



آینده معاملات اجاره آپارتمان / تاثیرات قانون جدید و نرخ دولتی؛

توپ تعیین نرخ اجاره بهاء در زمین دولت



عکس از: روزنامه نسیم خراسان شمالی

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

وظایف و اختیارات دفاتر اسناد رسمی

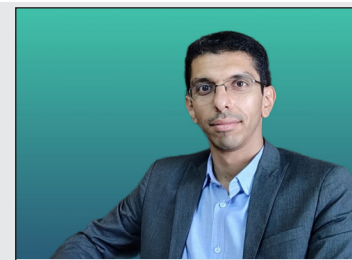
مطابق تبصره دو این ماده وزارت امور اقتصادی و دارایی مکلف است میزان ارزش معاملاتی املاک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم را به صورت آبی از طریق سامانه ثبت الکترونیک اسناد به دفتر اسناد رسمی اعلام نماید، در غیر این صورت سردفتر، مجاز به تنظیم و ثبت سند معامله بوده و سردفتر و منتقل‌الیه تعهدی در خصوص مالیات نقل و انتقال ملک ندارند. ملاحظه می‌گردد که دفاتر اسناد رسمی به عنوان مجرا و کانالی برای اخذ حقوق دولتی به کار گرفته شده‌اند که ماده ۷ این قانون در تکمیل این جنبه از کارکرد دفاتر اسناد رسمی مقرر نموده: «دفاتر اسناد رسمی موظفند برای دریافت وجوه دولتی و عمومی که وصول آن طبق مقررات قانونی بر عهده آنهاست، حقوق متعلقه را از طریق سامانه الکترونیکی مورد تأیید سازمان به صورت آبی به حساب یا حساب‌هایی که نزد خزانه داری کل کشور معین می‌شود واریز نمایند».

مأخذ ارزش معاملاتی به نرخ پنج درصد (۵٪) و مالیات نقل و انتقال حق واگذاری محل را به مأخذ وجوه دریافتی اعلامی ملک یا صاحب حق در تاریخ انتقال به نرخ دو درصد (۲٪) محاسبه و نسبت به أخذ آن از ذی نفع از طریق سامانه پرداخت الکترونیک، اقدام و مشخصات آن را در سامانه ثبت الکترونیک اسناد قید نمایند». بنابر ماده فوق در خصوص انتقال قطعی عین اعم از عرصه یا اعیان مال غیر منقول ۵ درصد از ارزش معاملاتی آن باید به عنوان مالیات پرداخت شود و در خصوص انتقال حق کسب و پیشه و تجارت یا سرفقلى باید ۲ درصد از مبلغ آن به عنوان مالیات پرداخت شود. مطابق تبصره یک در رابطه با واگذاری حق کسب و پیشه و تجارت یا سرفقلى در صورتی که وجوه دریافتی اعلامی معامله حق واگذاری محل، کمتر از بیست و پنج برابر ارزش معاملاتی ملک موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم باشد، رقم مذکور مأخذ محاسبه مالیات است.

واقعی قرارداد نیست بلکه قیمت منطقه ملک مطابق با تبصره ۳ ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم است که مبلغی به مراتب کمتر از مبلغ واقعی ملک به شمار می‌رود. ملاحظه می‌گردد که قانونگذار در خصوص حق الثبت و حق التحریر و هزینه دادرسی مرتبط با این قراردادها ارزش منطقه ای ملک طبق ماده ۶۴ قانون مالیات‌های مستقیم را ملاک قرار داده اما در ماده ۴ این قانون در خصوص مالیات حکم مجزایی را مقرر نموده و برای مالیات ارزش معاملاتی را با ضریب ۵ درصد مبنای محاسبه قرار داده است که در راستای سیاست‌های مالی آن مالیات ستانی دولت است. ماده ۴ این قانون بیان داشته: «دفاتر اسناد رسمی موظفند هنگام ثبت هر گونه نقل و انتقال راجع به عین (عرصه و اعیان) و یا حق واگذاری محل (حق کسب و پیشه یا سرفقلى یا حقوق ناشی از موقعیت تجاری و اداری) اعم از اینکه توأم با انتقال مالکیت باشد یا جدا از آن، مالیات نقل و انتقال قطعی املاک را به

