

شماره: ۷۸۵/۴۲۱۲۵

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۵/۲۵

پست:

حضرت آیت الله احمد جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

عطف به نامه شماره ۱۰۲/۳۷۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۰ و پیرو نامه شماره ۷۸۵/۲۳۴۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ در اجرای اصل نود و چهارم (۹۴) قانون اساسی و ماده (۲۰۰) قانون آیین نامه داخلی مجلس شورای اسلامی طرح دوفوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ ۱۴۰۲/۵/۲۳ مجلس جهت رفع ایرادات آن شورا بررسی و به شرح پیوست تصویب شد.

محمدباقر قالیباف

دبیرخانه شورای نگهبان

شماره ثبت: ۱۰/۳۸۵۹۵

تاریخ ثبت: ۱۴۰۲/۵/۲۵

کد پرونده:

ساعت ورود:

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها

ماده ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر دو ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی کشور، آیین‌نامه «نحوه تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک» را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تهیه نماید و به تصویب هیأت وزیران برساند.

ماده (۱) حذف می‌شود.

تبصره ۱-...

تبصره ۲- تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و یا هرگونه سوءاستفاده، جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، برای بار اول محکوم به جریمه‌ای معادل پنج برابر وجه دریافتی به ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم به ترتیب یک، سه و پنج سال از فعالیت، تعلیق و در تخلف بعدی، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در این صنف محروم می‌شود.

تبصره (۲) ماده (۱) حذف می‌شود و تبصره (۱) ماده مزبور به عنوان تبصره (۳) ذیل ماده (۸) مصوبه منتقل می‌شود.

ماده ۲- تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳

با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

تبصره ۱۱- موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره است:

صدر ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۲- متن زیر به انتهای تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می گردد.
موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می شود:

الف - ...

ه- واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معافند.

بند «ه» ماده (۲) حذف می شود.

ماده ۳- در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می شود:

تبصره ۵- شهرداری های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند. وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اطلاعات دریافتی را صحت سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی معرفی کند. صددرصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه های خالی شناسایی شده توسط شهرداری ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات صرفاً جهت احیای بافتهای فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه های ارزان قیمت برای اشخاص بی بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می شود. دستورالعمل اجرائی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه می شود و به تصویب هیأت وزیران می رسد.

در تبصره (۵) الحاقی قبل از واژه «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه و عبارت «آیین نامه اجرائی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرائی» می شود.

ماده ۴- متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«۱- کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.

بند (۱) ماده (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۱- کلیه دستگاه‌های اجرائی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، کلیه بانکها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با رعایت حفظ حریم خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به

تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ محرز شده است را حسب مورد به هیأت تخلفات اداری معرفی کند.

در بند (۲) ماده (۴) بعد از عبارت «هیأت تخلفات اداری»، عبارت «دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی‌ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند»، اضافه می‌شود.

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیرمجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام در سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه) و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.»

بند (۳) ماده (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاهها، نهادهای اجرائی و زیرمجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص

حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دوبار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاههای عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد. در صورت عدم اتصال و غیرفعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوط صورت می‌پذیرد.

ماده ۵- متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های

مستقیم اضافه می‌گردد:

«بانکها و دستگاههای اجرائی مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به

مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»

در ماده (۵) عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می‌شود.

ماده ۶- یک تبصره به‌عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های

مستقیم به شرح ذیل الحاق می‌گردد:

تبصره ۹-

۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک

کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت

به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات

کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی (در صورت وجود) در

سامانه‌های خود شود. از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی،

اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.

جمله «از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.» از انتهای بند (۱) ماده (۶) حذف می شود.

۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفاتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد و یا تمدید قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاعات خلاف واقع به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود و پذیرش دعوای تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیرالذکر و جریمه موضوع ماده (۱۹۲) این قانون می گردد. همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می شود.

بند (۲) ماده (۶) به شرح زیر اصلاح و یک بند به عنوان بند (۴) به ماده مزبور الحاق می شود:

۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوط ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آنها ظرف یک ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، موجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعوای راجع به اجاره مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، موجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع

ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید. کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون، در حکم اجاره است.

۴- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاههای معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که بر خلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده ۵ قانون تعزیرات حکومتی محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون (۱,۰۰۰,۰۰۰) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه‌ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یک‌سال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.

۳- ...

ماده ۷- ...

ماده ۸- شورای عالی مسکن مکلف است به صورت سالانه نسبت به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن تا قبل از پایان اردیبهشت ماه هر سال اقدام نماید

ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۸- در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن مجاز است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض الحسنه مربوط

به آن در شهرهای بالای (۵۰,۰۰۰) نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) تا صد درصد (۱۰۰٪) تورم عمومی سالانه اقدام نماید. در صورتی که میزان اجاره‌بها مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده (۵۴) قانون مالیاتهای مستقیم شود، طرفین قرارداد مکلف به رعایت سقف مذکور این ماده نخواهند بود.

