



نهادهای مالی و منابع تأمین برای طرح‌های توسعه شهری؛

# حقوق - ه گانه مالکین بافت فرسوده

۴



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

بررسی قانون الزام به ثبت رسمی معاملات غیرمنقول مصوب اردیبهشت ماه ۱۴۰۳

## تدبیر مقنن برای کاهش اسناد وکالتی

شده توسط متقاضی و نیز نتیجه آن را در سامانه موضوع این ماده درج نمایند پس از مهلت مزبور هیچ ادعایی در سامانه قابل ثبت نیست. در صورت انقضای مواعد فوق الذکر و عدم اقدام قانونی مدعیان مذکور ادعاهای مزبور علیه اراضی عمومی و دولتی از جمله اراضی ملی، موات خالصه مستحدث و ساحلی و همچنین علیه اشخاص ثالث با حسن نیت بی اطلاع از معاملات معارض قبلی دارنده سند رسمی قابل استناد استماع و معارضه نیست.

با وجود این مدعی مذکور می تواند برای مطالبه قیمت مال غیر منقول خود به نرخ روز حسب مورد به اشخاص ثالثی که عالماً نسبت به باگذاری ادعاهای مستند به اسناد جعلی یا خلاف واقع در سامانه اقدام کرده اند یا عالماً نسبت به معامله معارض با حق وی اقدام کرده اند یا ید ما قبل خود رجوع کند. دادگاهها مکلفند دعوای مطالبه قیمت روز مال غیر منقول را در این موارد بپذیرند.

«راه اندازی رسمی سامانه موضوع این ماده به دستور رئیس قوه قضائیه در روزنامه رسمی اعلان عمومی می گردد.»

سند مالکیت مذکور، مجری است، هرچند سامانه موضوع ماده (۱۰) این قانون راه اندازی نشده باشد.»

ماده (۱۰) در خصوص سامانه بیان نموده: «سازمان مکلف است ظرف یک سال از تاریخ ابلاغ این قانون سامانه ای را با عنوان ساماندهی اسناد غیر رسمی جهت ثبت ادعاهای راجع به مالکیت عین مالکیت منافع بیش از دو سال و حق انتفاع و حق ارتفاق اموال غیر منقول و مستندات مربوط به آن که قبل از راه اندازی سامانه مذکور ایجاد شده و فاقد سند رسمی هستند ایجاد نماید.

مدعیان مذکور مکلفند ظرف دو سال از تاریخ راه اندازی این سامانه نسبت به درج مستندات و ادعاهای خود در سامانه مذکور و ظرف دو سال از تاریخ درج در سامانه حسب مورد نسبت به تنظیم سند رسمی یا طرح دعوای الزام به تنظیم سند رسمی یا دعوای مرتبط در مراجع قضائی یا هر امر قانونی لازم دیگر به منظور اخذ سند رسمی مالکیت، اقدام و مدرک مربوط را در سامانه درج نمایند. پس از اقدام متقاضی مراجع قانونی مربوط مکلفند اقدامات انجام

بیش گرفته است نخست آنکه میزان مالیات، حق الثبت و حق التحریر اسناد وکالت را معادل اسناد انتقال قطعی قرار داده است و دوم اینکه برای اسناد وکالتی مهلت اعتبار ۹ ماهه قرار داده است و چنانچه وکیل در این مهلت ۹ ماهه ملک را به نام خود منتقل کند از پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک معاف خواهد شد. با این دو عامل که یکی تشویقی و دیگری بازدارنده است مقنن در صدد نظم دهی و ساماندهی به اسناد وکالتی بوده است.

گواهی انحصار وراثت نیز از نظر مقنن دور نمانده و اظهار داشته که که مرجع صدور گواهی حصر وراثت مکلف است پس از صدور گواهی مذکور، یک نسخه از آن را به صورت آبی در سامانه ثبت الکترونیک اسناد جهت درج در دفتر الکترونیک املاک باگذاری نماید. تبصره ۴ ماده یک قانون در خصوص اسناد مالکیت تک برگی که بعد از صدور این قانون صادر می شوند مقرر نموده است: «مفاد این ماده در خصوص اموال غیر منقولی که پس از لازم الاجرا شدن این قانون سند مالکیت حدنگار برای آنها صادر می شود از تاریخ صدور

مالیات و حق ثبت وکالت را به میزان تنظیم سند قطعی دانسته است. تبصره ۲ این ماده بیان داشته: «میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت تبصره ۲ میزان مالیات حق الثبت و حق التحریر بر تنظیم وکالت بلاعزل انتقال مالکیت در خصوص اموال غیر منقول موضوع این ماده در دفاتر اسناد رسمی معادل تنظیم سند رسمی انتقال ملک است و چنانچه ظرف نه ماه از تاریخ تنظیم وکالتنامه اموال مذکور منتقل شود سند رسمی انتقال بدون نیاز به پرداخت مجدد مالیات نقل و انتقال ملک و حق الثبت تنظیم می شود.

