باشند.

تبصره ۳ - شهرداريها موظفند از تاريخ تصويب اين قانون ظرف مدت شش‌ ماه، اراضي باير با كاربري مسكوني مشمول اين ماده واقع در محدوده شهرداري خود را شناسايي و مشخصات كامل آن را به حوزه مالياتي محل اعلام نمايند.

تبصره ۴ - در مواردي كه انتقال، قهري است تا زماني كه كوچكترين فرد انتقال گيرنده كمتر از بيست سال سن داشته باشد زمين مورد نظر مشمول ماليات موضوع اين قانون نخواهد بود.

ماده ۱۶ - كليه طرحهاي توليد مسكن ويژه گروههاي كم‌ درآمد و طرحهاي توليد مسكن در بافتهاي فرسوده شهرها مشمول تخفيف حداقل پنجاه‌ درصد (۵۰ %) ‌هزينه‌ هاي عوارض ساخت ‌و تراكم ساخت و تقسيط بدون كارمزد باقيمانده مي ‌باشد.

دولت موظف است معادل صد درصد (۱۰۰ %) ‌تخفيف اعمال شده از سوي شهرداريها ناشي از اجراء اين قانون و ساير قوانين را در لوايح بودجه سنواتي منظور و پرداخت نمايد.

ماده ۱۷ - به منظور هماهنگي، پيگيري تأمين نهاده‌ هاي مورد نياز توليد و عرضه مسكن از جمله زمين، مصالح ساختماني، خدمات زيربنايي و روبنايي مجوزها و عوارض مربوطه، ‌بسترسازي و تسهيل جريان تحقق مفاد اين قانون در هر استان شوراي مسكن استان با تركيب زير تشكيل مي گردد:

۱ - استاندار (رئيس شورا).

۲ - رئيس سازمان مسكن و شهرسازي (دبيرشورا).

۳ - رئيس سازمان جهاد كشاورزي.

۴ - مديركل آموزش فني و حرفه ‌اي.

۵ - مديركل تعاون.

۶ - مديركل ثبت اسناد و املاك.

۷ - معاون استاندار و رئيس سازمان مديريت و برنامه‌ ريزي استان.

۸ - مديرعامل شركت توزيع برق.

۹ - مديرعامل شركت آب و فاضلاب شهري و روستايي استان.

۱۰ - مديرعامل شركت گاز.

۱۱ - مديرعامل شركت مخابرات.

۱۲ - شهردار شهر مربوط (حسب مورد)

۱۳ - رؤساي بانكها در استان (حسب مورد).

۱۴ - مديركل بنياد مسكن انقلاب اسلامي.

۱۵ - مديركل بنياد شهيد و امور ايثارگران

۱۶ - مديركل تأمين اجتماعي.

۱۷ - رئيس سازمان نظام مهندسي ساختمان.

تبصره - شرح وظايف تفصيلي اين شورا به تصويب هيأت وزيران خواهد رسيد.

ماده ۱۸ - دولت موظف است به منظور تحقق اهداف و برنامه‌ هاي اين قانون، اعتبارات مورد نياز را به ميزان سالانه حداقل مبلغ ده‌ هزار ميليارد (۰۰۰ /۰۰۰ /۰۰۰ /۰۰۰ /۱۰) ريال جهت سالهاي برنامه ششم از محل درآمدهاي عمومي در بودجه‌ هاي سنواتي پيش‌ بيني و تأمين نمايد. اعتبارات مذكور صد درصد (۱۰۰ %) تخصيص يافته تلقي شده و وزارت راه و شهرسازي مجاز است از محل بخشي از اعتبارات ياد شده در قالب كمك سود تسهيلات بانكي يا منابع وجوه اداره شده از طريق انعقاد قرارداد با بانكهاي عامل زمينه لازم را براي اعطاء تسهيلات ارزان قيمت و هدفمند كردن يارانه‌ ها به منظور اجراء اين قانون فراهم نمايد.
تسهيلات موضوع اين قانون بر اساس شاخصهاي برنامه مسكن كشور بين استانهاي مختلف توزيع و شوراي مسكن هر استان موظف است بر اساس مفاد اين قانون و در چهارچوب برنامه‌ هاي ابلاغي با به ‌كارگيري تسهيلات و اعتبارات مربوط به آن استان اقدام و گزارش عملكرد را هر سه ماه يك‌ بار به وزارت راه و شهرسازي اعلام نمايد.

