



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۲۱۶/۱۰۰/۰۲



بسمه تعالی

جناب آقای دکتر پورمحمدی
معاون محترم رئیس جمهور و رئیس سازمان برنامه و بودجه کشور

موضوع: پیشنهادات اصلاحی در سر فصل مسکن برنامه هفتم پیشرفت

با سلام و احترام

همانگونه که مستحضرید، به موجب قانون برنامه هفتم پیشرفت و ذیل فصل توسعه مسکن، اهداف کمی برنامه در بخش مسکن مشخص شده است. در این راستا احداث ۵ میلیون واحد مسکونی (سالانه یک میلیون واحد مسکونی) در قالب انواع مختلف مسکن (شهری حمایتی، روستایی، بافت فرسوده و سایر انواع احداث مسکن) و اهداف راهبردی (شاخص دسترسی، کاهش مساحت بافت فرسوده و افزایش صنعتی سازی) به شرح جدول ذیل به دولت و در سایر مواد این فصل نیز، شیوه های تحقق اهداف مذکور و تأمین منابع مالی پیش بینی به دولت و وزارت راه و شهرسازی تکلیف شده است.

با توجه به اینکه ریاست محترم جمهور برنامه هفتم پیشرفت را به عنوان برنامه دولت اعلام نموده اند و از آنجا که مسئولیت اصلی اجرای این فصل از برنامه بر عهده وزارت راه و شهرسازی (علیرغم تأکید به وظیفه دولت در برخی مواد) است و وزارت متبوع چندین دهه برنامه ریزی و اجرا در حوزه مسکن را تجربه کرده است؛ این مجموعه کاملاً به جزئیات اجرایی برنامه ها، پیچیدگی های آن و تکالیف محوله واقف است، لذا در گزارش حاضر مسائل و مشکلات موجود در اجرا و پیشنهادات اصلاحی در مفاد قانون با رویکرد عملیاتی نمودن اهداف برنامه و تطابق آن با واقعیت های موجود به اختصار بیان شده است.



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۲۱۶/۱۰۰/۰۲



خاطر نشان می‌سازد، نهادهای نظارتی از جمله سازمان محترم بازرسی کل کشور نیز ملاحظات خود در اجرای برنامه و عدم تطابق اهداف تعیین شده با شرایط کشور و ظرفیت‌های دولت و احتمال عدم تحقق آن‌ها با توجه به موضوعات مطروحه را از طریق دفتر محترم هیئت دولت اعلام نموده است.

۱- ماده ۳۹- موضوع تعیین اهداف کمی برنامه

در ماده (۴۹) قانون برنامه هفتم پیشرفت، اهداف راهبردی و عملیاتی برنامه بخش مسکن به شرح جدول زیر اعلام شده است.

اهداف کمی بخش مسکن حسب ماده ۳۹ برنامه هفتم پیشرفت

اهداف کمی در پایان برنامه	اهداف راهبردی	تعداد (هزار واحد) هدف کمی در پایان برنامه	اهداف عملیاتی
۷۵ سال	شاخص دسترسی	۱۵۰۰	ساخت مسکن شهری (حمایتی)
		۵۰۰	بازسازی بناهای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری
۲۰ درصد	میزان کاهش سطح بافت فرسوده و ناکارآمد شهری	۱۰۰۰	احداث مسکن روستایی
		۲۰۰۰	سایر انواع احداث مسکن
۱۵ درصد	تولید صنعتی ساختمان	۵۰۰۰	مجموع

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف:

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

- عدم تطابق اهداف تعیین شده با روند شاخص‌های اقتصاد کلان از جمله رشد اقتصادی، تورم عمومی و تحولات بازار مسکن؛ باتوجه به اینکه مسکن جزئی از مجموعه اقتصاد کلان است و بروز تحولات در آن به ویژه در حوزه سرمایه‌گذاری و رشد ارزش افزوده به تحولات واقعی در اقتصاد کلان وابسته است، مهیا بودن زمینه‌های اقتصادی و تطابق آن با روند تصمیمات سرمایه‌گذاری بخش خصوصی در حوزه مسکن، حائز اهمیت فراوان و مقدمه تحقق اهداف است که به این مهم در هدف‌گذاری اهداف برنامه توجه نشده است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



- عدم تطابق اهداف مندرج در قانون با اهداف پیش‌بینی شده در لایحه بودجه پیشنهادی دولت و در نتیجه عدم لحاظ ظرفیت‌های دولت و بازار مسکن: ارقام پیشنهادی لایحه اولیه ارسالی از سوی دولت با قانون مصوب متفاوت است که این موضوع محل تامل در پیش‌بینی از میزان تحقق اهداف می‌باشد.