تبصره ۱ - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر علاوه بر کاهش مال الاجاره به میزان اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر چهل درصد (۴۰٪) مبلغ اجاره سالانه می‌شود. جریمه مأخوذه در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد. بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، مبلغ جریمه موضوع این تبصره را از حساب محکوم علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم علیه مشمول مجازات مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.

تبصره (۱) ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

تبصره ۱ - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌بها یک‌ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌بها و معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ

قرض الحسنه دریافتی)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

تبصره ۲- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاههای مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

تبصره (۲) ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:

تبصره ۲- بنگاههای مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط موجرین، بنگاههای مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی از طریق اتصال بر خط با سامانه‌های ثبت معاملات املاک و مستغلات می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی

و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

ماده ۹-...

ماده ۱۰- بانک مرکزی موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانکهای عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک و دیعه به گروههای جمعیتی آسیب پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار که در سال لازم الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، مراکز استان ها یک میلیارد و پانصد میلیون (۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و سایر شهرها یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و روستاها چهارصد میلیون (۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تعیین می شود، در سالهای بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی افزایش می یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانکهای عامل به عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می شود.

در ماده (۱۰) عبارت «از سال ۱۴۰۳ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفندماه (اعلامی مرکز آمار ایران)» جایگزین عبارت «در سالهای بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی» می گردد.

ماده ۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم) های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس

قوه قضائیه برساند. سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است را دارند.

تبصره ۱- در آیین نامه موضوع این ماده نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:

۱- همکاری سکوها و دفترخانه‌های اسناد رسمی

۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد

۳- احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها

۴- تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها

۵- ثبت غیرحضوری قراردادها توسط متعاملین

۶- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها

۷- گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها

۸- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله

۹- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی

تبصره ۲- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک

کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدگه باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۳- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای

اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۲) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط

موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به صورت غیر-حضور بررسی می شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می شود.

تبصره ۴- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.

تبصره ۵- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۶- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این

اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره ۷- سابقه رضایتمندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

تبصره ۸- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخصهای رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوهای معرفی شده در این قانون را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۹- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکو(پلتفرم)ها و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک بر اساس شاخصهای اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره‌های سه‌ماهه و به تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.

ماده (۱۱) و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌شود:

ماده ۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم)های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. ثبت اسناد منوط به تأیید حضوری یا غیرحضوری یکی از

سردفتران اسناد رسمی است.

مجوز فعالیت سکوه‌های موضوع این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوه‌های مذکور باید دارای گواهی عدم سوء پیشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره (۱) این ماده را در سکو رعایت نماید.

تبصره ۱- در آیین‌نامه موضوع این ماده، نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:

۱- همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به صورت شبانه‌روزی

۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد و شاخصهای رتبه‌بندی آنها

۳- احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها

۴- ثبت غیرحضور اسناد توسط متعاملین با تأیید غیرحضور یکی از سردفتران اسناد رسمی

۵- ارزیابی موجرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها

۶- گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها

۷- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند

۸- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی

۹- استانداردهای فنی و امنیتی سکوها

۱۰- تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها

تبصره ۲- سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در

قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سر دفتران و دفتریاران مصوب ۱۳۵۴/۴/۲۵ است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می‌شود. کلیه مسئولیت‌های ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیر حضوری ثبت می‌شود سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسؤول هستند.

تبصره ۳- سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تأیید یا عدم تأیید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را بجز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی-تصویری استفاده می‌شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتریار و کفیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.

تبصره ۴- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۵- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۴) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از

مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیرحضوری بررسی می شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می شود.

تبصره ۶- چنانچه طلب موجر از مستأجر ناشی از اجاره بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به موجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم الاجراست.

تبصره ۷- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط موجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۸- سکوهای موضوع این ماده مکلفند شاخصهای عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت اسناد محاسبه نمایند و

نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکوها ارائه نمایند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره ۹- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرفهای معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

ماده ۱۲- ...

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرکهای بالای (۵۰،۰۰۰) نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخهای زیر می‌گردد:

- ۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،
- ۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،
- ۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره ۱- ...

تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی
ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروههای ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

تبصره ۳- شهرداریها موظفند ظرف شش ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش ماه یکبار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل پذیری دولت الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

ماده (۱۳) و تبصره (۲) آن به شرح زیر اصلاح و در تبصره (۳) آن عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود:

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:
ماده ۱۵- دو سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری و تجاری در محدوده شهرکها و شهرهای بالای ۱۰۰،۰۰۰ نفر دارای تمامی شرایط زیر:

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱/۲۵ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرحهای جامع و تفصیلی را نداشته باشد.

