



موضوع	آیین نامه اجرایی ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن
	شماره: ت ۶۱۶۳۷/۱۳۴۸۴۲ ه مورخ: ۱۴۰۲/۰۸/۰۱ موضوع: آیین نامه اجرایی ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن 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: 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 ه 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 سرمایه گذاری توسط بخش غیردولتی اعم از اشخاص حقیقی و حقوقی مطابق با ضوابط و مقررات این آیین نامه و سایر قوانین و مقررات مربوط، مجاز است. ماده ۳- وزارت، سازمان ها و شرکت های وابسته و سایر دستگاه های مشمول می توانند با رعایت قوانین و مقررات، زمین های ملکی یا در اختیار خود را به قیمت کارشناسی روز برابر اعلام هیئت کارشناسان رسمی مرکز وکلا، کارشناسان رسمی و مشاوران خانواده قوه قضائیه یا کانون کارشناسان رسمی دادگستری به صندوق های سرمایه گذاری واگذار و به صورت قطعی منتقل نمایند و در قبال ارزش عین و یا منافع و حقوق متعلقه ناشی از زمین مورد واگذاری، واحد سرمایه گذاری اخذ و گواهی مربوط را دریافت نمایند. ماده ۴- بانک ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی می توانند با رعایت ضوابط و مقررات بانک مرکزی جمهوری اسلامی ایران نسبت به تأسیس صندوق های موضوع این آیین نامه در اراضی و املاک مازاد خود اقدام نمایند. تبصره - بانک ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی مجاز به تملک یا خرید واحدهای ساختمانی موضوع صندوق های تأسیس شده در این ماده نمی باشند و صرفاً منافع حاصل از فروش یا اجاره را به دست می آورند. ماده ۵ - سازمان موظف است مجوز تأسیس صندوق سرمایه گذاری را با ارائه پیش پروانه ساختمانی صادر نماید، منوط به اینکه قبل از صدور مجوز پذیره نویسی، پروانه ساختمانی صادر و به سازمان ارائه شود. تبصره ۱- وزارت می تواند حداقل تعداد واحد سرمایه گذاری که هر خریدار ملزم به خرید است را تعیین و به سازمان اعلام نماید، به نحوی که حداقل تعداد واحد سرمایه گذاری معادل یک واحد مسکونی طرح (پروژه) باشد. سازمان موظف است شرایط پذیره نویسی واحدهای سرمایه گذاری صندوق های موضوع این آیین نامه را به نحوی تنظیم نماید که نظر وزارت درخصوص حداقل تعداد واحد سرمایه گذاری قابل تحصیل توسط هر خریدار تأمین شود. تبصره ۲- دستورالعمل اجرایی مربوط به ضوابط پذیره نویسی و افزایش سرمایه، نحوه عرضه، خرید و فروش، قیمت، واحدهای پذیره نویسی نشده از واحدهای سرمایه گذاری، اولویت بندی، نحوه انتخاب، واگذاری و تسویه حساب قیمت نهایی واحدهای مسکونی، اداری، تجاری و خدماتی توسط سازمان بورس اوراق بهادار و با همکاری نهادها و دستگاه های متولی تهیه و ابلاغ می شود. این ضوابط باید در امیدنامه صندوق های موضوع این ماده قید شود. تبصره ۳- وزارت و سازمان های وابسته و دستگاه های مشمول تا پیش از اتمام عملیات پی سازی طرح (پروژه) یا یک سال پس از دریافت مجوز فعالیت صندوق (هر کدام کمتر باشد)، مجاز به فروش واحدهای سرمایه گذاری متعلق به خود نیستند و بعد از آن با رعایت ضوابط و مقررات بورس مربوطه و سایر ضوابط تعیین شده برای واگذاری واحدهای سرمایه گذاری، سهم

دولت، نهاد یا دستگاه‌ها قابل اقدام می باشد.

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 طرح های مسکن از طریق راه اندازی صندوق های سرمایه گذاری، 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 سرمایه گذاری که مالک در ازای انتقال زمین دریافت نموده است، برای هر یک از مراجع قانونی مزبور، اقدام می شود.

ماده ۷- کلیه دارندگان واحدهای سرمایه گذاری صندوق های موضوع این آیین نامه، در اولویت واگذاری واحدهای ساختمانی صندوق مربوط با رعایت دستورالعمل تبصره (۲) ماده (۵) این آیین نامه قرار دارند.

ماده ۸ - وزارت کشور موظف است ترتیبی اتخاذ نماید تا شهرداری های سراسر کشور، پیش پروانه زمین های موضوع صندوق های سرمایه گذاری 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 سرمایه گذاری، با رعایت مقررات مربوط صادر نمایند. در مواردی که صدور پروانه مستلزم صدور مجوز یا اقدامات سایر مراجع ذیصلاح می باشد، مهلت های مذکور از زمان صدور مجوز یا اقدام صورت گرفته محاسبه خواهد شد.

ماده ۹- انتقال زمین های بخش دولتی و نهادهای عمومی غیردولتی دستگاه های مشمول، انتقال واحدهای مسکونی از صندوق به دارندگان واحدهای سرمایه گذاری نهایی این صندوق ها و اجاره املاک و مستغلات احداث شده توسط شرکت های (صندوق های) سرمایه گذاری، بر اساس ماده (۵) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ از مالیات معاف است .

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 صندوق های 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 بهره برداری باشند و فروش واحدهای طرح (پروژه) بیش از شش ماه زمان ببرد، صندوق موظف است نسبت به واگذاری اجاره ای واحدهای مذکور و همزمان پیگیری فروش کامل واحدهای فوق اقدام نماید.

ماده ۱۲- در مواردی که صندوق سرمایه گذاری در اراضی دولتی تأسیس می شود، تمامی عایدات ناشی از فروش واحدهای سرمایه گذاری یا واحدهای ساختمانی سهم دولت و عایدات ناشی از اجاره واحدهای طرح (پروژه) موضوع مواد (۱۰) و (۱۱) این آیین نامه به حساب های مربوط نزد خزانه داری کل کشور واریز می شود تا برابر ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰ به صندوق ملی مسکن جهت اجرای برنامه های بخش مسکن واریز شود.

ماده ۱۳- بانک ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی می توانند با رعایت ضوابط و مقررات بانک مرکزی نسبت به پرداخت تسهیلات مشارکت مدنی ساخت بر روی واحدهای مسکونی این صندوق ها 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 صندوق ها بلامانع است.

معاون اول رئیس جمهور - محمد مخبر