- حجم بالایی منابع مالی مورد نیاز و عدم تطابق با منابع در اختیار دولت: حجم منابع مالی مورد نیاز برای تحقق اهداف برنامه براساس قیمت‌های سال گذشته و براساس حداقل‌ها به شرح جدول زیر است:

منابع مالی مورد نیاز برای تحقق اهداف برنامه هفتم پیشرفت براساس حداقل برآوردها

تکالیف قانونی دولت	هزینه آماده‌سازی/تأمین زیرساخت/پارانه نرخ سود تسهیلات/کمک‌های حمایتی دولت (همت)	هزینه تأمین خدمات روستایی (همت)	کل تسهیلات بانکی	آورده متقاضیان/سازندگان	کل منابع مورد نیاز
ساخت ۱.۵ میلیون واحد مسکن حمایتی شهری	۹۷۰	۷۰۹	۱,۰۱۹	۱,۱۱۳	۳,۸۱۱
ساخت ۵۰۰ هزار مسکن بافت فرسوده	۱۷۴	۱۱۴	۴۰۱	۴۴۲	۱,۱۳۱
ساخت یک میلیون مسکن روستایی	۵۰۶	۲۶۴	۳۸۰	۹۹۹	۲,۱۴۹
ساخت ۲ میلیون سایر انواع مسکن	۰	۰	۱,۴۵۳	۳,۳۱۶	۴,۷۶۹
مجموع	۱,۶۵۱	۱,۰۸۷	۳,۲۵۳	۵,۸۷۰	۱۱,۸۶۱

چنانچه مشاهده می‌شود برای اجرای اهداف ماده (۴۹) بیش از ۱۱/۸ هزار همت منابع مورد نیاز است، در حالی که طی حدود ۵ سال گذشته، وضعیت تأمین منابع مالی در پروژه‌های مسکن به شرح ذیل بوده است:

- مبلغ تسهیلات پرداختی در تمامی پروژه‌های مسکن (اعم از خودمالک شهری و روستایی، اراضی ۹۹ ساله، مشارکتی و بافت فرسوده)، از ابتدای اجرای طرح اقدام ملی و نهضت ملی مسکن از سال ۱۳۹۸ تاکنون، صرفاً به میزان ۴۰۴ همت (سالانه حدود ۶۷ همت) محقق شده که با برآوردهای اولیه از تسهیلات موردنیاز فاصله زیادی دارد.



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۲۱۶/۱۰۰/۰۲



- کل منابع عمومی تخصیص یافته در قالب بودجه سنواتی و از محل اراضی در اختیار وزارت راه و شهرسازی، در سال ۱۴۰۳ به میزان ۱۴ همت (در سالهای قبل از آن نیز تقریباً همین شرایط حاکم بوده) محقق شده و برای سال ۱۴۰۴ صرفاً ۳۲ همت پیش‌بینی شده است.

- پرداخت تسهیلات نوسازی و بهسازی مسکن روستایی طی سال‌های اخیر به طور میانگین سالیانه برای ۱۳۰ هزار واحد انجام شده است.

- در بافت‌های فرسوده شهری و طی سال‌های اخیر، نوسازی و بهسازی ۶۰ هزار واحد مسکن (میانگین سالیانه) محقق شده است.

- عدم لحاظ تجارب گذشته برنامه‌های دولت در تأمین مسکن و تحمیل هزینه‌های اقتصادی و اجتماعی ناشی از آن به کل جامعه: تجربه اجرایی مسکن مهر و طرح نهضت ملی مسکن نشان می‌دهد که ظرفیت و توان اجرایی مجموعه دولت و حاکمیت در تطابق با اهداف برنامه نیست. به عنوان مثال طی حدود ۶ سال گذشته، صرفاً تکمیل و بهره‌برداری بالغ بر ۴۰ هزار واحد مسکونی حمایتی در اراضی دولتی (از ابتدای اجرای طرح اقدام ملی و نهضت ملی مسکن سال ۱۳۹۸ تا پایان سال ۱۴۰۳) انجام شده است.

