

چالش ها و راهکارهای بهبود نظارت بر پروژه های نهضت ملی مسکن؛

نظارت؛ حلقه مفقوده نهضت ملی مسکن



عکس اختصاصی از روزنامه نسیم خراسان شمالی

با رای دیوان عدالت اداری دستورالعمل مسکن و شهرسازی ابطال شد؛

شرط تأهل از ثبت نام در نهضت ملی مسکن

(مکلف نمودن ثبت نام کنندگان به ازدواج جهت معتبر باقی ماندن قرارداد خرید مسکن یا سلب حق ثبت نام دوباره در طرح حمایتی مسکن به دلیل وقوع طلاق) خارج از حدود اختیار مرجع مصوب (وزارت راه و شهرسازی) می باشد. مضافاً اینکه در قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷ و آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۸ و آیین نامه اجرایی طرح اقدام ملی مسکن مصوب ۱۴۰۰ هیچ گونه ممنوعیتی جهت ثبت نام افراد مجرد یا متاهل فاقد مسکن (مطابق شرایط اعلامی) و یا باطل شدن قرارداد آن ها به دلیل عدم ازدواج یا بروز طلاق پیش بینی نشده است.

جالب توجه آنکه در ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن و تبصره ۱ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن دولت موظف به تأمین مسکن مناسب و سهولت دسترسی

ادامه در صفحه ۳ ...

عدم ازدواج دایم فرد مجرد در فاصله بین ثبت نام در طرح حمایتی مسکن تا زمان واگذاری واحد مسکونی، ثبت نام مشخص ملغی گشته و قرارداد منعقدۀ توسط وزارت راه و شهرسازی به طور یک طرفه قابل فسخ خواهد بود. مؤید اینکه در «تبصره های ۲ الی ۴» و بخش «تعیین و تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارائه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده» در همین دستورالعمل بر لازم رعایه بودن بند ۵ مارالذکر صحت گذاشته است. این در صورتی است که طبق اصول متعدد قانونی اساسی مانند اصول ۷۱ و ۷۳ و ۷۴ و ۷۷ و ۸۵ مجلس شورای اسلامی تنها مرجع وضع حق و تکلیف برای شهروندان می باشد و بر لزوم تفکیک و عدم تداخل مرزهای تقنینی (حدود صلاحیت قوه مقننه) از مرزهای اجرایی (حدود صلاحیت قوه مجریه) تأکید شده است. فلذا با استناد به اصول قانونی فوق الاشعار، تمامی شهروندان ایرانی فاقد مسکن، فارغ از مجرد یا متاهل بودن بایستی برخوردار از مسکن باشند و ایجاد حق و تکلیف

عدالت و برابری در تمامی زمینه های انسانی، اقتصادی، اجتماعی و ... نسبت به تمامی شهروندان تأکید شده است. مضافاً اینکه بند ۱ اصل ۴۳ قانون اساسی در خصوص تأمین نیازهای اساسی جامعه از جمله مسکن کاملاً صراحت دارد. در واقع، تمامی این اصل به نحو اطلاق و عموم شامل تمامی شهروندان ایرانی (مرد و زن و یا مجرد و متاهل) بدون هیچ گونه قید و بندی می باشد. از سوی دیگر وزارت راه و شهرسازی در بندهای ۱ الی ۴ دستورالعمل فوق الاشعار (دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن) به شهروندان مجرد اجازه داده است تا در طرح های حمایتی بخش مسکن ثبت نام نمایند، اما متأسفانه در بند ۵ این دستورالعمل، ثبت نام کنندگان مکلف شده اند که قبل انعقاد قرارداد واگذاری واحد مسکونی مبادرت به ارائه تعهدنامه محضری مبنی بر ارائه عقد نامه رسمی ازدواج دایم نمایند. فلذا مفهوم مخالف از بنده مذکور این معنی را متبادر می کند که در صورت

بخش « تعیین تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارائه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده» از قسمت شرایط انعقاد قرارداد از دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی را خواستار شده و در مقام تبیین خواسته به طور خلاصه اعلام کرده است :

« وزارت راه و شهرسازی در راستای آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مبادرت به تصویب دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن» نموده است. مطابق بندهای ۹ و ۱۲ اصل سوم قانون اساسی، رفع تبعیضات ناروا و ایجاد امکانات عادلانه برای همه، در تمام زمینه های مادی و معنوی و برطرف ساختن هر نوع محرومیت در زمینه های مسکن و غیره از جمله وظایف دولت جمهوری اسلامی ایران می باشد. همچنین در اصول ۱۹ و ۲۰ قانون اساسی بر منع تبعیض منفی (منع تبعیض ناروا) و رعایت