پیش بینی کرده و بیان نموده است که: «دفاتر اسناد رسمی مکلفند به درخواست طرفین معامله، اسناد مربوط به قراردادهای خصوصی اشخاص در خصوص اموال غیرمنقول از قبیل تعهد به بیع، قولنامه، مبیعه‌نامه و امثال آن را تنظیم و ثبت نمایند. در این صورت باید مبلغ دقیق ثمن مورد توافق طرفین و همچنین شروط موردنظر آنها اعم از پیش‌بینی اقساط ثمن و زمان پرداخت آن، پیش‌بینی انحلال و فسخ یا اسقاط آن با رعایت مقررات مربوط، در سند درج گردد. مأخذ محاسبه عوارض و وجوه قانونی از قبیل حق الثبت، حق التحریر و هزینه دادرسی قراردادهای مذکور تابع حکم مندرج در تبصره (۳) ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم اصلاحی ۱۳۹۴/۴/۲۱ (ارزش معاملاتی) می‌باشد».

مطابق این ماده قانونی دفاتر اسناد رسمی مکلف هستند ثمن واقعی قرارداد خرید و فروش را در سند رسمی قید کنند اما آنچه از لحاظ هزینه دادرسی و حق الثبت و حق التحریر بنای محاسبه قرار می‌گیرد ثمن و مبلغ



نویسنده:
دکتر یاسر غلامی

به حکم آمرانه ی قانون «الزام به ثبت رسمی معاملات اموال غیرمنقول»، تمام معاملات مرتبط با املاک باید به ثبت رسمی برسد و دفاتر اسناد رسمی نقش و جایگاه ویژه‌ای در تحقق این مهم دارند. تا پیش از این دفاتر اسناد رسمی از ثبت برخی از انواع توافقات رایج میان مردم استقبال نمی‌کردند و از جمله قولنامه و تعهد به بیع در آینده را ثبت نمی‌کردند. هرچند قولنامه و تعهد به بیع در معنای واقعی و حقوقی آن چندان هم بین مردم رایج نبود چرا که این دو واژه به معنای تحقق قطعی قرارداد خرید و فروش نیست بلکه یک نوع وعده و قول و قرار بین طرفین برای بستن قراردادی در آینده است. ماده این ۲ این قانون ثبت این نوع از توافقات را نیز در دفاتر اسناد رسمی

معاون مسکن و ساختمان اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی اعلام کرد:

صدور ۲۶۰۰ پروانه تخصصی مشاورین املاک در استان



گروه خبر نسیم: معاون مسکن و ساختمان اداره کل راه و شهرسازی خراسان شمالی گفت: تاکنون بیش از ۲ هزار و ۶۰۰ پروانه تخصصی برای مشاورین املاک استان صادر شده است. علی فخرانی در حاشیه برگزاری دومین

اذعان کرد: جلسات کارشناسی با حضور دستگاه های ثبت اسناد و املاک، پیش گیری از وقوع جرم، اتاق اصناف و اتحادیه های مشاورین املاک در جهت بررسی موانع مشکلات و انعکاس آن برگزار شده که دغدغه های ایجاد شده برای این صنف برطرف گردد.

وی در پایان اظهار امیدواری کرد: بنگاه های مشاورین املاک در استان با استناد به ماده ۱۸ جهش تولید مسکن و با عنایت به سامانه ای شدن صدور کد رهگیری و همچنین پربندی شدن قراردادهای از تنظیم هر گونه قرارداد کاغذی خودداری کنند.

گفتنی است: طی برنامه ریزی های صورت گرفته به منظور حل مشکلات مشاورین املاک این جلسات به صورت هفتگی و در سطح کشور برگزار می گردد.

بیش از هزار و ۸۰۰ واحد صنفی مشاور املاک در سطح استان فعال هستند، افزود: از این تعداد شهرستان بجنورد با ۸۹۷ واحد بیشترین و شهرستان راز و جرگلان با ۵ واحد کمترین تعداد را در استان دارند.