- پیش‌بینی تأمین مالی اجرای برنامه صرفاً در قالب فروش، تهاتر و ... اراضی وزارت راه و شهرسازی: بخش اعظم تأمین مالی برنامه‌های مسکن در چهارچوب برنامه هفتم پیشرفت از محل اراضی وزارت راه و شهرسازی پیش‌بینی شده که اساساً ظرفیت اراضی موجود با حجم تعهدات اجرایی و تکالیف مالی همخوانی ندارد.

- ناسازگاری اهداف مواد مختلف از جمله ماده (۵۰) و سایر فصل‌ها (رشد اقتصادی ۸ درصد) با اهداف عملیاتی و راهبردی ماده (۴۹): محاسبات کارشناسی نشان می‌دهد که تحقق اهداف عملیاتی و راهبردی به ویژه احداث ۵ میلیون مسکن و هدف تعیین‌شده برای شاخص دسترسی به مسکن، مستلزم تحقق رشد بالاتر از ۸ درصد است.



- عدم وجود مبنای نظری واحد، داده‌های آماری متقن و اجماع کارشناسی در محاسبه شاخص‌های اهداف راهبردی (شاخص دسترسی، مساحت بافت‌های فرسوده (کسر میزان نوسازی صورت‌گرفته) و میزان توسعه صنعتی‌سازی): در محاسبه شاخص دسترسی به مسکن، اجماع کارشناسی، داده قابل اتکا و وحدت‌رویه کارشناسی وجود ندارد. همچنین شاخص کاهش مساحت بافت و توسعه صنعتی‌سازی فاقد معیار مشخص اندازه‌گیری و قابل تفسیر است. مواردی این چنینی اجرا و گزارش‌دهی در برنامه را با چالش مواجه می‌نماید.

- عدم تصریح تکالیف و نقش دستگاه‌های متعدد دولتی، با توجه به ابعاد مختلف اهداف راهبردی این بخش و مطالبه تحقق این اهداف صرفاً از وزارت راه و شهرسازی: با توجه به اینکه مسکن یک کالای چندبعدی است و تولید و عرضه آن در معنای تحقق سکونت ایمن، مرتبط با دستگاه‌های مختلف اجرایی است، ضروری است تکالیف دستگاه‌های مختلف اجرایی درخصوص وظایف ذاتی مربوط به حوزه احداث مسکن و خدمات سکونتی تصریح شود. بعلاوه اینکه بخش زیادی از تحولات اقتصادی حوزه مسکن منبعت از تحولات و شاخص‌های اقتصاد کلان است که عملاً وزارت متبوع مداخله و اختیاری در خصوص آن ندارد.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی ماده ۴۹

مفاد جدول ذیل ماده (۴۹) به شرح جدول ذیل اصلاح می‌شود:

هدف کمی در پایان برنامه	واحد متعارف	سنجه عملکردی	
۷۵	سال	دسترسی به مسکن	راهبردی
۲۰	درصد	نسبت واحدهای نوسازی‌شده به کل واحدهای نیازمند نوسازی در بافت فرسوده شهری	
۱۵	درصد	تولید صنعتی ساختمان	
۱۰۰۰	هزار واحد	احداث مسکن حمایتی شهری	عملیاتی
۸۰۰	هزار واحد	احداث مسکن روستایی	
۵۰۰	هزار واحد	بازسازی بناهای بافت فرسوده و ناکارآمد شهری	
۱۴۰۰	هزار واحد	سایر انواع احداث مسکن	



۲- تبصره (۱) بند ب ماده ۵۰- اضافه شدن دو دهم درصد مساحت سرزمین به ظرفیت

سکونتگاهی کشور

اضافه شدن دو دهم درصد به مساحت سکونتگاهی کشور در طول ۵ سال به معنای افزایش حدود ۳۳۰ هزار هکتار زمین به ظرفیت احداث در کشور است. مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف:

- کل مساحت محدوده‌های شهری در کشور حدود یک میلیون هکتار در قالب ۱۴۴۰ شهر و کل مساحت محدوده‌های روستایی در ۴۰ هزار روستای کشور حداکثر حدود ۲ میلیون هکتار است. دو دهم درصد از مساحت سرزمین (۳۳۰ هزار هکتار) معادل ۱۱ درصد تمامی محدوده‌های شهری و روستایی شکل‌گرفته در طول تاریخ است. به نظر می‌رسد این عدد در ۵ سال قابل تحقق نخواهد بود.