دکتر یاسر غلامی
حقوقدان و پژوهشگر

شاکی: آقای مزدک نصوری

طرف شکایت: وزارت راه و شهرسازی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال بند ۵ و تبصره های ۲ و ۳ و بخشی از تبصره ۴ ردیف الف (شرایط ثبت نام) و کل بخش « تعیین تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارائه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده» از قسمت شرایط انعقاد قرارداد از دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی

گردشکار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال بند ۵ و تبصره های ۲ و ۳ و بخشی از تبصره ۴ ردیف الف (شرایط ثبت نام) و کل

چالش ها و راهکارهای بهبود نظارت بر پروژه‌های نهضت ملی مسکن؛

نظارت؛ حلقه مفقوده نهضت ملی مسکن

کاهش تضاد منافع از طریق برگزاری مناقصه برای انتخاب ناظران و تعیین شاخص‌های شفاف برای ارزیابی عملکرد آن‌ها نیز ضروری است.

در نهایت، با اتخاذ این راهکارها می‌توان به بهبود کیفیت نظارت بر پروژه‌های نهضت ملی مسکن امیدوار بود و گام‌های مؤثری در راستای حل بحران مسکن برداشت.

• **نظارت مؤثر بر پروژه‌های نهضت ملی مسکن؛ کلید موفقیت:** در دنیای امروز، نظارت بر پروژه‌های مسکن به‌ویژه در طرح‌های ملی نظیر نهضت ملی مسکن، اهمیت ویژه‌ای دارد. برای دستیابی به اهداف این طرح و افزایش کیفیت ساخت و ساز، لازم است که رویکردهای جدید و مؤثری به کار گرفته شود.

مشارکت مردم یکی از ارکان اساسی در این فرآیند است. تشکیل انجمن‌های ساکنین و برگزاری جلسات منظم با آن‌ها می‌تواند به شفاف‌سازی نیازها و مشکلات موجود کمک کند. همچنین، ایجاد سامانه‌های آنلاین برای ثبت گزارشات و پیشنهادات مردم، بستر مناسبی برای تعامل و ارتباط مستقیم میان سازندگان و ساکنان فراهم می‌آورد.

در کنار این موضوع، استفاده از فناوری‌های نوین نظیر BIM، اینترنت اشیا و هوش مصنوعی می‌تواند روند نظارت را هوشمندانه‌تر کند. این فناوری‌ها با فراهم آوردن داده‌های دقیق و به‌روز، امکان شناسایی مشکلات در مراحل اولیه را فراهم می‌کنند و به تصمیم‌گیری بهتر کمک می‌کنند.

از سوی دیگر، تخصیص بودجه کافی برای نظارت بر پروژه‌ها و پرداخت حقوق مناسب به ناظران، الزامات اساسی است. تأمین تجهیزات مورد نیاز نیز نقش بسزایی در ارتقاء کیفیت نظارت ایفا می‌کند.

استانداردسازی ساخت و ساز نیز نباید نادیده گرفته شود. تدوین استانداردهای مشخص و دقیق برای ساخت و ساز و نظارت بر اجرای آن‌ها، می‌تواند به کاهش خطاها و افزایش کیفیت نهایی پروژه‌ها منجر شود و در نهایت، نظارت مستمر از طریق بازرسی‌های دوره‌ای و پیوسته در تمام مراحل اجرا، ضامن موفقیت این طرح ملی خواهد بود.

با توجه به این موارد، می‌توان نتیجه گرفت که نظارت و ارزیابی مؤثر، نقش بسیار مهمی در موفقیت پروژه‌های نهضت ملی مسکن ایفا می‌کند. با رفع چالش‌های موجود و اجرای راهکارهای پیشنهادی، نه تنها کیفیت ساخت و ساز ارتقاء می‌یابد، بلکه رضایت‌مندی مردم نیز افزایش خواهد یافت و در نهایت اهداف این طرح ملی تحقق خواهد یافت.



چالش‌های مهم است که می‌تواند کیفیت نظارت را تحت تأثیر قرار دهد. عدم مشارکت مردم در فرآیند نظارت نیز احساس مسئولیت‌پذیری را کاهش داده و احتمال بروز مشکلات را افزایش می‌دهد. پیچیدگی پروژه‌ها به دلیل حجم بالا و تنوع شرایط اجرایی، نیازمند سیستم‌های نظارتی کارآمد است.

