



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

بسمه تعالی

"با صلوات بر محمد و آل محمد"

وزارت راه و شهرسازی - وزارت امور اقتصادی و دارایی

وزارت کشور - بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران

سازمان بورس و اوراق بهادار

هیئت وزیران در جلسه ۱۴۰۲/۷/۱۹ به پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و سازمان بورس و اوراق بهادار و به استناد تبصره (۴) ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰، آیین نامه اجرایی ماده مذکور را به شرح زیر تصویب کرد:

آیین نامه اجرایی ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن

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

۱- صندوق سرمایه گذاری: از مصادیق صندوق سرمایه گذاری موضوع بند (۲۰) ماده (۱) قانون بازار اوراق بهادار جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۸۴ است که هدف آن جمع آوری منابع مالی سرمایه گذاران و تخصیص آن به منظور سرمایه گذاری در ساخت و اجاره طرح (پروژه) های ساختمانی شامل مسکونی، تجاری، اداری و خدماتی است.

۲- وزارت: وزارت راه و شهرسازی.

۳- سازمان: سازمان بورس و اوراق بهادار.

۴- صندوق ملی مسکن: صندوق موضوع ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰.

۵- صندوق مدیریت دارایی: صندوق های سرمایه گذاری در املاک و مستغلات موضوع

بند (ب) ماده (۱) آیین نامه اجرایی ماده (۱۴) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن موضوع تصویب نامه شماره ۹۷۶۵۵/ت ۵۲۳۸۵ هـ مورخ ۱۳۹۵/۸/۱۰.

۶- دستگاه های مشمول: دستگاه ها و نهادهای موضوع ماده (۲۹) قانون برنامه پنجساله

ششم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۹۵.



ماده ۲- تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری توسط بخش غیردولتی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی مطابق با ضوابط و مقررات این آیین‌نامه و سایر قوانین و مقررات مربوط، مجاز است.

ماده ۳- وزارت، سازمان‌ها و شرکت‌های وابسته و سایر دستگاه‌های مشمول می‌توانند با رعایت قوانین و مقررات، زمین‌های ملکی یا در اختیار خود را به قیمت کارشناسی روز برابر اعلام هیئت کارشناسان رسمی مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضاییه یا کانون کارشناسان رسمی دادگستری به صندوق‌های سرمایه‌گذاری واگذار و به صورت قطعی منتقل نمایند و در قبال ارزش عین و یا منافع و حقوق متعلقه ناشی از زمین مورد واگذاری، واحد سرمایه‌گذاری اخذ و گواهی مربوط را دریافت نمایند.

ماده ۴- بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی می‌توانند با رعایت ضوابط و مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نسبت به تأسیس صندوق‌های موضوع این آیین‌نامه در اراضی و املاک مازاد خود اقدام نمایند.

تبصره- بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز به تملک یا خرید واحدهای ساختمانی موضوع صندوق‌های تأسیس شده در این ماده نمی‌باشند و صرفاً منافع حاصل از فروش یا اجاره را به دست می‌آورند.

ماده ۵- سازمان موظف است مجوز تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری را با ارائه پیش‌پروانه ساختمانی صادر نماید، منوط به اینکه قبل از صدور مجوز پذیره‌نویسی، پروانه ساختمانی صادر و به سازمان ارائه شود.

تبصره ۱- وزارت می‌تواند حداقل تعداد واحد سرمایه‌گذاری که هر خریدار ملزم به خرید است را تعیین و به سازمان اعلام نماید، به نحوی که حداقل تعداد واحد سرمایه‌گذاری معادل یک واحد مسکونی طرح (پروژه) باشد. سازمان موظف است شرایط پذیره‌نویسی واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های موضوع این آیین‌نامه را به نحوی تنظیم نماید که نظر وزارت در خصوص حداقل تعداد واحد سرمایه‌گذاری قابل تحصیل توسط هر خریدار تأمین شود.

تبصره ۲- دستورالعمل اجرایی مربوط به ضوابط پذیره‌نویسی و افزایش سرمایه، نحوه عرضه، خرید و فروش، قیمت، واحدهای پذیره‌نویسی نشده از واحدهای سرمایه‌گذاری، اولویت‌بندی، نحوه انتخاب، واگذاری و تسویه حساب قیمت نهایی واحدهای مسکونی، اداری، تجاری و خدماتی توسط سازمان بورس اوراق بهادار و با همکاری نهادها و دستگاه‌های متولی تهیه و ابلاغ می‌شود. این ضوابط باید در امیدنامه صندوق‌های موضوع این ماده قید شود.



تبصره ۳- وزارت و سازمان‌های وابسته و دستگاه‌های مشمول تا پیش از اتمام عملیات پی‌سازی طرح (پروژه) یا یک سال پس از دریافت مجوز فعالیت صندوق (هر کدام کمتر باشد)، مجاز به فروش واحدهای سرمایه‌گذاری متعلق به خود نیستند و بعد از آن با رعایت ضوابط و مقررات بورس مربوطه و سایر ضوابط تعیین‌شده برای واگذاری واحدهای سرمایه‌گذاری، سهم دولت، نهاد یا دستگاه‌ها قابل اقدام می‌باشد.