تأمین ظرفیت ۲۰ میلیون نفری در شهرهای کوچک و میانی و روستاها و شهرک‌سازی (با فرض تراکم ۶۰ نفر در هکتار مندرج در متن قانون) به معنای جابجایی گسترده جمعیت و تغییر وسیع در ساختار اقتصادی و اشتغال است. نکته اینکه براساس آمار حدود ۷۵ درصد جمعیت کشور در شهرها زندگی می‌کنند که از این میزان ۴۵ درصد در ۱۸ شهر بالای ۵۰۰ هزار نفر جمعیت ساکن هستند. ۸ شهر میلیونی کشور ۳۷ درصد جمعیت شهری کشور را در خود جای داده‌اند.

- طی ۵ سال برنامه هفتم و با فرض تراکم ۶۰ نفر در هکتار (مندرج در متن قانون) بایستی ۲۰ میلیون نفر به جمعیت شهرهای کوچک و میانی و روستاها اضافه شوند. این عدد یعنی جمعیت این سکونتگاه‌ها می‌بایست طی ۵ سال حدود ۴۰ درصد اضافه شود. این بدان معناست که مساحت شهرهای میانی و کوچک و روستاها نیز بایستی ۴۰ درصد در طول برنامه افزایش پیدا کند. چنین تقاضایی در این رده از شبکه شهری و روستایی کشور وجود ندارد.

- تحقق ۳۳۰ هزار هکتار ارتقا ظرفیت سکونتگاهی به معنای افزایش سالانه ۶۶ هزار و ماهیانه



۵۵۰۰ هکتار ظرفیت است. این در حالی است که در ۴ ساله اخیر و با تمامی بسیج عمومی برای تامین زمین برنامه اقدام ملی و نهضت ملی مسکن و قانون برنامه هفتم، میزان ظرفیت ایجادشده در تمامی الگوها و در تمامی شهرها و روستاها معادل ۱۲۰ هزار هکتار بوده است. پرواضح است که تحقق ۳۳۰ هزار هکتار، آن هم در شهرهای کوچک و میانی و روستاها بسیار دور از واقعیت است.

- توجه به این نکته ضروری است که غالب روستاها و شهرهای کوچک که منشأ کشاورزی و دامداری دارند، در دشت‌ها و جلگه‌هایی شکل گرفته‌اند که پیرامون بلافاصل آنها تماماً اراضی زراعی و باغی با درجه کیفی بالا است و اختصاص آنها به امر تأمین زمین، با کاهش توان اقتصادی و تخریب محیط زیست و مسائل مالکیتی همراه خواهد بود.

- علاوه بر ضرورت جابجایی عظیم جمعیتی برای تحقق این امر در مدت زمان کوتاه، تغییرات شتابان جمعیت ابعاد غیرقابل کنترل اجتماعی، فرهنگی و اقتصادی و اثرات ثانویه دیگری نیز در پی خواهد داشت.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی تبصره (۱) بند ب ماده ۵۰

تبصره (۱) ذیل بند "ب" ماده (۵۰)، به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

به منظور تأمین زمین مورد نیاز متناسب با تقاضای مسکن و سیاست های اسکان در کشور، وزارت راه و شهرسازی مجاز است در هماهنگی با سیاست‌های آمایش سرزمین، سیاست‌های کلی توسعه دریامحور و ضرورت تمرکززدایی از سرزمین و در قالب طرح جامع مسکن، که تا پایان سال ۱۴۰۴ به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، نسبت به تدوین سیاست ها و برنامه تامین زمین و افزایش ظرفیت سکونتگاهی در شهرهای کوچک، میانی، مناطق مرزی و سواحل جنوب کشور اقدام نموده و برنامه مذکور در سطوح ملی و استانی را مبنای اقدام برای تامین زمین قرار دهد. استفاده از تمامی الگوهای تامین زمین در مناطق دارای اولویت اسکان با نگاه به ضرورت حفظ تعادل محیط زیست، حفاظت از اراضی درجه یک و دو کشاورزی، شرایط فرهنگی، اقلیمی و بومی ضروری است.»