ماده ۱۹ - دولت مكلف است نسبت به برنامه ‌ريزي توليد و تأمين مصالح مورد نياز بخش مسكن اقدام و از توليد مصالح استاندارد با فناوريهاي نوين حمايت و در صورت نياز به واردات، مجوز ورود آنها را بدون تعرفه صادر كرده و از توليد و ورود مصالح غيراستاندارد تحت هر شرايطي جلوگيري نمايد.

ماده ۲۰ - دولت مكلف است از فرهنگ غني ايراني - اسلامي در حوزه معماري و شهرسازي و ارتقاء كيفيت طرحها، توجه به مباني و رعايت هويت ايراني‌ – اسلامي در كليه طرحهاي شهرسازي،‌ معماري و توليد مسكن صيانت نمايد.

ماده ۲۱ - وزارت كار و امور اجتماعي موظف است برنامه‌ ريزي لازم به ‌منظور آموزش و تربيت كارگران ماهر مورد نياز اجراء اين قانون در زمينه‌ هاي حرف ساختماني (موضوع ماده «۴» قانون نظام مهندسي و كنترل ساختمان) را با هماهنگي وزارت راه و شهرسازي و با بهره‌ گيري از اعتبارات موضوع اين قانون تهيه و حداكثر ظرف مدت سه ماه جهت تصويب به هيأت وزيران ارائه نمايد به گونه‌ اي كه حداكثر پس از پنج‌ سال از اجراء اين قانون كليه كارگران ساختماني ملزم به داشتن كارت مهارت اخذ شده از واحدهاي آموزش فني و حرفه‌ اي مجاز باشند.

ماده ۲۲ - دولت مكلف است كليه تخفيف‌ ها و يارانه‌ ها و ديگر هزينه‌ هاي حمايتي ناشي از احكام اين قانون را از محل ماده (۱۵) اين قانون در بودجه سنواتي پيش‌ بيني و پرداخت نمايد.

ماده ۲۳ - سازمان تأمين اجتماعي موظف است جهت دريافت حق بيمه از كليه سازندگان مسكن به شرح زير اقدام و مفاصا حساب مربوط را صادر نمايد.
- كاركنان ثابت بر اساس قانون تأمين اجتماعي.

- كاركنان فصلي بر اساس قانون بيمه اجباري كارگران ساختماني.

ماده ۲۴ - آئين‌ نامه اجرائي اين قانون توسط وزارت راه و شهرسازي، وزارت كشور و سازمان مديريت و برنامه‌ ريزي كشور تهيه و به تصويب هيأت وزيران خواهد رسيد.

قانون ‌فوق مشتمل بر بيست و چهار ماده و ده تبصره در جلسه علني روز چهارشنبه مورخ بيست و پنجم ارديبهشت‌ ماه يكهزار و سيصد و هشتاد و هفت مجلس ‌شوراي ‌اسلامي تصويب و در تاريخ ۲ /۳ /۱۳۸۷ به تأييد شوراي نگهبان رسيد.