ج- به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخهای ذیل می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم

درصد (۰/۵٪) دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) چهار

درصد (۰/۴٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ،

۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪)

شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت‌وساز یا اخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی

ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه

تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید

حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروههای ساختمانی مذکور در قانون نظام

مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرکها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از

تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال گیرنده

کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ه- هر خانواده حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع
و- خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا ۳۰۰ مترمربع
ز- اراضی موقوفه

تبصره ۴- شهرداری‌ها موظفند در صورت تعلق عوارض موضوع این ماده، تا انتهای تیر سال بعد با درج اطلاعات دقیق محدوده جغرافیایی نسبت به صدور برگه عوارض اقدام نمایند و به طرق ممکن به اطلاع مالک یا مالکین برسانند. مالکان این قبیل اراضی مکلفند عوارض موضوع این ماده را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخهای موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۰.۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.

با توجه به اصلاح صدر ماده ایراد ردیف ۹-۲ شورای نگهبان رفع می‌شود.

تبصره ۵-...

تبصره ۶- هفتاد درصد (۰.۷۰٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیرساخت‌های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسؤول نظارت بر هزینه‌کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها موظفند سی درصد (۰.۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروههای جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک‌ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.

در تبصره (۶) ماده (۱۳) عبارت «نزد خزانه‌داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد.» جایگزین عبارت «واریز نماید» شود.

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق حاصلضرب «قیمت خرید»

مندرج در صورتحساب الکترونیکی در «درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران محاسبه می‌شود و در خصوص سایر اراضی، ضریبی از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد. ضریب مذکور برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شود.

تبصره (۷) ماده (۱۳) به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۸) به آن الحاق می‌شود:

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمینهایی که صورتحساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق «جمع قیمت خرید مندرج در صورتحساب الکترونیکی» با «حاصلضرب این قیمت در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران»، محاسبه می‌شود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج‌برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.

تبصره ۸- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری می‌باشد.

ماده ۱۴ - در راستای کاهش التهابات مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای احداتی در طرحهای حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، ثبت تمامی معاملات مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت‌نام در این طرحها باید از طریق سامانه طرحهای حمایتی تأمین مسکن (بخش معاملات ثانویه) و با تأیید وزارت راه و شهرسازی برای متقاضیان واجد شرایط صورت‌پذیرد، معاملات وکالتنامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم گردد، باطل است و در هیچ‌یک از ادارات و محاکم پذیرفته نخواهد شد. دستورالعمل معاملات ثانویه طرحهای حمایتی توسط وزارت راه و شهرسازی حداکثر یک‌ماه پس از ابلاغ این قانون، تدوین و ابلاغ می‌گردد.

ماده ۱۴ به شرح زیر اصلاح می شود:

ماده ۱۴- در راستای کاهش التهابات مسکن و به منظور جلوگیری از معاملات سفته بازی واحدهای در حال احداث طرحهای حمایتی تأمین مسکن مانند اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، بر اساس شرط ضمن عقد لازم و به نحو ملزومی، متقاضیان این طرحها، تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرحهای حمایتی تأمین مسکن)، ندارند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط فوق است و معاملات فاقد این شروط در هیچ یک از ادارات پذیرفته نمی شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرحهای حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می کند.

دستورالعمل این ماده مشتمل بر موارد اجرایی از قبیل تعیین متولیان اجرایی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرایی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک رسمی و وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه پس از لازم الاجراء شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می گردد.

ماده ۱۵- شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی در واحدهای صنفی بنگاههای مشاورین املاک علاوه بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور پلمب واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند.

درآمدهای حاصل به خزانه‌داری کل کشور واریز می‌شود و پنجاه درصد (۵۰٪) از آن جهت ساماندهی بنگاههای مشاورین املاک اختصاص یافته و پنجاه درصد (۵۰٪) نیز در اختیار سازمان تعزیرات حکومتی قرار می‌گیرد.

در ماده (۱۵) عبارت «توقف فعالیت» جایگزین عبارت «پلمب» می‌شود.

در تمامی متن مصوبه، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه» گردید. همچنین تبصره (۸) ماده (۱۱) مصوبه با اعمال تغییراتی به عنوان ماده (۱۶) به شرح ذیل الحاق می‌شود:

ماده ۱۶- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه‌بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخصهای میزان رضایتمندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه‌بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه‌ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

اصلاحات فوق در جلسه علنی روز دوشنبه مورخ بیست و سوم مردادماه یکهزار و چهارصد و دو مجلس شورای اسلامی به تصویب رسید.

محمدباقر قالیباف