ماده ۶- در صورت تمایل مالکین اراضی با مالکیت بخش غیردولتی واقع در داخل محدوده یا حریم شهرها و یا خارج از حریم شهرها، برای مشارکت در طرح‌های مسکن از طریق راه‌اندازی صندوق‌های سرمایه‌گذاری، وزارت مجاز است با رعایت ضوابط و مقررات موجود، توافقات لازم را با مالک انجام دهد. مطابق توافق انجام شده با مالک، در ازای سهم دولت و سایر مراجع قانونی از زمین، ناشی از تغییر کاربری، تفکیک اراضی یا سایر امتیازات و مجوزها از جمله صدور یا تخفیف صدور پروانه ساختمانی، نظام مهندسی، انشعابات و نظایر آن نسبت به اخذ واحدهای سرمایه‌گذاری که مالک در ازای انتقال زمین دریافت نموده است، برای هر یک از مراجع قانونی مزبور، اقدام می‌شود.

ماده ۷- کلیه دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری صندوق‌های موضوع این آیین‌نامه، در اولویت واگذاری واحدهای ساختمانی صندوق مربوط با رعایت دستورات عمل تبصره (۲) ماده (۵) این آیین‌نامه قرار دارند.

ماده ۸- وزارت کشور موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا شهرداری‌های سراسر کشور، پیش‌پروانه زمین‌های موضوع صندوق‌های سرمایه‌گذاری را حداکثر ظرف مدت یک ماه و پروانه ساختمانی این طرح (پروژه)ها را حداکثر ظرف سه ماه بر اساس درخواست متقاضی مبنی بر اعلام به تأسیس صندوق سرمایه‌گذاری، با رعایت مقررات مربوط صادر نمایند. در مواردی که صدور پروانه مستلزم صدور مجوز یا اقدامات سایر مراجع ذی‌صلاح می‌باشد، مهلت‌های مذکور از زمان صدور مجوز یا اقدام صورت گرفته محاسبه خواهد شد.

ماده ۹- انتقال زمین‌های بخش دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی دستگاه‌های مشمول، انتقال واحدهای مسکونی از صندوق به دارندگان واحدهای سرمایه‌گذاری نهایی این صندوق‌ها و اجاره املاک و مستغلات احداث‌شده توسط شرکت‌های (صندوق‌های) سرمایه‌گذاری، بر اساس ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ از مالیات معاف است.



جمهوری اسلامی ایران

رئیس جمهور

تصویب نامه هیئت وزیران

شماره.../.../.../.../.../...
تاریخ.....

ماده ۱۰- در صورت عدم فروش واحدهای ساختمانی فاقد متقاضی سهم دولت پس از دو بار مزایده، وزارت مجاز است نسبت به واگذاری این واحدها به صندوقهای املاک و مستغلات از طریق فراخوان و یا سایر اشخاص حقیقی و حقوقی با قیمت کارشناسی روز و به صورت نقد و یا نقد و اقساط اقدام نماید.

ماده ۱۱- در صورتی که پس از پایان عملیات ساختمانی، واحدهای طرح (پروژه) قابل بهره‌برداری باشند و فروش واحدهای طرح (پروژه) بیش از شش ماه زمان ببرد، صندوق موظف است نسبت به واگذاری اجاره‌ای واحدهای مذکور و همزمان پیگیری فروش کامل واحدهای فوق اقدام نماید.

ماده ۱۲- در مواردی که صندوق سرمایه‌گذاری در اراضی دولتی تأسیس می‌شود، تمامی عایدات ناشی از فروش واحدهای سرمایه‌گذاری یا واحدهای ساختمانی سهم دولت و عایدات ناشی از اجاره واحدهای طرح (پروژه) موضوع مواد (۱۰) و (۱۱) این آیین‌نامه به حساب‌های مربوط نزد خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود تا برابر ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به صندوق ملی مسکن جهت اجرای برنامه‌های بخش مسکن واریز شود.

ماده ۱۳- بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی می‌توانند با رعایت ضوابط و مقررات بانک مرکزی نسبت به پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بر روی واحدهای مسکونی این صندوق‌ها اقدام نمایند. تبدیل تسهیلات مشارکت مدنی به فروش اقساطی پس از پایان طرح (پروژه) و یا پرداخت تسهیلات خرید مسکن به خریداران نهایی واحدهای مسکونی این صندوق‌ها بلامانع است.

محمد مخبر
معاون اول رئیس جمهور

رونوشت به دفتر مقام معظم رهبری، دفتر رئیس‌جمهور، دفتر رئیس مجلس شورای اسلامی، دفتر رئیس قوه قضاییه، دفتر معاون اول رئیس‌جمهور، دبیرخانه مجمع تشخیص مصلحت نظام، دبیرخانه ستاد کل نیروهای مسلح، دیوان محاسبات کشور، دیوان عدالت اداری، سازمان بازرسی کل کشور، معاونت‌های قوانین و نظارت مجلس شورای اسلامی، امور تدوین، تنقیح و انتشار قوانین و مقررات، کلیه وزارتخانه‌ها، سازمان‌ها و مؤسسات دولتی، معاونت‌های رئیس‌جمهور، نهادهای انقلاب اسلامی، روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران، دبیرخانه شورای اطلاع‌رسانی دولت و دفتر هیئت دولت ابلاغ می‌شود.