علاوه بر این، کمبود منابع مالی به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین موانع در بهبود سیستم نظارتی مطرح است. بدون تخصیص بودجه کافی، جذب نیروی انسانی متخصص و خرید تجهیزات مدرن ممکن نخواهد بود.

• **راهکارهای بهبود سیستم نظارتی:** برای رفع این چالش‌ها و بهبود سیستم نظارتی در پروژه‌های نهضت ملی مسکن، چندین راهکار مؤثر قابل پیشنهاد است. نخستین گام تقویت نیروی انسانی است که شامل افزایش تعداد مهندسان ناظر، برگزاری دوره‌های آموزشی تخصصی و ایجاد انگیزه برای جذب نیروهای متخصص می‌شود.

شفاف‌سازی فرآیند نظارت نیز اهمیت بسیاری دارد؛ ایجاد یک سیستم جامع برای ثبت و گزارش‌دهی اطلاعات پروژه‌ها و استفاده از فناوری اطلاعات برای نظارت آنلاین می‌تواند به این هدف کمک کند. همچنین تأمین تجهیزات مدرن نظارتی، از جمله دوربین‌های با کیفیت بالا و نرم‌افزارهای تخصصی، می‌تواند دقت و کارایی نظارت را افزایش دهد.

نهضت ملی مسکن به‌عنوان یکی از بزرگ‌ترین برنامه‌های مسکن‌سازی کشور، با هدف تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و متوسط، نقش کلیدی در این زمینه ایفا می‌کند. اما تحقق موفقیت‌آمیز این طرح نیازمند نظارت دقیق و مستمر بر تمام مراحل ساخت و ساز است. نظارت مؤثر نه‌تنها کیفیت ساخت را تضمین می‌کند، بلکه هزینه‌ها را کاهش داده، روند اجرا را تسریع و رضایت‌مندی مردم را افزایش می‌دهد.

• **چالش‌های موجود در نظارت:** با وجود اهمیت بالای نظارت، پروژه‌های نهضت ملی مسکن با چالش‌های متعددی روبرو هستند. کمبود نیروی انسانی متخصص، عدم شفافیت در فرآیند نظارت، ناکافی بودن تجهیزات و ابزارهای نظارتی، تضاد منافع، عدم مشارکت مردم، پیچیدگی پروژه‌ها و کمبود منابع مالی از جمله این چالش‌ها به شمار می‌روند.

کمبود نیروی انسانی متخصص به معنای ناتوانی در نظارت بر جزئیات پروژه و شناسایی به‌موقع مشکلات است که می‌تواند کیفیت ساخت و ساز را به خطر بیندازد. همچنین، عدم شفافیت در فرآیند نظارت بستری برای فساد و سوءاستفاده فراهم می‌آورد. استفاده از تجهیزات قدیمی و ناکافی نیز دقت و سرعت نظارت را کاهش داده و در نتیجه مشکلات بسیاری در مراحل اولیه شناسایی نمی‌شوند.

تضاد منافع بین ناظران و پیمانکاران یکی دیگر از

گروه مسکن- محسن عظیمی : بحران مسکن در ایران، به‌عنوان یکی از معضلات جدی و پیچیده اجتماعی، اقتصادی و سیاسی، همواره ذهن‌ها را به خود مشغول کرده است. این بحران نه تنها به دلیل رشد روزافزون جمعیت و افزایش قیمت زمین و مصالح ساختمانی به وجود آمده، بلکه ناشی از عدم تعادل بین عرضه و تقاضا در بازار مسکن نیز هست. در این راستا، طرح نهضت ملی مسکن به‌عنوان یک ابتکار کلان و جامع، با هدف تأمین مسکن برای اقشار کم‌درآمد و متوسط، به میدان آمده است. این طرح نه تنها تلاشی برای حل مشکلات مسکن است، بلکه نشانه‌ای از عزم ملی برای مقابله با چالش‌های اساسی کشور محسوب می‌شود.