فخرانی با اشاره به رونمایی از سامانه خودنویس ویژه انجام معاملات و

جلسه ویناری وزارت راه و شهرسازی در زمینه صدور پروانه تخصصی مشاورین املاک، با اشاره به اینکه دبیرخانه کارگروه املاک و مستغلات این اداره کل پیگیری لازم را در جهت رفع مشکل صدور پروانه های تخصصی انجام داده است، افزود: از سال ۹۷ تاکنون هزار و ۶۰۰ پروانه تخصصی در سطح استان صادر شده که در حال

بنگاه های مشاورین املاک در استان با استناد به ماده ۱۸ جهش تولید مسکن و با عنایت به سامانه ای شدن صدور کد رهگیری و همچنین پربندی شدن قراردادهای از تنظیم هر گونه قرارداد کاغذی خودداری کنند.

مستغلات کشور برگزاری جلسات تخصصی ویناری برای پاسخگویی به سوالات مشاورین املاک (با نمایندگی روسای اتحادیه صنف مذکور) را از اقدامات برنامه ریزی شده وزارت راه و شهرسازی دانست و

حاضر ۳۳ پروانه تخصصی مشاورین املاک طی هفته جاری صادر خواهد شد که بیشترین تعداد این پروانه ها مربوط به شهرستان شیروان است. وی با اذعان به اینکه در حال حاضر

آینده معاملات اجاره آپارتمان / تاثیرات قانون جدید و نرخ دولتی؛

توپ تعیین نرخ اجاره بهاء در زمین دولت

احتمال می رود روند عرضه آپارتمان اجاره ای در بازار دچار تغییر کاهشی شود.

سناریوی دوم که احتمال آن به مراتب کمتر از سناریوی اول خواهد بود، آن است که سمت عرضه مسیر عقد قرارداد اجاره را به سمتی ببرد که از «رهگیری دولتی برای اعمال نرخ دولتی» خارج شود تا «اجاره بهای مدنظر» را بتواند اعمال کند. علت بعید بودن تحقق این سناریو، «مطالبه مستاجرها برای ثبت قرارداد اجاره در سامانه دولتی» و صدور کد رهگیری است که همین مطالبه، چون «ریسک دور زدن نرخ دولتی اجاره بها» را به شدت بالا می برد، «امضای خارج از چارچوب دولتی» را تا مرز غیرممکن شدن می رساند. اما در سناریوی اول، آن دسته از موجهایی که حاضر به «ادامه اجاره داری» می شوند، باید «نرخ دولتی» را نیز قبول کنند. علت این «باید»، جریمه سنگین برای «تجاوز از نرخ دولتی» است.

طبق قانون تازه مصوب، مستاجر تا ۵ سال بعد از امضای قرارداد اجاره با موجر، می تواند به خاطر «اضافه گیری موجر» از او شکایت کند و بعد از اثبات اینکه صاحبخانه اجاره بهایی بیش از «نرخ رشد مجاز دولتی» از مستاجر دریافت کرده است، دادگاه موجر را مکلف می کند «اجاره بهای اضافه دریافتی به اضافه سه برابر آن رقم» را به مستاجر بازگرداند. تفاوت این سازوکار «کنترل دولتی اجاره بها» با زمان کرونا در این است که اولاً این نرخ، بر اساس قانون اعمال می شود و دوم اینکه، جریمه مشخص برای عدم رعایت آن وجود دارد.



خصوص بازار اجاره منازل مسکونی و واحد های تجاری شهر بجنورد مسیری دیگر را در پیش گرفته و با اختلاف جزو شهرهایی است که نه تنها نسبت به نرخ تورم عمومی اجاره بها روند کاهشی نداشته، بلکه افزایشی بوده، هر چند بین نرخ های موجود در بازار اجاره با نرخ دولتی فاصله وجود دارد.