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



۳- تبصره (۲) بند ب ماده ۵۰- شمول حکم ماده (۵) قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی بر

قراردادها و تفاهم‌نامه‌های طرح‌های حمایتی مسکن

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- عدم انتفاع اغلب پروژه‌های نهضت ملی مسکن از اهداف این تبصره در کاهش هزینه بیمه پروژه‌های متقاضیان واجد شرایط (انعقاد قراردادهای ساخت و تفاهم‌نامه‌های مربوطه قبل از لازم‌الاجرا شدن قانون برنامه هفتم): با توجه به رقم بالای بیمه تأمین اجتماعی و شمولیت پروژه‌های حمایتی در حق بیمه مواد ۳۱ و ۴۷ قانون بیمه تأمین اجتماعی و همزمان ماده (۵) قانونی بیمه تأمین اجتماعی کارگران ساختمانی، عملاً پروژه‌های حمایتی (پروژه‌هایی که قبل از تصویب قانون شروع شده‌اند) که بایستی با حداقل هزینه مدیریت و احداث شوند، متحمل هزینه‌های بیشتری نسبت به پروژه‌های عادی خواهند شد.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی تبصره (۲) بند ب ماده ۵۰

- در تبصره (۲) بند "ب" ماده (۵۰)، عبارت "منعقدشده از سال ۱۳۹۷ که مقاصد حساب برای آنها صادر نشده است (با تأیید وزارت راه و شهرسازی)،" بعد از عبارت "نهضت ملی مسکن" اضافه شود.

۴- بند پ ماده ۵۰- توافق با مالکین غیردولتی اراضی با کاربری غیرمسکونی

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- وجود ضوابط و سابقه اجرای این تکلیف مستند به مفاد ماده (۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده (۲۰) و تبصره (۲) ذیل این ماده از آیین‌نامه اجرایی قانون اخیرالذکر: سال‌های متمادی است که فرآیند توافق با مالکین برای استفاده از ظرفیت اراضی بخش خصوصی

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



در سازمان‌های مربوطه مطابق قوانین و ضوابط در حال انجام است. در حال حاضر مشکل خاصی در این زمینه وجود ندارد و این بند هیچ ارزش افزوده و مزیت نسبی نسبت به شرایط فعلی ندارد.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی بند پ ماده ۵۰

بند "پ" ماده (۵۰)، حذف می‌شود.

۵- جزء (۲) بند ث ماده ۵۰- توافق با مالکین غیردولتی اراضی با کاربری زراعی و باغی

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- بروز ابهامات متعدد و برداشت‌های متفاوت از عبارتهای "تملك" و "توافق" در استفاده از اراضی بخش غیردولتی برای اجرای طرح‌های تولید مسکن توسط وزارت راه و شهرسازی؛ درخصوص تفسیر این بند، اجماع کارشناسی مبنی بر جاری بودن حکم ماده در خصوص توافق با مالکین یا تملك اراضی وجود ندارد.

- زائد بودن جزء (۲) بند "ث" با توجه به تصریح و تعیین تکلیف نحوه تعیین سهم مالکین در حالت "توافق" اراضی غیردولتی، مطابق دستورالعمل موضوع تبصره (۲) ماده (۲۰) آیین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و همچنین تکلیف نحوه تعیین سهم مالکین در حالت "تملك" در لایحه قانونی نحوه خرید و تملك اراضی و املاک برای اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی مصوب ۱۳۵۸؛ قوانین جاری پوشش فحوی این بند را دارد و ضرورتی به تکرار نیست.

- تصریح و تعیین تکلیف موضوع شمول پرداخت عوارض برای اراضی الحاقی دولتی و بخش خصوصی در اجرای طرح‌های حمایتی مسکن در جزء (۱) این بند (بند "ث" ماده (۵۰))؛ بخشی از اهداف مورد نظر این ماده در دیگر بخش‌های قانون پوشش داده شده است.

