

بسمه تعالی
«با صلوات بر محمد و آل محمد»

وزارت راه و شهرسازی - وزارت کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران
سازمان برنامه و بودجه کشور - بنیاد مسکن انقلاب اسلامی - آستان قدس رضوی
سازمان اوقاف و امور خیریه

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۳/۱۱/۱۰ به پیشنهاد شماره ۱۳۰۱۸۴/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۴۰۳/۸/۲۰ وزارت راه و شهرسازی و به استناد بند (الف) ماده (۵۲) قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳، آیین نامه اجرایی بند یادشده را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی بند (الف) ماده (۵۲) قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران
(موضوع تشویق مالکان واحدهای بافت فرسوده به مشارکت در نوسازی این بافت ها و طرح های معاوضه کلید به کلید)

ماده ۱- در این آیین نامه، اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می روند:

۱- قانون: قانون برنامه پنجساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۴۰۳.

۲- طرح: طرح کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده موضوع بند (الف) ماده (۵۲) قانون.

۳- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

۴- اداره کل: ادارات کل راه و شهرسازی استان ها.

۵- سازمان: سازمان ملی زمین و مسکن.

۶- شرکت: شرکت بازآفرینی شهری ایران.

۷- شرکت عمران: شرکت مادر تخصصی عمران شهرهای جدید.

۸- صندوق: صندوق ملی مسکن.

۹- شهرداری: شهرداری های شهرهای دارای محدوده مصوب بافت فرسوده.

۱۰- دستگاه مجری: سازمان/شرکت/شرکت عمران/صندوق/شهرداری.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۱۷۶۴۶۸ / ت ۶۳۳۷۰ هـ
تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۴

۱۱- **بافت فرسوده**: مناطقی از شهر که در طی سالیان گذشته، عناصر متشکله آن اعم از تأسیسات روبنایی، زیربنایی، ابنیه، مستحذات، خیابان‌ها و دسترسی‌ها، دچار فرسودگی و ناکارآمدی شده و ساکنان این مناطق، با مشکلات ناشی از این مسأله مواجه می‌باشند.

۱۲- **محدوده**: مناطق مصوب براساس ماده (۲) این آیین‌نامه.

۱۳- **متقاضی**: مالکان اراضی یا عرصه و اعیان املاک بافت‌های فرسوده که ملک آنها در محدوده، واقع شده و درخواست معاوضه در طرح با املاک تحت مالکیت وزارت را دارند.

۱۴- **قیمت کارشناسی**: قیمت مندرج در گزارش کارشناسی موضوع قانون کارشناسان رسمی دادگستری مصوب ۱۳۸۱.

۱۵- **طرح مصوب**: طرح‌های احیا، بهسازی و نوسازی موضوع بند (ج) ماده (۲) قانون حمایت از احیا، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوب ۱۳۸۹.

۱۶- **عوض**: املاک و واحدهای واقع در محدوده که پس از توافق وزارت/ اداره کل با متقاضی در فرآیند طرح و در چهارچوب این آیین‌نامه به وزارت انتقال قطعی می‌یابد.

۱۷- **معوض**: املاک و واحدهای نوساز (با عمر کمتر از (۱۰) سال) تحت مالکیت وزارت که پس از توافق به متقاضی واگذار و سپس انتقال قطعی می‌یابد.

۱۸- **سامانه**: سامانه ارائه تسهیلات بافت‌های فرسوده به آدرس Facility.udrc.ir.

۱۹- **ستاد بازآفرینی استان**: ستادهای متناظر استانی ستاد ملی بازآفرینی پایدار محدوده‌ها و محله‌های هدف برنامه‌های احیا، بهسازی و نوسازی موضوع تبصره بند (۲) تصویب‌نامه شماره ۴۸۶۰/۱/۷۴۹۰۰ مورخ ۱۳۹۳/۷/۲.

ماده ۲- محدوده‌های دارای اولویت اقدام براساس مصوبه شماره ۱۱۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۰۴/۲۶ شورای عالی شهرسازی و معماری ایران، در چهارچوب طرح‌های مصوب شهری و برنامه عملیاتی سالانه ابلاغی شرکت، ظرف سه ماه پس از ابلاغ این آیین‌نامه، به پیشنهاد ستاد بازآفرینی استان، از سوی شرکت تأیید و توسط اداره کل در سامانه بارگذاری می‌شود.

تبصره ۱- محدوده‌های بلافصل و مجاور محل وقوع املاک معوض وزارت در اولویت اصلی اجرای طرح می‌باشند.