اما واقعیت این است که موفقیت چنین طرحی به عوامل متعددی بستگی دارد که یکی از مهم‌ترین آن‌ها نظارت مؤثر بر فرآیند ساخت و ساز است. نظارت دقیق و مستمر نه تنها می‌تواند کیفیت ساخت و ساز را تضمین کند، بلکه به کاهش هزینه‌ها، تسریع در روند اجرا و افزایش رضایت‌مندی مردم نیز کمک شایانی خواهد کرد. با این حال، اجرای این طرح با چالش‌های متعددی روبرو است که می‌تواند به تهدیدی جدی برای تحقق اهداف آن تبدیل شود.

از جمله چالش‌های پیش روی این طرح، می‌توان به کمبود نیروی انسانی متخصص در حوزه نظارت، عدم شفافیت در فرآیندهای نظارتی، ناکافی بودن تجهیزات و ابزارهای مورد نیاز، تضاد منافع بین ناظران و پیمانکاران، و کم‌توجهی به مشارکت مردم در فرآیند نظارت اشاره کرد. این چالش‌ها اگر به‌موقع شناسایی و رفع نشوند، می‌توانند نه تنها کیفیت پروژه‌ها را تحت تأثیر قرار دهند، بلکه به شکست کلی این طرح ملی منجر شوند.

بنابراین، برای غلبه بر این چالش‌ها و بهبود سیستم نظارتی در پروژه‌های نهضت ملی مسکن، نیازمند ارائه راهکارهای جامع و عملی هستیم. تقویت نیروی انسانی متخصص، شفاف‌سازی فرآیندهای نظارت، بهره‌گیری از فناوری‌های نوین، کاهش تضاد منافع، افزایش مشارکت مردم و تخصیص بودجه کافی از جمله مهم‌ترین اقداماتی هستند که می‌توانند در بهبود کیفیت نظارت و موفقیت این طرح نقش بسزایی ایفا کنند. در نهایت، تنها با اتخاذ رویکردی جامع و منسجم می‌توان به تحقق اهداف نهضت ملی مسکن امید داشت و آینده‌ای روشن‌تر برای جامعه فراهم کرد.

• **بحران مسکن و ضرورت نظارت مؤثر:** بحران مسکن در ایران، به‌ویژه در سال‌های اخیر، به یکی از مسائل جدی و پیچیده تبدیل شده است. طرح

عمر ساختمان‌ها با سازه فولادی ۵ برابر سازه بتنی است



است، اضافه کرد: انتظار داریم یک سوبسید از سوی دولت برای مادر نظر گرفته شود تا موانع تولید فولاد برطرف شود.

نیز در این نشست گفت: در وزارت راه و شهرسازی تجربه رتبه بندی واحدهای تولید را داریم؛ در حوزه تولید قیر و آسفالت با توجه به اینکه مصرف کننده اصلی وزارت راه و شهرسازی بحث رتبه بندی را سالهاست که دنبال می کنیم. وی افزود: برای شروع در ساختمان های دولتی منجمله بیمارستان ها می توانیم این کار (سازه های فولادی) را پیاده سازی کنیم.

وی بیان کرد: در نهضت ملی مسکن ۴ میلیون مسکن ساخته می شود که البته کاری به بحث عدد ندارم، چراکه مشکل اصلی که وجود دارد بحث تامین منابع مالی است. وی توضیح داد: در قالب مدل مشارکتی با وزارت راه و شهرسازی می توانیم از توان تولیدکنندگان سازه های فولادی استفاده کرده و معضل مسکن کشور را برطرف کنیم.

ایپک چی رییس هیئت مدیره انجمن سازه‌های فولادی نیز گفت: سالانه یک تا ۱٫۵ میلیون تن امکان تولید سازه فولادی در کشور وجود دارد. اینکه این ظرفیت چقدر محقق می شود بستگی به حمایت دولت به خصوص وزارت راه و شهرسازی دارد. وی با تاکید بر اینکه مشکل جدی صنعت فولاد قطع برق و گاز