با توجه به اینکه توافق های کنونی در معاملات اجاره آپارتمان به لحاظ رشد اجاره بها در قراردادهای ۱۴۰۳ بیشتر از نرخ پیش مصوب دولت است، این پرسش به وجود می آید که معاملات بعد از اعمال نرخ دولتی، چگونه پیش خواهد رفت؟ بررسی های «نسیم خراسان شمالی» برای پاسخ به این پرسش بر اساس تجربه «سقف کرونایی رشد اجاره بها در سال های ۱۴۰۰ و ۱۴۰۱» و همچنین «جریمه در نظر گرفته شده در قانون جدید برای عبور از نرخ دولتی» است. در سناریوی اول، بخش قابل توجهی از معاملات به سمتی خواهد رفت که نرخ توافق شده به نرخ دولتی نزدیک شود. در همین سناریو اما

بجنورد طی ماه گذشته بر اساس تحقیقات میدانی «نسیم خراسان شمالی» از فایل های ارائه شده به بازار، ۱۴۰ تا ۱۸۰ هزار تومان بود که این عدد در شهری مثل تهران نزدیک به ۳۵۰ هزار تومان است. این رقم البته «اجاره بهای پیشنهادی» است که با مذاکره موجر و مستاجر، تغییر می کند و به اجاره بهای قطعی تبدیل می شود، طبق اعلام واسطه های این بازار، موجرها میزان رشد اجاره بها را بیشتر از رشد سال گذشته در نظر می گیرند. آمار رسمی بانک مرکزی نیز می گوید فروردین امسال اجاره بها در کلان شهر تهران ۴۵٪ نسبت به فروردین سال گذشته افزایش یافته که این عدد در شهری مثل بجنورد با اختلاف حداقل ۲۰٪ بیشتر است.

داده های رسمی همچنین بیانگر آن است که متوسط اجاره بهای آپارتمان در شهر تهران در سال ۱۴۰۲ به میزان ۵۲٪ نسبت به ۱۴۰۱ رشد کرد. به این ترتیب، رشد اجاره بها در ابتدای امسال در کانال ۴۰٪ و از رشد سال گذشته، کمتر بوده است که در این

گروه مسکن نسیم: تغییراتی که در شهر بجنورد اتفاق می افتد، به شدت بر روی اجاره های مسکونی تاثیر می گذارد. مقامات دولتی استان خراسان شمالی، بنا به ضرب الاجل تعیین شده از سوی شورای عالی مسکن و به استناد قانون جدید «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها» را بایستی هفته گذشته اجرا می کردند و نسبت به تعیین اعلام سقف مجاز رشد اجاره ها را اقدام می شد و به دبیر خانه شورای مسکن اطلاع می دادند، هر چند تاکنون از سوی مسئولین استان اعلام نظری نشده، اما این تصمیمات باعث پرسش هایی در مورد وضعیت اجاره ها و نحوه تعیین نرخ های دولتی شده است.

این تصمیمات به دلیل تورم عمومی سال گذشته در استان خراسان شمالی اتخاذ خواهد شد که نسبتی از تورم عمومی سال گذشته یعنی ۳۸.۹ درصد اعلام شد خواهد بود البته طبق مصوبه شورای عالی مسکن نباید نرخ اعلامی از این عدد تجاوز کند. این تغییرات باعث ابهام در روند اجاره های آینده مسکن در این شهر خواهد شد. به علاوه، واحدهای مسکونی که در تابستان امسال به بازار اجاره می آیند، باید بر اساس «اجاره های کشف شده توسط وزارت راه و شهرسازی»، قیمت گذاری شوند. این تغییرات نشان می دهد که قانون جدید برای واحدهای جدید وارد بازار، به نحوی است که اجاره های آینده را مبهم می کند، باید منتظر ماند تا نتیجه نرخ گذاری دستوری و تعیین سقف اجاره بها توسط دولت را بر بازار مسکن دید.

وضعیت فعلی بازار اجاره

در حال حاضر توافق ها در بازار اجاره مسکن تابستان به گونه ای است که اجاره بها به صورت متوسط بین ۵۰ تا ۷۰٪ تعیین می شود. متوسط مبلغ اجاره بهای هر مترمربع واحد مسکونی در شهر

متولی توسعه روستایی کدام سازمان است؟

بنیاد مسکن یا جهاد کشاورزی؟



گروه اقتصادی نسیم : مدیرکل دفتر امور فنی و تهیه طرح‌های بنیاد مسکن با تاکید بر اینکه متولی توسعه روستاها بنیاد مسکن است گفت: وزارت جهاد کشاورزی از کشت و صنعت غافل شده است. علی‌خوئینی با اشاره به اینکه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی وضعیت صدور

زندگی روزمره و ... را شامل می‌شود و بحث فعالیت نیز مربوط به مزارع و باغات است.

