

بنام حضرت دوست

قوانین و مقررات مسکن و ساختمان

اساسنامه بنیاد مسکن - مساندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن - نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی - پیش‌گروشن ساختمان - حمایت از احیاء بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده - اعطاء تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی - تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی استیجاری - بیمه اجباری کارگران ساختمانی - اجاره و تملک آپارتمانها - اراضی و املاک - آیین‌نامه‌های مرتبط و ...

عاطفه زاهدی

وکیل پایه یک دادگستری

انتشارات جاودانه

عنوان قراردادی : ایران، قوانین و احکام
 عنوان و نام پدیدآور : قوانین و مقررات مسکن و ساختمان، اساسنامه بنیاد مسکن، ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن...! عاطفه زاهدی.
 مشخصات نشر : تهران: جاودانه، جنکلی، ۱۳۹۰.
 مشخصات ظاهری : ۴۵۶ ص.
 شابک : ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۵۲-۰۶
 وضعیت فهرست‌نویسی : فیبا
 موضوع : مسکن -- قوانین و مقررات - - ایران.
 موضوع : ساختمان -- قوانین و مقررات - - ایران.
 شناسه افزوده : زاهدی، عاطفه، ۱۳۴۸ - گردآورنده.
 رده‌بندی کنگره : KM111A85/28 1290
 رده‌بندی دیویی : ۳۴۴/۵۵-۶۳۶۲۵
 شماره کتابشناسی ملی : ۲۶۲۶۳۲۳

چاپ اول

عنوان کتاب: قوانین و مقررات مسکن و ساختمان
 گردآورنده: عاطفه زاهدی
 ناشر: انتشارات جاودانه، جنکلی
 ناظر فنی: امین لشکری
 نوبت و سال چاپ: اول، ۱۳۹۱
 قطع و تیراژ: جیبی، ۱۰۰۰ نسخه
 قیمت: ۵۰۰۰۰ ریال یا جلد نفیس
 شابک: ۹۷۸-۶۰۰-۱۵۸-۱۵۲-۶

<http://www.junglepub.org>
[email:// info@junglepub.org](mailto:info@junglepub.org)

نشن: ۶۶۴۸۲۸۳-۹-۶۶۴۸۶۱۱۵-۰۲۱
 ۰۳۱۱-۳۲-۵۰۶۷-۳۲-۳۸۰۰-۹

«حق چاپ برای ناشر محفوظ است»

هوالحق

سخن ناشر

بدون تردید از جمله شروط رشد و تعالی «جامعه قانونمدار» را می‌توان در «قانون‌شناختی» آن جستجو نمود، و به یقین اولین ابزار «قانون‌شناختی» در دسترس بودن متن «قانون» است. در شکل‌گیری و ایجاد قانون مراحل مختلفی وجود دارد که انتشار قانون یکی از ارکان اساسی ایجاد آن قلمداد می‌شود. آگاهی مردم و جامعه را صرفاً در مرحله انتشار باید شناخت؛ زیرا اگر قانون منتشر نشود چگونه می‌توان فرض کرد که عموم مردم از وجود آن مستحضرند. به حکم ماده ۳ قانون مدنی انتشار قوانین در روزنامه رسمی به عمل می‌آید؛ در صورتی که مخاطبین قانون همه اقشار جامعه بوده، مشاهده می‌شود قشر خاصی از روزنامه رسمی مطلع و بهره‌مند می‌شوند.

از روزنامه رسمی که بگذریم اطلاع‌رسانی صحیح امروز جز با چاپ و توزیع آن به صورت مجموعه‌های قوانین و مقررات وجود ندارد. در این راستا این انتشارات افتخار دارد با هدف اطلاع‌رسانی صحیح و به موقع و با انگیزه در دسترس قرار دادن متن قانون

منطبق با روزنامه رسمی و با پرهیز از هرگونه حاشیه‌نویسی و با قیمتی مناسب که همگان امکان خرید آن را داشته باشند - به نحو مطلوب که شایسته قانون باشد - منتشر و توزیع نماید و با توجه به این عقیده که تدوین مجموعه قوانین گرچه کاری ساده به نظر می‌رسد ولی در محتوا کاری عظیم و بزرگ است که جز با داشتن تخصص و دانش فنی تدوین‌کننده آن نمی‌توان رسالت مذکور را به سر منزل مقصود رساند.

لذا این مهم را بر نظر استاد محترم جناب آقای سیداحمد باختر - که قریب دو دهه در این حوزه فعالیت داشته و صاحب تجربه می‌باشند - انجام پذیرفت.