این تبصره به مبارزه با اسناد وکالتی آمده تلاش کرده است با سخت گیری در این موضوع بساط رایج اسناد وکالتی را تا حد ممکن از میان بردارد و برای رسیدن به این هدف دو روش را



نویسنده:  
دکتر یاسر غلامی

در قانون الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول مقرر گردیده که تمام معاملات اعم از عین یا منافع این اموال باید ثبت رسمی شود و این معاملات حتی شامل تعهد به وی و قولنامه نیز میگردد.

یکی از دلایلی که افراد از ثبت قطعی معاملات اموال غیرمنقول خودداری می کردند عدم پرداخت مالیات و حق الثبت این اسناد بود. به همین دلیل به جای انتقال قطعی مردم به دادن وکالت رسمی روی آورده و به نوعی گرفتن وکالت رسمی را جایگزین انتقال رسمی و قطعی ملک می کردند که این خود می توانست هرچند نیازهای مردم را برطرف کند اما تبعات و آثار منفی نیز داشته باشد. قانونگذار در تبصره ۲ ماده ۱ این قانون انگیزه وکالت دادن به جای انتقال قطعی سند را از بین برده چرا که میزان

اسناد مالکیتی غیر رسمی مانع توسعه محلی؛

# محله جوادیه؛ دور اما نزدیک



**محسن عظیمی:** محله جوادیه یا به عبارتی جوادلانمه با جمعیتی حدود ۸۰۰۰ نفر در شمال شهر بجنورد واقع شده است. به لحاظ قومیتی اکثریت اهالی کرمانج هستند اما در قسمت‌های قابل توجهی شاهد حضور ترکمن‌ها و سایر اقوام نیز می‌باشیم. این محله حدوداً از اواسط دهه ۷۰ شمسی به محدوده شهری الحاق شده است و به لحاظ گونه بندی ۵ گانه محلات کم برخوردار نیازمند بازآفرینی شهری و دیدگاه شهر نگر جز محلات سکونتگاه‌های غیر رسمی محسوب می‌شود.

در مواجهه با محلاتی از جنس سکونتگاه‌های غیررسمی اولین موضوعی که به ذهن خطور می‌کند موضوع اسناد مالکیتی آنجاست. موضوعی که کمتر به آن توجه شده اما از پیش نیازهای اصلی و اساسی توسعه هر محله‌ای محسوب می‌گردد.

میزان بالای اسناد مالکیتی قولنامه‌ای و عادی از دو منظر می‌تواند به بافت های شهری آسیب برساند؛ در وهله اول مشکلات حقوقی و مالکیتی شهروندان به نهادهای خدمات رسان نظیر شهرداری و نهاد های دولتی و غیر دولتی نظیر ثبت اسناد و املاک و تا حدودی راه و شهرسازی. بدین منظور که در در قوانین متعدد به منظور کنترل و جلوگیری از ساخت و سازهای غیر مجاز در محدوده و حریم شهرها ممانعت‌های قانونی برای خدمات رسانی به ساکنین این محدوده‌ها فراهم می‌آورد.

در وهله دوم این معضل شهری بحث کمبود کیفیت‌های پنهان یک فضای

برای تعریض خیابان اصلی مقرر شد نامه‌ای برای اجرای و اصلاح طرح تفصیلی محله جوادیه ارسال و شهرداری نیز موظف شد موافقت اهالی محله را برای بازگشایی معابر اصلی بگیرد تا وسایل نقلیه عمومی از جمله اتوبوس و تاکسی زرد به انتهای محله عبور و مرور داشته باشند.

ضرورت جمع آوری و انتقال انبارهای ضایعاتی تا حدودی می‌تواند مانع از حضور معنادان متجاهر در این مکان‌ها شود، شهرداری می‌تواند نسبت به جمع‌آوری انبارهای ضایعاتی اقدامات لازم را انجام دهد تا در کوتاه مدت از چنین معضلات و آسیب‌هایی دور شویم.

متأسفانه به محلی برای خرید و فروش مواد مخدر و بازی‌های شرطی تبدیل شده؛ محله‌ای که خود دارای آسیب‌های اجتماعی است. وجود چنین محلی نیز بر عمده‌ترین مشکلات منطقه جوادیه بجنورد، مشکلات زیرساختی اعم از آسفالت نامناسب، عدم تعریض خیابان اصلی، وجود خانه‌سرای مهر (گرمخانه شهرداری)، حضور معنادان متجاهر، فروشندگان مواد مخدر، عدم برخورداری محله از شبکه آب و فاضلاب شهری و خدمات حمل و نقل عمومی است.