مدیرکل دفتر امور فنی و تهیه طرح‌های بنیاد مسکن با تاکید بر اینکه هر کدام از این موارد مرجع و متولی خاص خود را دارد تصریح کرد: در بحث سکونت و ساخت و ساز خانه‌های روستایی بنیاد مسکن و در بحث مزارع و باغات، وزارت جهاد متولی است.

خوئینی با یادآوری اینکه جهاد کشاورزی می‌گوید من متولی توسعه روستاها هستم گفت: این یک حرف نسنجیده است چرا که جنس کارهای عمرانی با مباحث مربوط به تولید محصولات کشاورزی بسیار متفاوت است.

وی با اشاره به پیشینه ۴۵ ساله بنیاد مسکن در بازسازی و نوسازی واحدهای مسکن روستایی یادآور شد: تاکنون با نظارت بنیاد مسکن و با مشارکت مردم ۲ میلیون و ۹۰۱ هزار و ۵۱۹ واحد مسکن روستایی در سراسر کشور بازسازی شده است. ضمن اینکه تاکنون ۳،۷ میلیون جلد سند نیز تحویل مردم شده است.

مدیرکل دفتر امور فنی و تهیه طرح‌های بنیاد مسکن با اشاره به اینکه بنیاد مسکن در تمام شهرستان‌ها نمایندگی دارد، اظهار کرد: کارشناسان فنی و مهندسی بنیاد مسکن در تمام روستاها مستقر هستند. از این رو وزارت جهاد کشاورزی باید به دنبال اجرای وظایف اصلی خود مانند پرورش قارچ، پرورش ماهی و ... برود.

تاکنون ۲۰ هزار طرح هادی مورد بازنگری قرار گرفته و بازنگری طرح هادی ۱۰ هزار روستا نیز در دستور کار قرار دارد.

خوئینی در پاسخ به پرسش تسنیم مبنی بر اینکه دلیل این ادعای وزارت کشاورزی چیست، گفت: در برنامه هفتم توسعه آمده که باید یک سازمان متولی امور روستایی شکل بگیرد.

با وجود اینکه این پیشنهاد برگشت خورده و وجه عملیاتی به خود نگرفته اما وزارت جهاد کشاورزی می‌گوید متولی توسعه روستاهاست.

وی تاکید کرد: در قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران ماده ۳ آمده ایجاد دستگاه‌های موازی ممنوع است ضمن اینکه در اسناد بالادستی نیز بر چابک‌سازی دولت تاکید شده و باید کارها به بخش خصوصی واگذار شود نه اینکه یک سازمان دولتی را تشکیل دهیم. مدیرکل دفتر امور فنی و تهیه طرح‌های بنیاد مسکن با اشاره به اینکه تولیدات کشاورزی روستایی معیشتی است اضافه کرد: تولیدات اصلی کشاورزی کشور در گلخانه‌های صنعتی که در حریم شهرها واقع هستند انجام می‌شود متأسفانه وزارت جهاد از کشت و صنعت و قطب‌های کشاورزی کشور غافل شده و به روستاها چسبیده است.

خوئینی در ادامه از تهیه طرح هادی ۴۰ هزار روستا خبر داد و با بیان اینکه تاکنون ۲۰ هزار طرح هادی مورد بازنگری قرار گرفته گفت: بازنگری طرح هادی ۱۰ هزار روستا نیز در دستور کار قرار دارد / اقتصاد آنلاین

بازپرداخت وام مسکن روستایی ۲۰ ساله با سود ۵ درصد



زیر ۲۵ هزار نفر سکونت و پروانه ساخت داشته باشد. دیگر اینکه، متقاضی باید قدرت بازپرداخت اقساط این تسهیلات مسکن روستایی را داشته باشد و ضمن اینکه به هیچ بانکی هم بدهی نداشته باشد.