رئيس مجلس شوراي اسلامي - غلامعلي حداد عادل

ماده ۱ ـ به منظور صدور سند مالكيت املاك واقع در محدوده روستاهاي بالاي بيست خانوار و شهرهاي زير بيست و پنج هزار نفر جمعيت، بنياد مسكن انقلاب اسلامي (در روستاها) و وزارت راه و شهرسازي (در شهرها) حسب مورد موظفند براي روستاها و نيز شهرهاي مذكور، نقشه كلي و همچنين به نمايندگي از طرف اشخاصي كه تصرفات مالكانه دارند، نقشة تفكيكي وضع موجود را منطبق بر وضعيت ثبتي آن تهيه و به اداره ثبت اسناد و املاك محل ارسال نمايند. نقشه‌ هاي مزبور كه براي املاك واقع در محدوده روستاها و شهرها تهيه شده نياز به تأييد ساير مراجع ندارد و ادارات ثبت اسناد و املاك بر اساس آن به شرح زير اقدام مي‌ نمايند. محدوده شهر و روستا بر اساس قانون تعاريف محدوده و حريم شهر، روستا و شهرك و نحوه تعيين آنها مصوب ۱۴/ ۱۰/ ۱۳۸۴ تعيين مي‌ گردد.

1. در صورتي كه محدوده مورد عمل قبلاً تحديد حدود شده باشد، پس از كنترل نقشه و تطبيق آن با محل با توجه به مدارك متصرفين، صورتجلسه تفكيكي حاوي حدود قطعات و مشخصات متصرفين توسط نماينده و نقشه‌ بردار ثبت، تنظيم و به امضاء آنان و نمايندگان بنياد مسكن يا وزارت راه و شهرسازي حسب مورد مي‌ رسد تا بر اساس آن به نام متصرفين كه داراي مدارك دال بر مالكيت مي‌ باشند سند مالكيت صادر و تسليم گردد.

2- در صورتي كه متصرف نتواند مداركي دال بر مالكيت خويش ارائه نمايد يا در مالكيت و تصرف اشخاص اختلاف باشد، همچنين در صورتي كه محدوده مورد عمل تحديد حدود نشده يا براي آن درخواست ثبت نگرديده باشد يا عرصه آن از املاك متعلق به دولت، سازمان ها و مؤسسات و نهادهاي عمومي يا اوقاف باشد، موضوع در هيأتي مركب از رئيس اداره ثبت اسناد و املاك شهرستان و مدير بنياد مسكن انقلاب اسلامي شهرستان براي املاك واقع در محدوده روستاها و رئيس مسكن و شهرسازي شهرستان براي املاك واقع در محدوده شهرها و يك نفر قاضي به انتخاب رئيس قوه قضائيه مطرح و رأي مقتضي صادر مي‌گردد.
هيأت مي‌ تواند براي رسـيدگي به موضوع از خبرگان ثبتي استفاده و يا مستند به تحـقيقات و شهادت شهود رأي خود را صـادر نمايد. آراء صادره جهت املاك واقـع در روسـتاها توسط واحـد ثبتي در مـحل، الصاق و آراء صادره براي شهـرهاي مذكور، در محل الصاق يا با درج آگهي در روزنامه محلي يا كثيرالانتشار براي يك نوبت منتشر مي‌گردد و در صورت عدم اعتراض ظرف بيست روز از تاريخ الصاق يا انتشار آگهي، ادارات ثبت اسناد و املاك و سازمان مسكن و شهرسازي و بنياد مسكن انقلاب اسلامي حسب مورد مكلف به اجراء آن مي‌ باشند. در صورت وصول اعتراض، معترض بايد ظرف يك ماه از تاريخ تسليم اعتراض به مرجع ثبتي، دادخواست خود را به مرجع ذي‌ صلاح قضائي تقديم و گواهي مربوطه را به اداره ثبت تسليم نمايد. در غيراين صورت متصرف يا نماينده قانوني وي مي‌ تواند به دادگاه مربوط مراجعه و گواهي عدم تقديم دادخواست را دريافت و به اداره ثبت تحويل نمايد. در اين صورت اداره ثبت عمليات ثبتي را با رعايت مقررات ادامه مي‌ دهد. رسيدگي به اين اعتراضات در دادگاه خارج از نوبت خواهد بود.

تبصره ۱ ـ بنياد مسكن انقلاب اسلامي موظف است در مواردي كه زمين وقفي است نسبت به پيگيري صدور سند اعياني اقدام نمايد.