یادآور می‌گردد در تجدید هر چاپ به منظور روزآمدسازی تدوین، در تکمیل رسالت مذکور آخرین اصلاحات و الحاقات قانون لحاظ خواهد شد.

امید است این مجموعه آثار بتواند گام مثبتی در جهت رضایتمندی مخاطبین بردارد.

انتشارات جاودانه

فهرست مطالب

دفتر اول

مقررات مربوط به مسکن و ساختمان

- قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی ۱۷
- از قانون اساسی ۱۹
- اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی ۲۴
- فصل اول - تعریف و هدف ۲۴
- فصل دوم - وظایف ۲۴
- فصل سوم - ارکان ۲۷
- فصل چهارم - مقررات مالی و عمومی ۲۹
- آیین نامه اجرایی قانون اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی
- ایران ۳۱

■ آئین‌نامه اجرائی تهیه و تصویب طرح‌های هادی روستائی

براساس ماده هفت اساسنامه بنیاد مسکن انقلاب اسلامی.. ۳۹

فصل اول - کلیات ۳۹

فصل دوم - مراجع استصوابی..... ۴۱

فصل سوم - وظایف بنیاد مسکن ۴۳

فصل چهارم - تهیه و اجرای طرح‌های هادی ۴۴

فصل پنجم - روش تهیه و تصویب طرح هادی ۴۷

فصل ششم - تأمین اعتبارات تهیه و اجراء..... ۴۸

■ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن..... ۵۰

■ آئین‌نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه

مسکن..... ۶۵

فصل اول - تعاریف..... ۶۵

فصل دوم - برنامه‌های واگذاری زمین به منظور تولید و عرضه مسکن

شهری..... ۶۹

فصل سوم - ضوابط معماری و شهرسازی ۷۶

فصل چهارم - تأمین زمین و آماده‌سازی آن ۷۹

فصل پنجم - مالیات بر اراضی بایر ۸۳

فصل ششم - فناوری‌های نوین ۸۴

فصل هفتم - اعطای تسهیلات بانکی ۸۷

فصل هشتم - بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده شهری و سکونتگاه‌های غیررسمی.....	۹۱
فصل نهم - عمران و مسکن روستایی.....	۹۳
فصل دهم - سایر موارد.....	۹۵
■ آئین‌نامه اجرایی ماده (۸) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۹۸
■ قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۱۰۳
■ آئین‌نامه اجرایی قانون الحاق موادی به قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن.....	۱۰۸
■ قانون نحوه استفاده از خانه‌های سازمانی.....	۱۲۵
■ قانون پیش فروش ساختمان.....	۱۲۷
■ قانون حمایت از احیاء، بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده و ناکارآمد شهری.....	۱۳۸
■ از قانون بخش تعاونی اقتصاد جمهوری اسلامی ایران.....	۱۴۷
■ از قانون عملیات بانکی بدون ربا (بهره).....	۱۵۱
■ قانون اعطاء تسهیلات بهسازی و بازسازی مسکن روستایی به روستاهایی که به شهر تبدیل می‌گردند.....	۱۵۲
■ آئین‌نامه اعطای تسهیلات مسکن و نوسازی و بهسازی مسکن روستایی.....	۱۵۳

فصل اول - تسهیلات خرید مسکن کوچک به کارگران و کارمندان	
کم‌درآمد	۱۵۳
فصل دوم - نحوه پرداخت تسهیلات قرض الحسنه به مستاجران	
کم‌درآمد	۱۵۶
فصل سوم - احداث و عرضه مسکن اجاره‌ای	۱۵۸
فصل چهارم - نوسازی و بهسازی مسکن روستایی	۱۶۰
فصل پنجم - پرداخت مابه‌التفاوت نرخ سود پنج درصد تا نرخ سود	
مصوب شورای پول و اعتبار از سود تسهیلات مسکن روستائیان و عشایر	
داوطلب اسکان در روستا	۱۶۲
■ آئین‌نامه اجرایی تبصره (۵۷) قانون بودجه ۱۳۷۸ کل	
کشور	۱۶۶
■ سیاست‌ها و خط‌مشی‌های سازماندهی، حمایت و نظارت بر	
بازار تولید و عرضه مسکن	۱۶۸
فصل اول - تعاریف	۱۶۸
فصل دوم - سازماندهی مدیریت تولید و عرضه مسکن	۱۶۹
فصل سوم - شرایط حمایت از فعالیت شرکت‌های سرمایه‌گذاری	
مسکن	۱۷۴
فصل چهارم - شرایط حمایت از شرکت‌های تعاونی تولید مسکن و	
شرکت‌های تعاونی پس‌انداز و تأمین مسکن	۱۷۹