هر چند در سال ۱۴۰۱ با دستور استاندار

پذیر روبرو شده که نیازمند کمک هستند و از طرفی ظرفیت‌های قانونی و مصلحت شهری اجازه چشم پوشی را نمی‌دهد. پس بهتر است به جای درمان سخت و دشوار، وضع کنونی را ساماندهی و برای آینده پیشگیری مجدانه را در دستور کار قرار داد.

محله قدیمی جوادیه بجنورد یکی از محله‌های کم برخوردار این شهر محسوب می‌شود که از مشکلات متعدد شهری از جمله عدم دسترسی به امکانات شهری و به تبع آن بروز آسیب‌های اجتماعی رنج می‌برد. در حال حاضر وجود تنها پارک این محله که جوابگوی ظرفیت این محله هم نیست و روشنایی کافی نیز ندارد،

## قدرت درآمدی صاحب‌خانه شدن و رشد واقعی سرمایه‌گذاری ساختمانی

رشد مثبت اقتصادی در کنار «نبود ریسک‌های غیراقتصادی فراگیر» باعث شد بازار مسکن در اواخر دهه ۷۰ و اوایل دهه ۸۰، به جای آنکه پناهگاه سرمایه‌ها شود به زمین سرمایه‌گذاری واقعی (رونق ساخت‌وساز) تبدیل و میوه آن به شکل رشد محدود قیمت‌ها نصیب خانه‌اولی‌ها شود. مارا تن صاحب‌خانه شدن به‌عنوان آزمون دیگر، در یکی از دولت‌ها، به «کوتاه‌ترین مسیر» تبدیل شد که آن هم به خاطر شرایط مساعد درآمد خانوارها بود. تیراژ مسکن‌سازی در برخی دولت‌ها نیز با مداخلات دولت پرواز کرد که مطابق نتایج آزمون، تاثیر معنادار روی مارا تن مسکن نداشت.

**ادامه در شماره بعد ...**

موثر بر نتایج آزمون است که در این بررسی، به آن نیز پرداخته شده است. آزمون مادر را «تورم مسکن» تشکیل می‌دهد. پایین‌ترین میانگین رشد سالانه قیمت مسکن طی بیش از سه دهه گذشته، در سال‌های ۷۶ تا ۸۳ به ثبت رسید و بالاترین تورم مسکن نیز در مقطع زمانی ۱۴۰۰ تا ۱۴۰۳ رقم خورد. در دوره اصلاحات، آنچه باعث شد متوسط تورم سالانه مسکن در سطح زیر ۲۰ درصد (۱۹ درصد) قرار بگیرد، مجموعه‌ای از متغیرهای کلان اقتصادی و شرایط خارجی موثر بر انتظارات بود. سطح پایین تورم عمومی و حجم پایین رشد نقدینگی در آن دوره نسبت به دولت‌های قبل و بعد و همچنین

علت مشخص، نیازمند سیاستگذاری با اولویت - و نه مداخله - در دولت جدید است. اما رئیس‌جمهور آینده با کدام کلید - سیاست - می‌تواند قفل خرید مسکن، اجاره‌خانه و سرمایه‌گذاری ساختمانی را باز کند؟ جواب این پرسش می‌تواند از کارنامه پنج رئیس‌جمهور قبلی و دولت‌های تحت مسوولیتشان استخراج شود. «دنیای اقتصاد» با محاسبه و بررسی ریزنمرات دولت‌های سازندگی، اصلاحات، مه‌روز، تدبیر و امید و همچنین دولت مردمی در «چگونگی تنظیم بازار مسکن»، روند افت‌وخیز ۷ پارامتر کلیدی در این بخش را مورد سنجش قرار داده است. البته مهم‌تر از نمرات دولت‌ها در این ۷ آزمون، عوامل

در این دوره نیز به صدر وعده‌های نامزدها می‌آید. بازار مسکن به چهار

مهم‌ترین بازار مصرفی خانوارها، مثل همه ادوار انتخابات ریاست‌جمهوری،



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی  
<http://B2n.ir/y44431>

## میزان اقساط وام ۷۰۰ میلیونی مسکن؟

اگر طبق اظهارات مدیرعامل صندوق ملی مسکن با پیشنهاد افزایش وام نهضت ملی مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان موافقت شود، اقساط ماهانه این وام به بالای ۱۰ میلیون تومان می‌رسد. گروه اقتصاد نسیم: روز گذشته مدیرعامل صندوق ملی مسکن از ارائه پیشنهاد افزایش سقف وام نهضت ملی مسکن به ۷۰۰ میلیون تومان خبر داد و گفت: این پیشنهاد باید توسط شورای عالی مسکن تصویب شود.