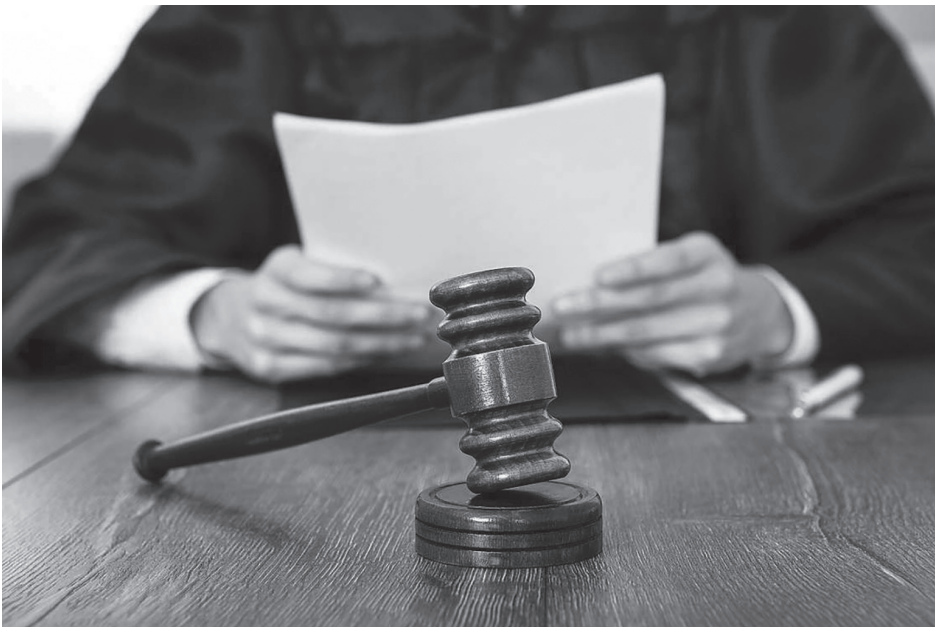
گروه خبر: عضو هیئت مدیره انجمن صنفی تولیدکنندگان سازه های فولادی ایران به دولت پیشنهاد داد سالانه ۱۰۰ هزار واحد مسکن را بسازند. احمد کرمی راد در نشست تخصصی انجمن سازه های فولادی در مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی، اظهار کرد: در دهه هفتاد و هشتاد تمام سازه های فولادی وزارت نفت را خارجی ها می ساختند، این در حالی است که امروز در صنعت نفت ایران هیچ سازه خارجی چه در خشکی و چه در دریا دیگر وارد نمی کنیم.

وی با بیان اینکه ۱۰۰ درصد سازه های فولادی صنایع کارخانه سیمان داخلی سازی شده است، افزود: امروز برای رفع دغدغه مسکن برنامه داریم؛ به راحتی با یک محاسبه ساده برای ۲۰ استان اگر ۱۵۰ هزار تن اسکلت فلزی را در نظر بگیریم، تولیدکنندگان سازه های فولادی ظرفیت ۱۰۰ هزار واحد مسکونی با مترآژ ۱۰۰ مترمربع را دارند.

وی با بیان اینکه ساختمان های با سازه بتنی بعد از ۲۰ سال تخریب می شود، اضافه کرد: این درحالی است که عمر ساختمان ها با سازه فولادی حداقل یک قرن است. حیدری رییس مرکز تحقیقات راه، مسکن و شهرسازی

با رای دیوان عدالت اداری دستورالعمل مسکن و شهرسازی ابطال شد؛

شرط تأهل از ثبت نام در نهضت ملی مسکن



ادامه از صفحه یک ...