- قانون تشویق احداث و عرضه واحدهای مسکونی
استیجاری..... ۱۸۵
- آیین‌نامه شرایط متقاضیان اجاره واحدهای استیجاری... ۱۹۰
- قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد کاربری مسکونی برای
امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و سایر اشخاص حقیقی
و حقوقی..... ۱۹۴
- آیین‌نامه اجرایی قانون منع فروش و واگذاری اراضی فاقد
کاربری مسکونی برای امر مسکن به شرکت‌های تعاونی مسکن و
سایر اشخاص حقیقی و حقوقی..... ۱۹۹
- آیین‌نامه اجرایی قانون تهیه مسکن برای افراد
کم‌درآمد..... ۲۰۸
- آیین‌نامه اجرایی قانون حمایت از پیش‌خریداران واحدهای
مسکونی..... ۲۱۰
- آیین‌نامه حمایت از تأمین مسکن گروه‌های کم‌درآمد در
شهرهای کوچک..... ۲۱۲
- تصویب‌نامه در خصوص تأمین مسکن کوچک برای اقشار
کم‌درآمد..... ۲۱۹
- قانون بیمه اجباری کارگران ساختمانی..... ۲۲۱
- قانون اصلاح ماده (۵) قانون بیمه اجباری کارگران
ساختمانی..... ۲۲۵

■ قانون بیمه‌های اجتماعی کارگران ساختمانی ۲۲۶

دفتر دوم

مقررات مربوط به اجاره و تملک آپارتمانها

■ قانون روابط موجر و مستاجر ۲۳۵

فصل اول - کلیات ۲۳۵

فصل دوم - میزان اجاره بها و ترتیب پرداخت آن ۲۳۷

فصل سوم - در تنظیم اجاره نامه ۲۳۹

فصل چهارم - موارد فسخ اجاره و تخلیه عین مستاجره ۲۴۲

فصل پنجم - حق کسب یا پیشه یا تجارت ۲۴۸

فصل ششم - تعمیرات ۲۵۰

■ آیین نامه اجرایی ماده ۲۹ قانون روابط موجر و مستاجر ۲۵۶

■ قانون روابط موجر و مستاجر ۲۵۸

فصل اول - کلیات ۲۵۸

فصل دوم - اجاره بها ۲۵۹

فصل سوم - در اجاره نامه ۲۶۰

فصل چهارم - موارد فسخ ۲۶۱

فصل پنجم - تعمیرات ۲۶۲

- قانون روابط موجر و مستأجر..... ۲۶۶
- فصل اول - روابط موجر و مستأجر..... ۲۶۶
- فصل دوم - سرقتی..... ۲۶۸
- آیین‌نامه اجرایی قانون روابط موجر و مستأجر..... ۲۷۱
- مصوبه مجمع تشخیص مصلحت نظام در خصوص «حق کسب یا پیشه یا تجارت»..... ۲۷۸
- قانون محل مطب پزشکان..... ۲۷۹
- قانون مستثنی شدن شهرداری‌های کشور در واگذاری قسمتی از پارکها و میادین و اموال عمومی اعم از عرصه و اعیان از شمول قوانین مربوط به مالک و مستأجر..... ۲۸۰
- قانون تملک آپارتمان‌ها..... ۲۸۲
- آیین‌نامه‌ی اجرایی قانون تملک آپارتمان‌ها..... ۲۹۱
- بخش اول - قسمت‌های مختلف ساختمان..... ۲۹۱
- فصل اول - قسمت‌های اختصاصی..... ۲۹۱
- فصل دوم - قسمت‌های مشترک..... ۲۹۲
- بخش دوم - اداره‌ی امور ساختمان..... ۲۹۳
- فصل اول - مجمع عمومی، طرز انتخاب و وظایف و تعهدات مدیر..... ۲۹۳
- فصل دوم - اختیارات و وظایف مدیر یا مدیران..... ۲۹۶