در زمان حاضر مبلغ وام پروژه‌های نهضت ملی مسکن سراسر کشور (در شهرها) ۵۵۰ میلیون تومان با سود ۱۸ درصدی است. مبلغ اقساط این وام که بایستی در دوره ۲۰ ساله بازپرداخت شود در دو سال اول ماهانه حدود ۵ میلیون تومان است و در سال‌های بعدی افزایش می‌یابد. دولت سیزدهم با هدف کاهش فشار بر متقاضیان نهضت ملی مسکن شرایطی را فراهم آورد تا بازپرداخت به صورت پلکانی محاسبه شود.

دیماه سال گذشته اسماعیلی مدیرعامل صندوق ملی مسکن در این باره به تسنیم گفته بود: قرار بر این شده است که اقساط وام نهضت ملی مسکن پلکانی

باشد. در دو سال اول ماهانه حدود ۵ میلیون تومان است و در سال‌های بعدی افزایش می‌یابد. دولت سیزدهم با هدف کاهش فشار بر متقاضیان نهضت ملی مسکن شرایطی را فراهم آورد تا بازپرداخت به صورت پلکانی محاسبه شود. دیماه سال گذشته اسماعیلی مدیرعامل صندوق ملی مسکن در این باره به تسنیم گفته بود: قرار بر این شده است که اقساط وام نهضت ملی مسکن پلکانی

## مدیرکل راهداری و حمل و نقل جاده ای خراسان شمالی خبر داد: بهره برداری از پروژه تکمیل واریانت محور آشنخانه - شهرآباد نیرو هوایی در شهرستان سملقان

گروه خبر نسیم: پروژه تکمیل واریانت محور آشنخانه - شهرآباد نیرو هوایی (کیلومتر ۵۰) با حضور مسئولان در شهرستان سملقان به بهره برداری



رانسان می‌دهد. سعید سبحانی گفت: ۳۷ هزار سفر ناوگان حمل و نقل باری در دو ماه گذشته برای جا به جایی انواع کالا انجام شده که

را نشان می‌دهد. سعید سبحانی گفت: ۳۷ هزار سفر ناوگان حمل و نقل باری در دو ماه گذشته برای جا به جایی انواع کالا انجام شده که

محمد مشتتری گفت: ارزش روز این پروژه ۲۰ میلیارد تومان بوده و در راستای رفع نقطه پرتصادف اجرا شده است. وی ادامه داد: این پروژه شامل اصلاح هندسی راه، حذف قوس‌های غیرایمن و بهسازی رویه راه بوده است. مشتتری افزود: اجرای عملیات تکمیلی تعریض محور آشنخانه - شهرآباد نیرو هوایی حدود ۲۰۰ میلیارد تومان اعتبار نیاز دارد.

حاکمی از افزایش ۵ درصدی است. وی افزود: بیشترین کالای حمل شده از مبدأ استان سیمان (۴۳ درصد)، کود اوره (۱۹ درصد) و پودر آلومینیوم (۵ درصد) بوده است. سبحانی با اشاره به فعالیت ۲۹ شرکت حمل و نقل داخلی کالا در خراسان شمالی اظهار کرد: ۵ هزار و ۱۹۳ ناوگان باری و ۳ هزار و ۳۱۹ وانت بار با ۸ هزار و ۸۳۷ راننده در حمل تولیدات استان به سایر نقاط و جا به جایی کالای مورد نیاز از استان‌های دیگر خدمات رسانی می‌کنند. به گفته این مسئول، رسیدگی به تخلفات بخش حمل و نقل کالا در قالب کمیسیون‌های ماده ۱۱، ۱۲ و ۱۴ با نظارت ویژه بر عملکرد شرکت‌های حمل و نقل توسط این اداره کل انجام می‌شود و مردم، رانندگان و صاحبان کالا می‌توانند شکایات خود را از طریق سامانه ۱۴۱ اطلاع دهند.