فاقدین مسکن به ویژه گروه های کم درآمد، زنان خودسرپرست، نخبگان علمی، معلولین حرکتی و... بدون رعایت شرط تأهل و خانوار بودن می باشد. فلذا بند ۵ و تبصره های ۲ و ۳ و ۴ و بخش تعیین تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارایه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده از «دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی» فاقد وجاهت قانونی و جنبه عقلایی می باشد. مضافاً اینکه این مورد در تعارض با هدف تنقیح و اقتضای دستورالعمل متنازع فیه به ویژه بند ۱ آن قرارگرفته است که ثبت نام متقاضیان مرد مجرد ۲۳ الی ۴۵ ساله را مجاز شمرده است. وزارت راه و شهرسازی در تبصره ۲ دستورالعمل تصریح نموده است که اگر فرد متقاضی پس از انعقاد عقد با وزارت راه و شهرسازی و در فاصله بین ثبت نام در طرح حمایتی مسکن تا زمان واگذاری واحد مسکونی، از زوج یا زوجه خود طلاق بگیرد، قرارداد واگذاری مسکن به طور یک طرفه توسط وزارت راه و شهرسازی قابل فسخ خواهد بود و متقاضی حق هیچ گونه اعتراضی نخواهد داشت. این در صورتی است که مطابق اصل ۳۴ قانون اساسی «دادخواهی حق مسلم هر فرد است و هرکس می تواند به منظور دادخواهی به دادگاه های صالح رجوع نماید. به علاوه، وفق مواد ۱۹۰ و ۲۱۷ قانون مدنی یکی از شرایط اساسی صحت عقود و معاملات،» مشروعیت جهت معامله» می باشد. لذا تصریح به مکلف بودن فرد مجرد واجد شرایط در هنگام ثبت نام در طرح حمایتی مسکن مبنی بر اخذ تعهد از او به ازدواج و ارایه عقدنامه رسمی در هنگام واگذاری ملک مطابق بند ۵ دستورالعمل مذکور و نیز وفق تبصره ۳ دستورالعمل مذکور قرمز باقی ماندن فرم ثبت نام در طرح مسکن و ممنوعیت از ثبت نام زوجینی که مبادرت به طلاق کرده اند از جمله جهات ابطال چنین شروطی و ایراد شرایط ضرری و تحمیل اراده غیرقانونی و دخالت بلاوجه دولت نسبت به امور حسی (احوال شخصی) شهروندان می باشد. مضافاً اینکه وفق بند ۳ ماده ۲۳۲ قانون مدنی، شرطی که نامشروع باشد باطل است اما مفسد عقد نیست. فلذا هرگونه شرطی در خصوص الزام شهروند به ازدواج دائم و ارایه عقدنامه رسمی ازدواج جهت معتبر باقی ماندن قرارداد مسکن، باطل می باشد. در نهایت، صدور حکم بر ورود شکایت به شرح خواسته مورد استدعاست. و همچنین شاکی طبق لایحه تکمیلی مورخ ۲۰/۶/۱۴۰۲ توضیح داده است: بند ۵ و تبصره ۲ و تبصره ۳ و بخشی از تبصره ۴ ردیف الف (شرایط ثبت نام) و کل بخش «تعیین تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارایه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده» از قسمت شرایط انعقاد قرارداد از دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی در مغایرت با قاعده فقهی لاضرر، قاعده فقهی حسیه و قاعده فقهی تسلیط و اصل مالکیت مشروع اشخاص قرارگرفته است.»

متن مقرر مورد شکایت به شرح زیر است:

دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن

الف) شرایط ثبت نام

شرایط ثبت نام برای متقاضیان به شرح ذیل می باشد:

شرایط عمومی ثبت نام اولیه:

۵... ارایه تعهدنامه محضری مبنی بر ارایه عقدنامه رسمی ازدواج دائم و سایر موارد لازم قبل از انعقاد قرارداد واگذاری واحد مسکونی و درج آن در سامانه.

تبصره ۱: پس از انعقاد قرارداد واگذاری واحد فرم «ج» زوجین قرمز می شود.

تبصره ۲: چنانچه از تاریخ تنظیم قرارداد واگذاری تا زمان تحویل واحد مسکونی، اعتبار عقد نامه زوجین به دلیل فسخ عقد یا طلاق زایل گردد در این صورت قرارداد واگذاری توسط وزارت راه و شهرسازی قابل فسخ خواهد بود و وزارت خانه می تواند بعد از فسخ قرارداد نسبت به استرداد وجوه دریافتی اقدام و واحد مورد نظر را به هر شخص دیگری واگذار نماید و متقاضی

حق هیچ گونه اعتراضی نخواهد داشت.

تبصره ۳: چنانچه بعد از تحویل واحد مسکونی اعتبار عقدنامه زوجین به علت فسخ عقد یا طلاق زایل گردد فرم «ج» زوجین قرمز باقی خواهد ماند.

تبصره ۴: واحد مسکونی طرح نهضت ملی مسکن برای استفاده زوجین می باشد و قرارداد واگذاری با توافق زوجین بنام هریک از زوجین و یا مشترکاً بنام زوجین قابل تنظیم است و چنانچه هریک از زوجین مستقلاً در طرح نهضت ملی مسکن ثبت نام کرده باشند، مجموعاً فقط یک واحد مسکونی به زوجین قابل تخصیص می باشد لذا در زمان انعقاد قرارداد واگذاری ثبت نام یکی از زوجین با توافق زوجین ملغی و کلیه وجوه پرداختی توسط زوجین از کل مبلغ واحد مسکونی کسر خواهد گردید و در صورتی که یکی از آن ها طلبکار شود عین مبلغ بدون هرگونه سودی توسط وزارت راه و شهرسازی یا واحدهای تابعه مسترد خواهد شد.