وام مسکن روستایی، افزون بر این موارد به افرادی که یک زمین در اختیار دارند یا قصد دارند منزل خود را تعمیر یا بازسازی کنند، اختصاص داده می‌شود. اگر فرد متقاضی این تسهیلات مسکن قبلاً از هر یک از این تسهیلات بنیاد مسکن استفاده کرده باشد، دیگر این تسهیلات روستایی ۱۴۰۳ شامل حالش نمی‌شود.

سود وام مسکن روستایی ۵ درصد و دوره بازپرداخت آن ۲۰ ساله می‌باشد. اقساط این وام در هر ماه برای متقاضی نزدیک یک میلیون و ۵۹۰ هزار تومان هزینه دارد. جمع کل اقساط به ۵۳۴ میلیون تومان می‌رسد به اضافه اینکه سود کل وام حدود ۱۸۴ میلیون تومان است.

گروه خبر نسیم : وام مسکن و جزئیات سقف آن یکی از موضوعات مورد توجه متقاضیان در روزهای اخیر بوده است و به تازگی هم محمدعلی نریمانی، رئیس بنیاد مسکن انقلاب اسلامی، با اشاره به اینکه مبالغ وام و تسهیلات ساخت مسکن روستایی به ۳۵۰ میلیون تومان افزایش یافته است گفت: فعالیت‌های بنیاد مسکن انقلاب اسلامی در حوزه مسکن به دو دسته روستایی و شهری

کارشناس مسوول نظارت و ارزیابی بنیاد مسکن خراسان شمالی خبر داد؛ نصب آسانسورهای مسکن مهر در استان به زودی



گروه خبر: کارشناس مسوول نظارت و ارزیابی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان شمالی گفت: اخیراً ۱۳۸ دستگاه آسانسور برای ۲۱ پروژه مسکن مهر استان خریداری شده است که کار نصب آن به زودی آغاز می‌شود. قاسم جغتایی افزود: اعتبار مورد نیاز برای خرید و تهیه آسانسورها از منابع ملی و از محل صندوق ملی مسکن تامین شده است و بنیاد مسکن انقلاب اسلامی استان به عنوان متولی، کار خرید، نصب و راه اندازی آسانسورها را بر عهده دارد.

وی با اشاره به پیگیری‌های دولت سیزدهم برای تامین و ارتقای رفاه شهروندان ساکن در مسکن مهر اظهار کرد: سال ۱۴۰۰ با دستور رییس جمهور شهید، مقرر شد تمامی عملیات باقی مانده پروژه های مسکن مهر کشور که پس از سال ۸۶ ساخته شده به اتمام برسد.

جغتایی خاطرنشان کرد: خرید آسانسور با همت دولت پیگیری شد که سهم مسکن مهر در شهر بجنورد ۱۱۳ دستگاه، اسفراین ۱۳ دستگاه، شیروان هفت دستگاه و گرمه پنج دستگاه است. کارشناس مسوول نظارت و ارزیابی بنیاد مسکن انقلاب اسلامی خراسان شمالی افزود: یک‌هزار و ۶۲۰ خانوار ساکن در مسکن مهر استان از این آسانسورها بهره مند خواهند شد. این بنیاد کار ساخت مسکن در قالب طرح

نهضت ملی مسکن را در تمامی شهرهای استان جز بجنورد بر عهده دارد.

وی افزود: هم اکنون سه هزار و ۱۰۵ واحد مسکن در قالب طرح نهضت ملی مسکن در شهرهای استان در دست اجراست.

طرح «نهضت ملی مسکن» یکی از اقدامات مهم دولت سیزدهم است که بر مبنای اجرای قانون «جهش تولید مسکن» مصوب مجلس شورای اسلامی از همان آغاز به کار دولت اجرا شد و مهمترین تحول آن نسبت به طرح‌های قبلی از جمله مسکن ملی و مسکن مهر در تغییر الگوی ساخت و تعداد است.

سهم خراسان شمالی از این طرح سالانه ۱۱ هزار و ۶۹۰ واحد مسکونی و در مدت چهار سال، ۴۶ هزار و ۷۶۱ واحد مسکونی است.