## پرداخت اقساط بانکی خانه دار شدن چند نسل طول می‌کشد؟

افراد برای رسیدن به رفاه و آسایش نیاز به پناهگاهی همچون مسکن دارند، بنابراین بخش عمده‌ای از هزینه‌های افراد به مسکن اختصاص دارد. حدود یک سوم درآمدها برای مسکن هزینه می‌شود. گروه اقتصادی نسیم به نقل از خبرآنلاین: در کشورهایی که نرخ تورم در آنها بالاست، نگاه افراد به مسکن در کنار نیازهای اولیه بشر، به عنوان یک دارایی است. در این کشورها خرید مسکن در اولویت قرار دارد و به عنوان راهی برای سرمایه‌گذاری امن در نظر گرفته می‌شود. از جهت فرهنگی نیز در این کشورها،

خانواده‌های کوچک‌تر) شدت بیشتری نیز یافته است. آمارهای رسمی مسکن در ایران نشان می‌دهند که به دلیل افزایش تقاضا از یک سو و افزایش هزینه‌های تامین مسکن از سوی دیگر، دسترسی به مسکن به یک وضعیت نگران‌کننده رسیده است. بررسی آمارهای رسمی در رابطه با متوسط درآمد و هزینه سالانه خانوار در شهرهای کشور، از اختلاف بسیار کم میان درآمد و هزینه‌ها حکایت دارد؛ موضوعی که باعث شده امکان پس‌انداز به‌گونه‌ای کاهش یابد که تامین پس‌انداز متناسب با قیمت حتی یک مسکن حداقل نیز برای

بسیاری از افراد ممکن نباشد. از سوی دیگر، بازار مسکن و خریدوفروش مسکن همواره با صرفه‌های اقتصادی همراه بوده است و از روش‌های تضمین‌شده سرمایه‌گذاری به حساب می‌آید، زیرا متناسب با افزایش یا کاهش ارزش پول ملی، مسکن همواره توانسته ارزش به‌روز خود را حفظ کند. بازار املاک و مستغلات معمولاً در گذر زمان، با توجه به تورم به‌روزرسانی می‌شود، به همین خاطر همواره برای سرمایه‌گذاری جذابیت دارد اما افزایش قیمت مسکن در طول سالیان گذشته باعث شده تا امکان سرمایه‌گذاری در این بازار برای عموم مردم از بین برود و تنها اقشار بسیار توانمند جامعه به این امر مبادرت می‌ورزند. از سوی دیگر نارسایی سیاست‌های مسکنی در ایران سبب شده است حالا بالا بودن هزینه تامین مسکن و عدم توازن عرضه و تقاضا به یکی از بفرغ‌ترین مشکلات خانواده‌های ایرانی بدل شود.

در این فضا باید در نظر داشت همواره بخشی از شعارهای کاندیداها در انتخابات ریاست جمهوری به بخش مسکن معطوف می‌شود و راهکار را نامزدهای انتخابات در ساخت مسکن و تامین مصالح ساختمانی و امثالهم می‌جویند. کارشناس اقتصاد مسکن معتقد است: مشکلات بازار مسکن سال‌هاست اصل در محدوده این بازار نیست و وابسته به سایر بحران‌های اقتصادی کلان‌تر است که بر پیکره مسکن هم سایه می‌اندازد. محمود اولاد با اشاره به سقوط آزاد تولید مسکن در ایران گفت: در حال حاضر ساخت، تولید و عرضه مسکن به شدت کاهش پیدا کرده و بررسی‌ها نشان می‌دهد میزان تولید مسکن حدود یک چهارم ۷ الی ۸ سال پیش است. در ضمن باید در نظر داشت هرچند بعضاً این شاخص به مدت کوتاه افزایش جزئی پیدا می‌کند اما دیگر شاهد ارقام اعلامی اوایل دهه ۹۰ نیست.



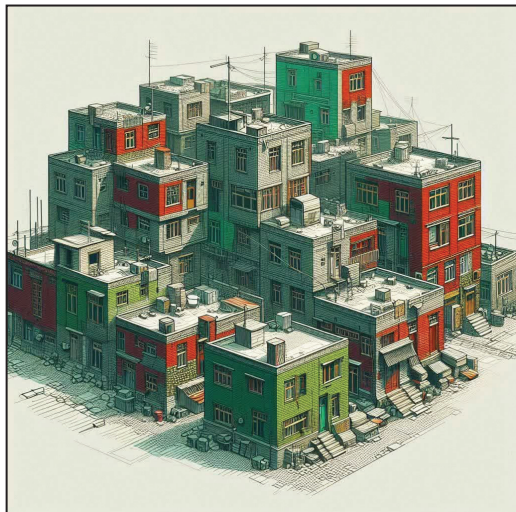
قیمت مواجه شویم. این کارشناس اقتصادی در ادامه در پاسخ به این پرسش که سن دسترسی به مسکن برای خانواده‌های چقدر است، گفت: شاخص دسترسی به مسکن از تقسیم قیمت یک واحد متعارف بر درآمد سالانه هر فرد گرفته می‌شود؛ اگر یک فرد کل درآمدش را صرف پس‌انداز به منظور اخذ مسکن کند میزان متوسط مطلوب با احتساب متغیرهای مترژی و جغرافیایی حدوداً بین ۷ تا ۱۰ سال تخمین زده می‌شود و با توجه به اینکه تمام درآمد یک فرد صرف مسکن نمی‌شود، این عدد دوبرابر یعنی حدود ۲۰ سال می‌شود. در صورتی که در شرایط استاندارد این فرد طی سال اول ورودش به بازار کار بتواند با وام صاحب ملک شود و ۱۵ سال آینده را صرف پرداخت قسط وام کند، شرایط معقولی متوجه فرد است.