شرایط انعقاد قرارداد:

...تعیین تکلیف متقاضی در صورت عدم ایفای تعهدات از جمله عدم ارایه عقدنامه رسمی و عدم واریز سهم آورده. در پاسخ به شکایت مذکور سرپرست اداره کل حقوقی وزارت راه و شهرسازی به موجب لایحه شماره ۷۳۰/۹۰۹۶۹ مورخ ۸/۶/۱۴۰۱ ضمن ارسال پاسخ مختصری نامه شماره ۴۵۰/۸۹۵۶۳ مورخ ۷/۶/۱۴۰۱ مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی را ارسال نموده که متن لایحه ها به شرح زیر می باشد:

الف: متن نامه شماره سرپرست اداره کل حقوقی وزارت راه و شهرسازی

به استحضار می رساند؛ تمامی اقدامات صورت گرفته مطابق و در راستای قانون و مقررات مربوطه انجام شده و وزارت متبوع تخلفی از این حیث انجام نداده است. لذا نظر به مفهوم مخالفت مواد ۱۰ و ۱۲ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری بدیهی است شکایت حاضر فاقد وجاهت قانونی و محکوم به رد است. در پایان ضمن جلب توجه دوباره آن مقام به دفاعیات ارایه شده در متن نامه شماره ۴۵۰/۸۹۵۶۳ مورخ ۷/۶/۱۴۰۱ که به جهت جلوگیری از اطاله کلام مفاد آن در لایحه حاضر تکرار نگردیده است از آن مرجع رد شکایت حاضر مورد استدعاست.

ب: نامه شماره ۴۵۰/۸۹۵۶۳ مورخ ۷/۶/۱۴۰۱ مدیرکل دفتر اقتصاد مسکن وزارت راه و شهرسازی

وفق مقررات مندرج در ماده (۱) آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن، افرادی واجد شرایط استفاده از طرح های مسکن حمایتی می باشند که سرپرست خانوار و یا متأهل باشند و دولت مکلف است برنامه های اجرایی خود را در چهارچوب ضوابط و مقررات جاری، عملیاتی نماید.

لکن علی رغم جاری بودن ماده قانونی صدارالاشاره، وزارت متبوع به منظور تشویق و حمایت از جوانان و کمک به تسهیل ازدواج و برابر دستور ریاست جمهور، ثبت نام از مجردین را در دستور کار قرار داده و اجرایی نمود و ترتیبی اتخاذ نمود تا افراد مجرد از فرصت تأمین مسکن در طرح های حمایتی بهره مند شوند و به ایشان فرصت داده شد تا ضمن بهره مندی از مزایای طرح، شروط لازم برای کسب امتیاز را تا زمان تحویل واحد مسکونی به تعویق اندازند. به عبارتی وزارت متبوع در چهارچوب قوانین جاری، اجازه عدول از مقررات را ندارد لکن با تدبیر خود زمینه خانه دار شدن جوانان را با به تعویق انداختن بررسی شرایط متقاضی تا هنگام تحویل واحد مسکونی فراهم نموده است. بنابراین متقاضیان مجرد طرح های حمایتی مسکن وفق قانون موظفند در زمان تحویل واحد مسکونی شرایط مندرج در ماده(۱) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن را مبنی بر شرط تأهل یا سرپرست خانوار بودن احراز نمایند. هیات عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۲۵/۲/۱۴۰۳ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رای مبادرت کرده است.