تبصره ۲- بازنگری در محدوده‌ها یا انتخاب و معرفی محدوده‌های جدید از سال دوم اجرای قانون، امکان‌پذیر خواهد بود.

تبصره ۳- تعهدات ایجادشده در اجرای بند (ث) تبصره (۱۱) ماده واحده قانون بودجه سال ۱۴۰۲ کل کشور، در اولویت اقدام مطابق این آیین‌نامه می‌باشد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۱۷۶۴۶۸ / ت ۶۳۳۷۰ هـ
تاریخ: ۱۳۹۰/۰۳/۰۴

ماده ۳- در فرآیند اجرای طرح، صرفاً به معاوضه آن دسته از املاک و واحدهای واقع در محدوده اقدام می‌شود که شش دانگ مالکیت آنها منتقل شود. انتقال قطعی مالکیت به صورت هم‌زمان و پس از تسویه حساب صورت می‌پذیرد.

ماده ۴- جهت تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده، دستگاه مجری مجاز است در فرآیند معاوضه ملک متقاضی (عوض) با املاک خود (معوض)، در قیمت کارشناسی معوض برای کلیه کاربری‌ها به میزان چهل درصد (۴۰٪) تخفیف اعمال نماید و یا املاک متقاضی (عوض) را برای کاربری مسکونی به میزان چهل درصد (۴۰٪) بیش از قیمت کارشناسی، محاسبه نماید. در اجرای طرح، صرفاً در صورت دارا بودن یکی از شرایط زیر، از روش اعمال چهل درصد (۴۰٪) تخفیف بر معوض استفاده می‌گردد. در سایر موارد از روش محاسبه به میزان چهل درصد (۴۰٪) بیش از قیمت کارشناسی عوض، استفاده می‌شود:

۱- جمع مساحت زمین پلاک‌های عوض بعد از توافق مالکان جهت جمع، حداقل معادل حدنصاب تفکیک مسکونی محل وقوع ملک باشد.

۲- عوض، تک پلاک‌های پراکنده در محدوده باشد که تملک آنها توسط دستگاه مجری موجب اجرای سرانه‌های خدماتی شهری یا بازگشایی معبر براساس طرح مصوب شود. مالکان این پلاک‌ها موظفند جهت برخورداری از روش اعمال چهل درصد (۴۰٪) تخفیف بر معوض، ظرف یک‌سال از زمان تصویب محدوده و تأمین و معرفی معوض (هر کدام که متأخر باشد)، درخواست خود را در سامانه ثبت نمایند و ادارات کل جهت اخذ تأییدیه نسبت به ارسال این درخواست به دستگاه مجری اقدام نمایند. عدم پاسخ نفیاً یا اثباتاً توسط دستگاه مجری ظرف یک ماه، به منزله تأیید است.

۳- کلیه پلاک‌های واقع در محدوده‌های مصوب دارای اولویت اول (براساس مصوبه شماره ۱۱۷/۳۰۰ مورخ ۱۴۰۰/۴/۲۶ شورای عالی معماری و شهرسازی ایران) که مساحت آنها بیشتر از حداقل نصاب تفکیک مسکونی محل وقوع ملک باشد و مالکان این پلاک‌ها درخواست خود را ظرف یک‌سال از تصویب محدوده یا تخصیص معوض (هر کدام که متأخر باشد) در سامانه ثبت نمایند.

تبصره- دستگاه مجری مجاز است در صورت درخواست متقاضی، با رعایت ماده (۴۷) قانون محاسبات عمومی کشور مصوب ۱۳۶۶ نسبت به تقسیط حداکثر بیست و پنج درصد (۲۵٪) مابه‌التفاوت ارزش محاسباتی عوض و معوض با نرخ سود تسهیلات مبادله‌ای مصوب هیئت عالی بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران ظرف سه سال اقدام نماید.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۱۲۶۴۶۸ / ت ۶۳۳۷۰ هـ

تاریخ ۱۴۰۳ / ۱۱ / ۱۴

تاریخ ۱۴۰۳ / ۱۱ / ۱۴

ماده ۵- انتقال اسناد عوض و معوض به شرح زیر انجام می شود:

۱- در صورت تسویه حساب نهایی به صورت نقدی، انتقال سند عوضین به صورت همزمان انجام می شود.