او در توضیح این مطلب افزود: اگر قیمت مسکن تقسیم بر درآمد بالای ۱۰ سال بشود شرایط خطرناکی پیرامون فرد است، اگر این رقم بالاتر برود یعنی آن فرد طی ۳۰ سال کاری نتوانسته صاحب خانه شود. متأسفانه در کشور ما این رقم خیلی بالاتر بوده که بین دهک‌های مختلف متفاوت است ولی به‌طور متوسط سال‌های انتظار برای خرید یک مسکن معمولی تا ۲۵ سال رسیده که رقم وحشتناکی است. این بدان معناست که بعضاً کار به جایی می‌رسد که دو نسل باید کار کنند تا صاحب خانه شوند.

او گفت: مدت انتظار برای خرید مسکن برای دهک‌های پایین حتی بالاتر از این رقم هم هست و طبق محاسبات با قیمت و درآمد امروز برای این دهک‌ها ممکن است تا ۱۳۰ سال هم طول بکشد تا کسی در دهک‌های پایین درآمدی صاحب ملک شود. به این ترتیب یعنی ۵ الی ۶ نسل باید قسط بدهند تا بتوانند مالک شوند. به این ترتیب می‌توان این‌گونه برداشت کرد که با این فاصله قیمتی میان درآمد و قیمت مسکن، خرید ملک برای دهک‌های پایین درآمدی به امر غیرممکن تبدیل می‌شود که تأثیرات آن در اقتصاد و جامعه نمود خواهد یافت.



# حقوق-ه گانه مالکین بافت فرسوده



## گروه عمران و مسکن نسیم : برای

توضیح امتیازات اداری و مالی و شهرسازی برای مالکین بافت‌های فرسوده شهری، لازم است به طرح‌های احیاء، بهسازی و نوسازی پرداخته شود. این طرح‌ها، در چارچوب طرح‌های توسعه شهری، به منظور اجرای برنامه‌های احیاء، بهسازی و نوسازی شهری با رعایت اصول شهرسازی، فنی و معماری تهیه می‌شوند. این طرح‌ها شامل کاربری‌های جدید و موردنیاز محدوده‌های بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری هستند و اجرای آن‌ها شامل تأمین خدمات عمومی و زیرساخت‌های شهری از جمله شبکه‌های دسترسی، معابر و بنیه‌های عمرانی است. تأسیس نهادهای مالی، انتشار اوراق مشارکت و جلب سرمایه‌گذاران داخلی و خارجی، از جمله راه‌های تأمین منابع مالی برای این طرح‌هاست که طبق آیین‌نامه‌ای که توسط وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، کشور و امور اقتصادی و دارایی تنظیم می‌شود، انجام می‌گیرد. همچنین حقوق پنجاه گانه ای اداری، مالی و شهرسازی برای مالکین بافت‌های فرسوده شهری برای دعوت به مشارکت و سرعت بخشیدن به اجرای طرح‌های بازآفرینی شهری مانند افزایش تراکم، تخفیف ۷۵٪ پارکینگ، سرعت بخشیدن در صدور پروانه، حفظ انشعابات ملک، تخصیص منابع مالی و... که روزنامه نسیم به طور خلاصه در مرحله اول به حقوق اداری پیش‌بینی شده در این طرح می‌پردازد:

**حق ۱:** داشتن مسکن متناسب، حق هر فرد و خانواده ایرانی، طبق اصل ۳۱ قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران که مربوط به تأمین امنیت و رفاه شهروندان می‌باشد؛ داشتن مسکن متناسب با، نیاز حق هر فرد و خانواده ایرانی است.

**حق ۲:** تخفیف حداقل ۵۰ درصدی در عوارض پروانه و تراکم ساخت طبق ماده ۱۶ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و ماده ۴۶ آیین‌نامه اجرایی قانون مذکور، تخفیف حداقل ۵۰ درصدی در عوارض پروانه و تراکم ساخت الزام قانونی دارد. شهرداری‌ها می‌توانند مابقی را تا ۱۰۰ درصد با مصوبه شورای اسلامی شهر تخفیف دهند که میزان تخفیفات جزء

مطالبات شهرداری‌ها از دولت خواهد بود.