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



- وجود عبارت "تخصیص درصدی از اراضی به شهرداری": گنجاندن این عبارت در متن قانون منجر به ایجاد ابهام و عدم تعیین درصد شهرداری منجر به بروز اختلاف بین دستگاه‌ها و بلا تکلیفی شده است.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی جزء (۲) بند ۵۰ ماده ۵۰

با توجه به ضرورت وجود فراز پایانی این ماده، بخش اول حذف و به طور کلی جزء (۲) بند "ث" ماده (۵۰)، به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

"در صورتی که برای اجرای طرح‌های تولید مسکن، زمین‌های دولتی و یا زراعی و باغی غیردولتی توسط وزارت راه و شهرسازی پس از اخذ مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ایران و در چهارچوب آن وارد محدوده شهر شود، از پرداخت عوارض قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها مصوب ۱۳۷۴/۳/۳۱ با اصلاحات بعدی معاف است."

۶- بند ۵۱- پرداخت تسهیلات بهسازی و نوسازی مسکن روستایی به میزان سالانه

۲۰۰ هزار واحد

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- عدم تحقق هدف پرداخت تسهیلات ۲۰۰ هزار واحد به بهسازی و نوسازی مسکن روستایی طی سنوات گذشته (تحقق حدود ۱۳۰ هزار واحد سالیانه): با توجه به کاهش نیاز به نوسازی و بهسازی و بررسی تجارب سال‌های گذشته که بعضاً عدم اصابت منابع تخصیصی به متقاضیان واقعی را در پی داشته، این بند مستلزم اصلاح است.

- ضرورت پرداخت تسهیلات ارزان‌قیمت برای تأمین مسکن محرومین در مناطق شهری و عدم وجود منابع مورد نیاز: با توجه به افزایش جمعیت شهری و کاهش جمعیت روستاها و نیز اجتناب‌ناپذیر بودن



تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



و ضرورت حمایت از محرومین در شهرها، پرداخت تسهیلات ارزان قیمت به محرومین شهری ضروری می‌نماید.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی بند ۵۱ ماده

متن زیر به انتهای بند "ث" ماده (۵۱)، اضافه می‌شود:

«وزارت راه و شهرسازی مجاز است در ابلاغ برنامه سالیانه اجرایی این بند، در صورت عدم وجود تقاضا برای نوسازی و بهسازی روستایی، درصدی از تسهیلات موضوع این بند را بنا به تشخیص خود جهت کمک به تأمین مسکن محرومین در مناطق شهری اختصاص دهد و در مصوبه مربوطه درج نماید.»

۷- بند الف ماده ۵۲- اعمال تخفیف قیمت در فرآیند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده

به منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی این بافت‌ها

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- احتمال ایجاد انتظارات تورمی و برآورد افزایشی از قیمت مسکن در بافت‌های فرسوده هدف این بند ناشی از مداخله دولت در قیمت‌گذاری و افزایش ۴۰ درصدی قیمت اراضی عوض در این مناطق؛ ارزش‌گذاری بیش از ۴۰ درصد در قیمت املاک بافت فرسوده به معنای تحریک بازار است.

- ایجاد رانت برای برخی از مالکان با توجه به محدودیت منابع و اراضی قابل تهاتر و تفاوت قابل‌ملاحظه قیمت اراضی عوض و معوض در برخی مناطق؛ شیوه انتخاب مالکین مشمول طرح ممکن است منجر به ایجاد رانت شود.

- تفاوت قابل‌ملاحظه در برآورد ارزش عوض و معوض در دو حالت پیش‌بینی‌شده در این بند: انتخاب هر یک از دو روش پیش‌بینی‌شده در این بند (۴۰ درصد تخفیف معوض و ۴۰ درصد افزایش قیمت

عوض)، به نتایج متفاوتی می‌انجامد که ممکن است اجرای برنامه را با چالش مواجه نماید.

میدان آرژانتین، پلوار افروز

اراضی عباس آباد

ساختمان شهید دانهان

کد پستی: ۱۵۱۹۷۱۳۱۱۱

صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۲۵۶۸۱

WWW.MRUD.IR



❖ متن اصلاحی پیشنهادی

در بند "الف" ماده (۵۲)، عبارت "و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف چهل درصد بیش از قیمت کارشناسی، قیمت‌گذاری نماید." حذف می‌شود.