۲- در صورت تقسیط مابه التفاوت، همزمان با انتقال سند ملک متقاضی به نام دستگاه مجری، سند معوض به نام متقاضی منتقل و همزمان به نفع دستگاه مجری در رهن بانک مسکن قرار می گیرد. بانک مسکن مکلف است با اخذ تضامین لازم نسبت به تقسیط مابه التفاوت برابر شرایط اعلامی دستگاه مجری اقدام و اقساط دریافتی را در چهارچوب توافقات فی مابین به حساب دستگاه مجری واریز نماید. در غیر این صورت با اخذ سفته یا چک بابت اخذ مابه التفاوت، قرارداد واگذاری معوض با متقاضی منعقد و پس از تسویه حساب نهایی اقساط، سند مالکیت به نام متقاضی منتقل می گردد.

۳- قیمت کارشناسی معوض قابل پذیرش در طرح، باید حداکثر دو برابر قیمت کارشناسی عوض باشد.

۴- در صورت نیاز به پرداخت مابه التفاوت به متقاضی، منابع مورد نیاز از محل منابع مصوب مربوط، تأمین و پرداخت می گردد.

۵- قیمت کارشناسی بین عوض و معوض توسط کارشناس منتخب طرفین تعیین و هزینه کارشناسی به صورت مساوی به عهده طرفین می باشد و در صورت عدم تفاهم، توسط هیئت کارشناسی تعیین می گردد و هزینه کارشناسی به عهده طرف معترض به کارشناسی اولیه (یک نفره) می باشد.

۶- دستگاه مجری مجاز است با اخذ سفته/چک از متقاضی، رأساً کل حق الزحمه کارشناسی را پرداخت و قبل از انتقال عوضین در دفترخانه نسبت به دریافت یا تسویه هزینه کارشناسی (سهم متقاضی) اقدام نماید.

۷- به منظور تأمین واحدهای ساخته شده به عنوان معوض در محدوده های هدف یا در مجاورت آنها برای استفاده در طرح، به دستگاه مجری اجازه داده می شود نسبت به تهاتر اراضی خود با واحدهای ساخته شده بانک مسکن، شهرداری ها، بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و سایر نهادهای عمومی غیردولتی و قیمت کارشناسی با رعایت ترتیبات بند (۵) این ماده اقدام نماید.

۸- نمونه قرارداد واگذاری املاک به مالکین در راستای اجرای طرح، باید ظرف یک ماه از تاریخ ابلاغ این آیین نامه، از سوی وزارت ابلاغ گردد.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره ۸۷۶۴۶۸ ت ۶۳۳۷۰ هـ
تاریخ ۱۴۰۳/۱۱/۱۶

ماده ۶- برای اجرای طرح در املاک وقفی و آستان قدس رضوی و آستان سایر بقاع متبرکه، با توافق وزارت و سازمان اوقاف و امور خیریه و آستان قدس رضوی و آستان سایر بقاع متبرکه در چهارچوب این آیین نامه اقدام می شود.

ماده ۷- وزارت مجاز است در مواردی که معوض طرح، زمین باشد جهت احداث مسکن توسط متقاضی در زمین معوض، نسبت به معرفی متقاضی برای دریافت تسهیلات ودیعه مسکن و تسهیلات ساخت خودمالکی با اولویت از محل ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ اقدام نماید.

ماده ۸- شهرداری ها مکلفند معادل ارزش ریالی عوض که در سرانه های خدمات شهری و یا بازگشایی معابر (سهم شهرداری) استفاده می شوند را در قالب یکی از روش های نقدی و یا تهاتر با مطالبات شهرداری از بابت تبصره (۶) ماده واحده قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری ها مصوب سال ۱۳۷۰ و سایر موضوعات مورد توافق با وزارت یا دستگاه مجری پرداخت یا تهاتر نمایند.

ماده ۹- دستگاه مجری مجاز است در راستای ساماندهی محدوده های هدف با تأکید بر تأمین بخشی از واحدهای مورد نیاز به عنوان معوض در اراضی مناسب خود، نسبت به واگذاری مدیریت اجرایی به بنیاد مسکن انقلاب اسلامی و شهرداری ها در قالب توافق نامه اقدام نماید.

ماده ۱۰- وزارت مکلف است در راستای اجرای طرح نسبت به تخصیص حداقل پنج درصد (۵٪) از خالص مسکونی اراضی الحاقی به شهرها در صورت وجود متقاضی، اقدام نماید.

محمد رضا عارف
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه ها، سازمان ها و مؤسسات دولتی، معاونت های رئیس جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع رسانی دولت و دفتر هیئت دولت.
(۱۹۵۶۰۲۲۲)