**حق ۳:** دریافت غیرنقدی عوارض غیر مسکونی و تقسیط عوارض باقیمانده مسکونی (پس از اعمال تخفیف حداقل ۵۰ درصدی) طبق ماده ۸ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری به منظور تشویق مالکان سرمایه‌گذاران و سازندگان و تسریع در فرآیند احیاء، بهسازی و نوسازی طرح‌های مصوب موضوع این قانون، کلیه املاک و اراضی واقع در پروژه‌های اجرایی طرح‌های یاد شده و همچنین سایر ابنیه و اراضی واقع در دیگر نقاط محدوده بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری با کاربری مسکونی از حیث عوارض صدور پروانه ساختمانی و تراکم، مشمول ماده (۱۶) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و در خصوص سایر کاربری‌ها شهرداری‌ها مکلفند نسبت به تقسیط و یا مشارکت در پروژه‌ها، به ازاء بهای عوارض متعلقه و یا موکول نمودن پرداخت عوارض به پایان عملیات ساخت و ساز و دریافت آن بر اساس بهای روز حسب مورد اقدام نماید. مجری طرح می‌تواند در مقابل عوارض و مطالبات شهرداری نسبت به واگذاری بخشی از فضاهای احداثی طرح اقدام و یا با انجام خدمات مورد نیاز طرح با شهرداری تهاتر نماید.

**حق ۴:** تسریع در صدور پروانه نوسازی و پایان کار در کمترین زمان طبق بند پ ماده الحاقی ۲۹ لایحه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران: «پروانه نوسازی مسکن در محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد خارج از نوبت و حداکثر ظرف سه ماه از درخواست متقاضی توسط شهرداری‌ها صادر می‌گردد و ضمن حفظ تمامی انشعابات قبل از نوسازی برقراری انشعابات جدید با اولویت صورت می‌پذیرد».

**حق ۵:** محفوظ ماندن انشعابات آب، برق، گاز و تلفن و اولویت و تسریع در برقراری آنها مازاد بر حق امتیازهای قبل از نوسازی در حداقل زمان ممکن طبق ماده ۱۱ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری و آئین‌نامه اجرایی قانون

ساماندهی: «به منظور تأمین سرانه‌ها و زیرساخت‌های لازم در طرح‌های مصوب احیاء، بهسازی و نوسازی حق امتیاز آب، برق، گاز، تلفن و نظایر آن در این محدوده‌ها پس از نوسازی، محفوظ است و دستگاه‌های ذیربط موظفند نسبت به برقراری و تأمین خدمات مورد نیاز اقدام نمایند».

**حق ۶:** تخصیص حداقل ۲۰ درصد از اعتبارات بانک‌ها برای ساخت مسکن بانکها و موسسات اعتباری ملزم هستند حداقل ۲۰ درصد از اعتبارات را برای ساخت مسکن تخصیص دهند.

**حق ۷:** اعطای گواهی‌نامه صلاحیت ماده ۴ به اشخاص حقیقی و حقوقی قسمتی از اختیارات شرکت و شهرداری‌ها به اشخاص حقیقی و حقوقی از طریق اعطای گواهی‌نامه تعیین صلاحیت ماده ۴ قانون حمایت باید واگذار گردد.

**حق ۸:** تشکیل هیات سه نفره از قضات با تجربه به منظور حل مشکلات مربوط طرح‌های بهسازی و نوسازی طبق ماده ۹ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری هیات سه نفره از قضات با تجربه به منظور حل و فصل اختلافات و مشکلات مربوط به املاک و اراضی واقع در طرح‌های مصوب بهسازی و نوسازی باید تشکیل شود.

**حق ۹:** محاسبه هزینه‌های بخش‌های غیر دولتی به منظور تأمین فضاهای خدماتی و عمومی در بافت فرسوده در هزینه‌های قابل قبول مالیاتی طبق ماده ۱۲ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری: «دولت می‌تواند هزینه‌های بخش‌های غیر دولتی به منظور تأمین خدمات و فضاهای عمومی، فرهنگی، گردشگری، آموزشی مذهبی و ورزشی در مناطق یادشده را جزء هزینه‌های قابل قبول مالیاتی مؤدیان محسوب نماید».