۸- قسمت اخیر بند پ ماده ۵۳- ارائه گزارش بند "پ" این ماده مبنی بر عملکرد صدور پایانکار و سند موردی برای واحدهای احداثی در مجتمع‌های مسکونی دارای احکام جرائم نقدی در کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- عدم وجود داده‌های لازم جهت ارائه گزارش از عملکرد بند "پ" با توجه به عدم انجام تکالیف مصرح در این بند از سوی وزارت راه و شهرسازی: وزارت راه و شهرسازی اساساً داده‌ای برای انتشار گزارش بخش "پ" این بند در اختیار ندارد.

❖ متن اصلاحی پیشنهادی

پاراگراف انتهایی بند "پ" ماده (۵۳) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:
«وزارت راه و شهرسازی مکلف است گزارش بند "الف" و "ب" و همچنین وزارت کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور مکلفند گزارش عملکرد بند "پ" این ماده را هر ۶ ماه یکبار به کمیسیون عمران و معاونت نظارت مجلس ارسال نمایند.»

۹- بند پ ماده ۵۵- تکلیف وزارت راه و شهرسازی در پرداخت سهم بیمه مهندسان دارای پروانه

صلاحیت حرفه‌ای فاقد هرگونه بیمه

مهمترین ملاحظات و چالش‌های اجرایی که ممکن است تحقق اهداف پیش‌بینی شده در این ماده را دچار اشکال کند، عبارتند از:

تاریخ: ۱۴۰۴/۰۵/۲۲

شماره: ۸۱۳۱۶/۱۰۰/۰۲



❖ چالش‌ها و ملاحظات در مسیر تحقق کامل اهداف

- عدم پیش‌بینی موضوع بیمه مهندسان در مصارف تعیین‌شده برای درآمدهای ماده (۳۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و تکلیف بند "پ" ماده (۵۵) قانون مبنی بر تأمین منابع مالی لازم از محل افزایش تعرفه‌های ماده (۳۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان: عدم تطابق مصارف ماده (۳۹) قانون نظام مهندسی با تکلیف این ماده مشهود است.

- عدم تطابق منابع قابل تخصیص از محل درآمدهای فعلی ماده (۳۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان (با فرض تخصیص کل منابع) با منابع مورد نیاز جهت اجرای این بند از برنامه هفتم (با توجه به تعداد زیاد مشمولین) براساس برآوردهای صورت‌گرفته: براساس برآوردهای کارشناسی صورت پذیرفته، حداقل حقوق سهم وزارت راه و شهرسازی برای بیمه مهندسان به تعداد ۱۰۰ هزار نفر در هر سال بالغ بر ۲۷۰۰ همت خواهد بود، در صورتیکه منابع حاصل از ماده (۳۹) سالانه به ۱۰۰ همت نیز نمی‌رسد. بعلاوه اینکه تعداد مهندسان مشمول نیز بسیار بیشتر از ۱۰۰ هزار نفر در سال است.

❖ الزامات اجرایی جهت تحقق

جهت اجرای این ماده ضروری است تعرفه‌های ماده (۳۹) اصلاح و مراتب ذیل محقق شود.
«تأمین منابع مالی مورد نیاز از طریق طرح و تصویب لایحه اصلاح ماده (۳۹) قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان به صورت دو فوریتی در مجلس شورای اسلامی (موضوع مکاتبه شماره ۵۷۳۸۲/۱۰۰/۰۲ مورخ ۱۴۰۴/۰۴/۱۹ این وزارت (تصویر پیوست)) جهت افزایش تعرفه‌های موضوع این ماده و تخصیص آن به پرداخت سهم بیمه مهندسان دارای پروانه صلاحیت حرفه‌ای فاقد هر گونه بیمه مطابق با مفاد بند "پ" ماده (۵۵) قانون برنامه هفتم پیشرفت»

خواهشمند است دستور فرمائید اقدام لازم در این خصوص معمول و از نتیجه این وزارت را

با قید فوریت مطلع فرمایند.

فرزانه صادق