رای هیات عمومی

اولاً براساس اصل سی و یکم قانون اساسی جمهوری اسلامی ایران: «داشتن مسکن متناسب با نیاز، حق هر فرد و خانواده ایرانی است...» و بر مبنای حکم مقرر در این اصل، افراد ایرانی نیز در کنار خانواده های ایرانی واجد حق برخورداری از مسکن مناسب هستند. ثانیاً به موجب ماده ۱ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب سال ۱۳۸۷ مقرر شده است: «به منظور تأمین مسکن و سهولت دسترسی فاقدین مسکن به ویژه گروه های کم درآمد به خانه مناسب، ارتقاء کیفی و کمی مسکن تولیدی کشور، حمایت از سرمایه گذاری در امر تولید مسکن با استفاده از فناوری های نوین و تولید صنعتی مسکن، بهسازی و نوسازی بافت های فرسوده شهری و سکونتگاه های غیررسمی و مقاوم سازی واحدهای مسکونی موجود، دولت موظف است از طریق حمایت های لازم از قبیل تأمین زمین مناسب و کاهش یا حذف بهای زمین از قیمت تمام شده مسکن، تأمین تسهیلات بانکی ارزان قیمت، اعمال معافیت های مالیاتی و تأمین سایر نهاده های مورد نیاز بخش مسکن در چهارچوب مفاد این قانون، تدوین نظامات و مقررات ملی ساخت و ساز و اعمال نظارت بر تحقق آنها و افزایش ظرفیت سرمایه گذاری در بخش تولید و عرضه مسکن با هدف تأمین مسکن برای فاقدین مسکن (جهت هر خانوار یک بار) با رعایت مقررات ملی ساختمان و الگوی مصرف مسکن و اصول شهرسازی و معماری اقدام نماید» و لذا در این ماده عبارت «فاقدین مسکن» به نحو مطلق آمده و منحصر به متاهلین نشده است. ثالثاً براساس ماده ۲۴ قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن: «آیین نامه اجرایی این قانون توسط وزارت راه و شهرسازی، وزارت کشور و سازمان مدیریت و برنامه ریزی کشور تهیه و به تصویب هیات وزیران خواهد رسید» و براساس بند ۱ ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن اصلاحی مصوب سال ۱۳۹۹ هیات وزیران، «فاقدین مسکن» موضوع ماده ۱ قانون صدارالذکر بدین نحو تعریف گردیده است: «افراد سرپرست خانواری که خود و افراد تحت تکفل آنان فاقد زمین مسکونی یا واحد مسکونی بوده و از تاریخ ۱۳۵۷/۱۱/۲۲ از هیچ یک از امکانات دولتی یا امکانات نهادهای عمومی غیردولتی مربوط به تأمین مسکن شامل زمین، واحد مسکونی و یا تسهیلات یارانه ای خرید و یا ساخت واحد مسکونی استفاده نکرده باشند...» و بر مبنای بند ۲ ماده ۱ این آیین نامه نیز مقرر گردیده است: «متقاضیان واجد شرایط متقاضیانی هستند که حایز شرایط زیر باشند: الف) فاقدین مسکن طبق تعریف مندرج در بند (۱) این ماده. ب) متأهل و یا سرپرست خانوار. ج) دارای حداقل پنج سال سابقه سکونت در شهر مورد تقاضا» و براساس تبصره ۱ بند ۲ ماده ۱ آیین نامه مذکور نیز: «افراد زیر می توانند بدون شرط تأهل و بدون شرط سرپرست خانوار بودن در زمره متقاضیان واجد شرایط قرار گیرند: ۱) زنان خودسرپرست مشروط به داشتن حداقل سی و پنج (۳۵) سال سن. ۲) نخبگان علمی با معرفی بنیاد ملی نخبگان کشور. ۳) معلول جسمی، حرکتی یا دارا بودن حداقل بیست (۲۰) سال سن و با معرفی سازمان بهزیستی کشور.» بنا به مراتب فوق و با عنایت به اینکه براساس بند ۵ و تبصره های ۲ و ۳ و عبارت ابتدایی تبصره ۴ آن از دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی به طور علی الاطلاق و بدون تصریح و اشاره به مستثنیات موضوع تبصره ۱ بند ۲ ماده ۱ آیین نامه اجرایی قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن اصلاحی مصوب سال ۱۳۹۹ هیات وزیران، برخورداری از طرح های حمایتی مسکن مختص متأهلین و همچنین مجردینی اعلام شده که قبل از انعقاد قرارداد، تعهدنامه محضری مبنی بر ارایه عقدنامه رسمی ازدواج دائم ارایه داده و تا زمان قبل از تحویل واحد مسکونی نیز اعتبار عقدنامه آنها به علت فسخ عقد یا طلاق زایل نگردد، بنابراین اطلاق بند ۵ و تبصره های ۲ و ۳ و عبارت ابتدایی تبصره ۴ آن از دستورالعمل ثبت نام افراد واجد شرایط مجرد در طرح های حمایتی بخش مسکن مصوب وزارت راه و شهرسازی خارج از حدود صلاحیت مرجع صادرکننده آن بوده و مستند به بند ۱ ماده ۱۲ و مواد ۱۳ و ۸۸ قانون دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ از تاریخ تصویب ابطال می شود. این رای براساس ماده ۹۳ قانون دیوان عدالت اداری (اصلاحی مصوب ۱۴۰۲/۲/۱۰) در رسیدگی و تصمیم گیری مراجع قضایی و اداری معتبر و ملاک عمل است./

حکمتلی مظفری

رئیس هیات عمومی دیوان عدالت اداری