آرشیو روزنامه نسیم خراسان شمالی

<http://B2n.ir/y44431>

روزنامه
نسیم
خراسان شمالی



حقوق-ه گانه مالکین بافت فرسوده / حقوق شهرسازی

ادامه از شماره قبل ...

گروه عمران و مسکن نسیم: بافت‌های فرسوده در شهرها، به عنوان بخشی از تاریخ و فرهنگ جامعه، نیازمند توجه و مراقبت ویژه‌ای هستند. با توجه به اهمیت حفظ و توسعه این بافت‌ها، شورای عالی معماری شهرسازی و ظرفیت‌های قانونی مربوطه، برنامه‌ها و اقداماتی را برای تحقق اهداف شهرسازی پایدار و بهبود کیفیت زندگی شهروندان در این مناطق پیش بینی کرده است.

در این راستا، حقوق پنجاه گانه مالکین بافت‌های فرسوده به منظور تشویق به نوسازی و بازسازی این مناطق، به طور کامل تنظیم شده است. این حقوق شامل مزایا و امتیازاتی همچون تخفیف‌های مالی، تسهیلات اداری، تسریع در صدور مجوزها، وام‌های ارزان، و حمایت‌های شهرداری‌ها مختلف است که به مالکین این بافت‌ها ارائه می‌شود.

با تأکید بر اهمیت ایمنی و امنیت در سکونت، حق استفاده از خانه امن به عنوان یکی از حقوق اساسی شهروندان تأکید شده است. بنابراین، با اجرای این حقوق و مشوق‌ها، امکان بهبود شرایط زندگی در بافت‌های فرسوده و افزایش کیفیت محیط زندگی شهروندان فراهم می‌شود.



حق ۲۱: اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی برای بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

طبق بند ۱ ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری اعطای حداکثر دو طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب مجاز است.

حق ۲۲: امکان تخصیص طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی برای بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری (طبق بند ۲ ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل وجود دارد.

حق ۲۳: امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف به منظور تأمین پارکینگ‌های مورد نیاز برای بازآفرینی



یکپارچه در مقیاس بلوک شهری به منظور تأمین پارکینگ

طبق بند ۳ ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله‌ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان تخصیص ۲۰ درصد از فضای باز غیر مسقف مجموعه به منظور تأمین بخشی از پارکینگ‌های مورد نیاز وجود دارد.

حق ۳۴: امکان استفاده از مساحت معابر بن بست بدون کارکرد پس از تجمیع برای بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

طبق بند ۴: ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان استفاده از مساحت معابر بن بست که بر اثر تجمیع کارکرد خود راز دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری وجود دارد.

حق ۳۵: امکان تسهیل در ضوابط معماری برای باز آفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری

طبق بند ۵ ضوابط تشویقی گروه اول (بازآفرینی یکپارچه در مقیاس بلوک شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان تسهیل در ضوابط معماری از جمله نحوه توده گذاری و نما وجود دارد.

حق ۳۶: اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی برای نوسازی در مقیاس محله‌ای اصلی محله ای

طبق بند ۵ ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب اعطا می‌گردد.

حق ۳۷: امکان تخصیص طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی برای نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای

طبق بند ۲ ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی

محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان تخصیص سطح اشغال مجاز طبقه همکف به کاربری‌های انتفاعی مشروط به تأمین ورودی مستقل وجود دارد.

حق ۳۸: عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی برای نوسازی در مقیاس محله ای اصلی محله ای طبق بند ۳ ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی حساب نمی‌شود.

حق ۳۹: کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) کاهش ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای)

حق ۴۰: امکان استفاده از مساحت معابر بن بست بدون کارکرد پس از تجمیع، برای نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای

طبق بند ۵ ضوابط تشویقی گروه دوم (نوسازی در مقیاس محله‌های اصلی محله ای) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان استفاده از مساحت معابر بن بست که بر اثر تجمیع کارکرد خود راز دست داده اند در مساحت ملاک عمل تراکم مشروط به واگذاری از سوی شهرداری وجود دارد.