- فصل سوم - هزینه‌های مشترک ۲۹۸
- فصل چهارم - حفظ و نگهداری و تعمیر بنا ۲۹۹

دفتر سوم

مقررات مربوط به اراضی و املاک

- قانون زمین شهری ۳۰۳
- قانون نحوه تقویم ابنیه، املاک و اراضی مورد نیاز شهرداری‌ها ۳۱۶
- قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها ۳۱۹
- قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها ۳۲۱
- قانون تفسیر قانون تعیین تکلیف اراضی واگذاری دولت و نهادها ۳۲۳
- لایحه قانونی نحوه خرید و تملک اراضی و املاک برای .. ۳۲۴
- اجرای برنامه‌های عمومی، عمرانی و نظامی دولت ۳۲۴
- قانون تعیین وضعیت املاک واقع در طرح‌های دولتی و شهرداری‌ها ۳۳۵
- قانون راجع به منع توقیف اموال منقول و غیر منقول متعلق به شهرداریها ۳۳۸

- قانون راجع به اصلاح قانون اراضی دولت و شهرداری‌ها و
وقاف و بانک‌ها..... ۳۴۰
- لایحه قانونی راجع به رفع تجاوز و جبران خسارت وارده به
املاک..... ۳۵۳
- قانون ابطال اسناد فروش رقبات، آب و اراضی موقوفه... ۳۵۵
- قانون حفظ کاربری اراضی زراعی و باغ‌ها..... ۳۵۸
- آیین‌نامه اجرایی قانون اصلاح قانون حفظ کاربری اراضی
زراعی و باغ‌ها..... ۳۶۹
- قانون ملی شدن جنگلهای کشور..... ۳۸۰
- آیین‌نامه اجرایی قانون ملی شدن جنگلهای کشور..... ۳۸۸
- فصل اول - تعاریف..... ۳۸۸
- فصل دوم - بهره برداری..... ۳۹۲
- فصل سوم - مقررات متفرقه..... ۳۹۸
- آیین‌نامه اجرایی ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره برداری از
جنگلهای و مراتع..... ۴۰۷
- قانون حفظ و حمایت از منابع طبیعی و ذخائر جنگلی
کشور..... ۴۱۲
- قانون تعیین تکلیف اراضی اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶
قانون جنگل‌ها و مراتع..... ۴۱۶

- آیین‌نامه اصلاحی آیین‌نامه اجرایی قانون تعیین تکلیف اراضی
اختلافی موضوع اجرای ماده ۵۶ قانون حفاظت و بهره‌برداری از
جنگلها و مراتع کشور..... ۴۱۹
- قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی کشاورزی و ایجاد قطعات
مناسب فنی، اقتصادی..... ۴۳۶
- آیین‌نامه اجرایی قانون جلوگیری از خرد شدن اراضی
کشاورزی و ایجاد قطعات مناسب فنی و اقتصادی..... ۴۴۰
- جدول شماره ۱ ۴۴۷
- جدول شماره ۲ ۴۴۹

دفتر اول

مقررات مربوط به مسکن و ساختمان

قانون تشکیل وزارت راه و شهرسازی^۱

مصوب ۱۳۹۰/۳/۳۱

ماده ۱ - از تاریخ تصویب این قانون وزارت راه و شهرسازی از تجمیع وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی و راه و ترابری تشکیل می‌گردد. شرح وظایف و اختیارات وزارتخانه جدید شامل وظایف و اختیارات دو وزارتخانه مسکن و شهرسازی و راه و ترابری است.

ماده ۲ - کلیه امکانات، تعهدات، اعتبارات، نیروی انسانی، اموال منقول و غیرمنقول در وزارتخانه‌های یاد شده به وزارت راه و شهرسازی منتقل می‌شود.

ماده ۳ - وظایف و اختیارات وزارت راه و شهرسازی با توجه به قوانین برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران، اجرای سیاستهای کلی اصل چهل و چهارم (۴۴) قانون اساسی و مدیریت خدمات کشوری در کارگروهی متشکل از وزیر راه و شهرسازی و معاونین برنامه ریزی و نظارت راهبردی، توسعه

مدیریت و سرمایه انسانی، امور حقوقی و امور مجلس رئیس جمهور، تنقیح و پس از تصویب هیأت وزیران حداکثر سه ماه پس از ابلاغ این قانون به مجلس شورای اسلامی تقدیم می‌گردد.

ماده ۴ - در کلیه قوانین به جای وزارتخانه‌های یاد شده و وزیران آنها به ترتیب وزارت راه و شهرسازی و وزیر آن جایگزین می‌گردد. قانون فوق مشتمل بر چهار ماده در جلسه علنی روز سه شنبه مورخ سی و یکم خرداد ماه یکهزار و سیصد و نود مجلس شورای اسلامی تصویب و در تاریخ ۱۳۹۰/۴/۱۱ به تأیید شورای نگهبان رسید.

رئیس مجلس شورای اسلامی - علی لاریجانی