**حق ۱۰:** پیش‌بینی و درج بودجه برای احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده در بودجه سنواری کل کشور طبق ماده ۱۳ و ۱۴ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری: «دولت مجاز است

سالانه ده هزار میلیارد ریال جهت احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری در بودجه سنواری کل کشور پیش‌بینی و درج نماید و شورای برنامه ریزی و توسعه استان‌ها موظفند در چهارچوب این اعتبارات اعتبارات مورد نیاز را برای ساخت فضاهای ساختمانی عمومی و خدماتی در محدوده مصوب بافت‌های فرسوده از محل اعتبارات دستگاه‌های ذی ربط با اولویت تأمین نمایند».

**حق ۱۱:** تأمین خدمات زیربنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری توسط دستگاه‌های اجرایی طبق ماده ۱۳ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری: ر دستگاه‌های اجرایی موظفند در جهت تأمین خدمات زیربنایی مورد نیاز طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری اقدام نمایند».

**حق ۱۲:** صدور پروانه ساختمانی خارج از نوبت برای طرح‌های بازآفرینی شهری طبق ماده ۱۴ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری: «شهرداری‌ها مکلفند برای صدور پروانه ساختمانی برای طرح‌ها و برنامه‌های بازآفرینی شهری خارج از نوبت اقدام نمایند».

**حق ۱۳:** درج و ابلاغ سهم اعتبارات برنامه‌های اجرایی هر دستگاه توسط شورای برنامه ریزی و توسعه استانها طبق ماده ۱۶ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری شورای برنامه ریزی و توسعه استانها موظفند در جهت تأمین سهم اعتبارات برنامه‌های اجرایی هر دستگاه توسط شورای برنامه ریزی و توسعه استانها اقدام نمایند طبق بند الف ماده ۵۹ قانون برنامه ششم

اقدام نمایند طبق این بند، «وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و شهرداری‌ها مکلفند در طول برنامه نسبت به احیاء، بهسازی، نوسازی و مقاوم سازی و بازآفرینی سالانه حداقل دو بیست و هفتاد محله در قالب مطالعات، مصوب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار بر حسب گونه‌های مختلف شامل ناکارآمد - تاریخی سکونتگاه‌های غیررسمی و حاشیه‌ای و ارتقای دسترسی به خدمات و بهبود زیرساخت‌ها با رویکرد محله محور در چهارچوب قوانین و مقررات ذیربط اقدام نمایند تسهیلات و اعتبارات مورد نیاز سهم دولت همه ساله با

پیشنهاد وزارت راه و شهرسازی و هماهنگی شهرداری‌ها به تصویب ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار می‌رسد و در قالب بودجه سنواری پیش‌بینی می‌شود و در اختیار دستگاه‌های اجرایی ذی ربط و شهرداری‌ها قرار می‌گیرد. برنامه عملیاتی در دو بخش نوسازی مسکن و تأمین خدمات و زیر ساخت در سه ماهه اول اجرای قانون برنامه توسط وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور، سازمان، شورای عالی استانها و کلیه دستگاه‌های عضو ستاد ملی بازآفرینی شهری پایدار در سطح مدیریت ملی، استانی و شهری تهیه و تعهد و التزام به اجرای برنامه‌های بازآفرینی شهری خواهند داشت».

**حق ۱۴:** برخورداری محدوده‌های مصوب بافت‌های فرسوده از کلیه حمایت‌ها و امتیازات قانون جهش تولید مسکن طبق بند الف ماده الحاقی ۲۹ لایحه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران: «کلیه احکام حمایتی و امتیازات قانون جهش تولید مسکن به نوسازی مسکن در محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد تا پنج واحد احداثی به ازای هر پلاک ملک فرسوده تسری می‌یابد».

**حق ۱۵:** برخورداری محدوده‌های مصوب بافت‌های فرسوده از کلیه حقوق و مشوق‌های مناطق محروم طبق ماده ۲۱ آیین‌نامه اجرایی برنامه ملی بازآفرینی شهری محدوده‌های مصوب بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری برای برخورداری از کلیه تشویقات، معافیتها و تخفیف‌های مورد عمل در مناطق محروم مشمول میشوند.

همچنین طبق بند ب ماده الحاقی ۲۹ لایحه پنج‌ساله هفتم پیشرفت جمهوری اسلامی ایران: «جهت تشویق سرمایه‌گذاران بخش غیر دولتی خصوصی و تعاونی‌ها در پروژه‌های احداثی جدید صنایع محلی، گردشگری، فرهنگی، آموزشی و ورزشی در محدوده‌های مصوب بازآفرینی شهری بافت‌های فرسوده و ناکارآمد، این سرمایه‌گذاران از معافیتها و امتیازات قانونی سرمایه‌گذاری در مناطق محروم و کمتر توسعه یافته برخوردار می‌گردند».