حق ۴۱: اعطای حداکثر یک طبقه تشویقی برای نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری

طبق بند ۱ ضوابط تشویقی گروه سوم



(نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، حداکثر یک طبقه تشویقی نسبت به تراکم مجاز طرح مصوب اعطا می‌شود.

حق ۴۲: کاهش ضریب تأمین

پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری طبق بند ۲ ضوابط تشویقی گروه سوم (نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ضریب تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای هر واحد کاهش می‌یابد.

حق ۴۳: امکان احداث حداکثر یک درج اضافه مشروط به تأمین یک پارکینگ برای هر واحد برای نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری طبق بند ۳ ضوابط تشویقی گروه سوم (نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان احداث حداکثر یک درج اضافه در راستای تأمین حداکثری پارکینگ در بافت‌های ناکارآمد کالبدی (بافت فرسوده) مشروط به تأمین کلیه پارکینگ‌های مورد نیاز با ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد وجود دارد.

حق ۴۴: عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی برای نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری طبق بند ۴ ضوابط تشویقی گروه سوم (نوسازی در عمق بافت فرسوده شهری) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی حساب نمی‌شود.

حق ۴۵: امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی به شرط رعایت حقوق همسایگی برای نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع

طبق بند ۱ ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطععات غیرقابل تجمیع) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان پیشروی طولی تا ۲ متر پس از اصلاحی مشروط به رعایت همجواری و حقوق همسایگی وجود دارد.

حق ۴۶: کاهش ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ برای نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع طبق بند ۲ ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری ضریب برای هر واحد تأمین پارکینگ مورد نیاز به ۷۵٪ کاهش می‌یابد.

حق ۴۷: امکان احداث حداکثر یک درج اضافه مشروط به تأمین ضریب یک پارکینگ برای هر واحد برای نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع

طبق بند ۳ ضوابط تشویقی گروه

چهارم (نوسازی قطععات غیرقابل تجمیع) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری، امکان احداث حداکثر یک درج اضافه مشروط به تأمین ضریب تأمین یک پارکینگ برای هر واحد وجود دارد.

حق ۴۸: امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حدنصاب تعیین شده در طرح مصوب برای نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع

طبق بند ۴ ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطععات غیرقابل تجمیع) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری امکان احداث واحدهای مسکونی با زیربنای کمتر از حد نصاب تعیین شده در طرح مصوب وجود دارد.

حق ۴۹: عدم احتساب سطح بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی برای



نوسازی قطععات غیر قابل تجمیع طبق بند ۵ ضوابط تشویقی گروه چهارم (نوسازی قطععات غیرقابل تجمیع) سیاست‌های تشویقی متضمن نوسازی محله ای در بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری مصوبه شورای عالی شهرسازی و معماری مساحت بالکن و تراس در محاسبه تراکم ساختمانی حساب نمی‌شود.

حق ۵۰: تعویض واحدهای واقع در بافت فرسوده با ۴۰ درصد افزایش قیمت کارشناسی با واحدهای نوساز یا اراضی در مالکیت دولت

طبق ماده ۵۲ برنامه هفتم توسعه جمهوری اسلامی ایران، وزارت راه و شهرسازی مجاز است به منظور تشویق مالکان به مشارکت در نوسازی بافت‌های فرسوده در فرایند معاوضه کلید به کلید واحدهای بافت فرسوده با واحدهای نوساز یا اراضی تحت مالکیت خود با رعایت قوانین، در قیمت کارشناسی واحدهای نوساز یا اراضی معوض مزبور، تا سقف ۴۰٪ تخفیف اعمال نماید و یا اراضی یا واحدهای مسکونی واقع در بافت فرسوده را تا سقف ۴۰٪ بیش از قیمت کارشناسی، قیمت گذاری نماید

آیین نامه اجرایی این بند توسط وزارت راه و شهرسازی ظرف سه ماه از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه میشود و به تصویب هیأت وزیران میرسد. وزارت راه و شهرسازی مکلف است گزارش این بند را سالانه به مجلس ارسال نماید.