تبصره ۲ ـ حكم بند (۲) اين ماده مانع از مراجعه معترض به محاكم قضائي براي تقديم دادخواست اعتراض بعد از صدور سند براي مشمولين اين قانون نمي‌ باشد.

ماده ۲ ـ كليه هزينه‌ هاي ثبتي مربوط به مشمولان اين قانون براي اولين مرحله صدور سند در قالب هزينه كارشناسي و حق‌ الزحمه هيأت ها، هزينه تهيه نقشه‌ هاي تفكيكي در شهرها و روستاها و ساير هزينه‌ هاي مرتبط به شرح ذيل تعيين و حسب مورد توسط سازمان ثبت اسناد و املاك و سازمان مسكن و شهرسازي و بنياد مسكن انقلاب اسلامي از متقاضيان دريافت و افزايش آن در سال هاي آتي متناسب با نرخ رسمي تورم اعلامي از سوي بانك مركزي جمهوري اسلامي ايران توسط مجريان قابل اعمال است.

الف ـ هزينه تشكيل پرونده، تهيه نقشه‌ هاي كلي و تفكيكي واحدهاي مسكوني و ساير هزينه‌ هاي مربوط:

۱ ـ عرصه واحدهاي مسكوني در محدوده بافت مسكوني شهرها تا مساحت چهارصد (۴۰۰) مترمربع براي هر پلاك ثبتي به طور مقطوع هفتصد هزار (۰۰۰ /۷۰۰) ريال.

۲ ـ عرصه واحدهاي مسكوني در محدوده بافت مسكوني شهرها با مساحت بيش از چهارصد (۴۰۰) مترمربع براي هر پلاك ثبتي به ازاء هر مترمربع مازاد بر چهارصد مترمربع سه هزار (۰۰۰ /۳) ريال.ب ـ هزينه تشكيل پرونده، تهيه نقشه‌ هاي كلي و تفكيكي واحدهاي تجاري ـ خدماتي و ساير هزينه‌ هاي مربوط:

۱ـ عرصه واحدهاي تجاري ـ خدماتي در محدوده بافت مسكوني شهرها تا مساحت پنجاه مترمربع در هر پلاك ثبتي به طور مقطوع هفتصد و پنجاه هزار (۰۰۰ /۷۵۰) ريال.

۲ ـ عرصه واحدهاي تجاري ـ خدماتي در محدوده بافت مسكوني شهرها با مساحت بيش از پنجاه مترمربع در هر پلاك ثبتي به ازاء هر مترمربع مازاد بر پنجاه مترمربع بيست و پنج هزار (۰۰۰ /۲۵) ريال.

۳ ـ هزينه تشكيل پرونده، نقشه‌هاي كلي و تفكيكي عرصه املاك متعلق به دولت، سازمان ها و نهادهاي دولتي و عمومي بر اساس تعرفه‌ هاي بند «الف» محاسبه مي‌ گردد.

ج ـ در محدوده روستاها هزينه دريافتي از متقاضيان بابت تشكيل پرونده و تهيه نقشه‌ هاي كلي و تفكيكي معادل پنجاه درصد (۵۰%) هزينه‌ هاي تعيين‌ شده براي شهرها خواهدبود.

د ـ هزينه‌ هاي امور ثبتي در شهرها براي هر جلد سند مالكيت به مبلغ يكصد و بيست و هزار (۰۰۰ /۱۲۰) ريال تعيين مي‌ گردد.

ماده ۳ ـ نحوه تشكيل جلسات و اختيارات هيأت ها و نحوه انتخاب كارشناسان و خبرگان ثبتي و چگونگي تهيه نقشه تفكيكي و نحوه پرداخت مبالغ و نحوه هزينه آن مطابق آيين‌ نامه‌ اي خواهدبود كه توسط وزارت راه و شهرسازي، سازمان ثبت اسناد و املاك كشور و بنياد مسكن انقلاب اسلامي حداكثر ظرف مدت دو ماه تهيه و به تصويب هيأت وزيران مي‌ رسد.