

به نام خدا

اظهار نظر کارشناسی درباره:

«لایحه اصلاح بند (۱) ماده واحده قانون حمایت از طرح بهسازی و نوسازی بافت‌های فرسوده**پیرامون حرم مطهر حضرت امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س) مصوب ۱۳۸۴»**

مقدمه

نظر به ضرورت نوسازی بافت‌های فرسوده و به منظور تسریع در اجرای طرح بهسازی و نوسازی بافت پیرامون حرمین مطهر امام رضا (ع) و حضرت معصومه (س)، قانون حمایت از طرح‌های مذکور در قالب یک ماده و سه تبصره در تاریخ ۱۳۸۴/۱۰/۲۰ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید. مطابق قانون مذکور اجازه خرید و استملاک بخشی از اراضی واقع در محدوده مصوب حرمین یاد شده به سرمایه‌گذار خارجی، مشروط به اخذ مجوز از وزارت مسکن و شهرسازی و منوط به رفتار متقابل کشور متبوع شخص سرمایه‌گذار، داده شده است.

مقدمه توجیهی لایحه اصلاحی تقدیمی دولت، حکایت از آن دارد که در نظر تدوین‌کنندگان لایحه، «شرط رفتار متقابل» سرعت سرمایه‌گذاری در بافت‌های مذکور را کم کرده است و برای رفع مانع و تسریع در روند بازسازی بافت‌های فرسوده پیرامون حرمین مطهر حذف این عبارت را در ماده واحده پیشنهاد کرده‌اند.

ارزیابی

از حیث آنکه تسریع در نوسازی و بهسازی و احیای املاک و اراضی اطراف حرمین مذکور هدف دولت است، لایحه قابل ستایش است. لکن باید دانست برخلاف آنچه از قانون برداشت شده است، شرط رفتار متقابل، به‌هیچ‌وجه به‌معنای اقدام عملی سرمایه‌گذار ایرانی برای سرمایه‌گذاری از نوع مشابه سرمایه‌گذاری خارجی نبوده و صرفاً به مفهوم اجازه کشور متبوع سرمایه‌گذار خارجی، برای سرمایه‌گذاری ایرانیان در موارد مشابه است. خاطرنشان می‌سازد که شرط مذکور در حقوق بین‌الملل به نوعی نمایانگر تعادل روابط کشورها و حقوق اتباع ایشان می‌باشد. لذا به جهت حفظ منزلت اتباع ایرانی و تعدیل روابط حقوقی کشورها، پیشنهاد حذف شرط رفتار متقابل از قانون پیشنهاد قابل قبول نیست، به‌علاوه موارد زیر را نباید از نظر دور داشت:

الف) براساس اصل هشتاد و یکم قانون اساسی، دادن امتیاز تشکیل شرکت‌ها و مؤسسات در امور تجاری، صنعتی، کشاورزی و معادن و خدمات به خارجیان ممنوع است و نیز طبق اصل یکصد و پنجاه و سوم قانون اساسی هرگونه قرارداد که موجب سلطه بیگانگان بر منابع طبیعی، اقتصادی، فرهنگ، ارتش و دیگر شؤون کشور گردد مطلقاً ممنوع است.

همچنین قانون مصوب ۱۶ خرداد ۱۳۱۰ هجری شمسی، مالکیت خارجیان را لغو و به موجب موادی از قانون حکم می‌کند که تا سه ماه پس از اجرای این قانون، کلیه املاک مزروعی اتباع خارجی به شهروندان ایرانی یا دولت واگذار شود.

بنابراین قانوناً واگذاری املاک به بیگانه علی‌الاصول صحیح نیست.

ب) در لایحه پیشنهاد شده است که حداکثر ۴ درصد از بافت مورد بهسازی و نوسازی به خارجیان واگذار شود. ایراد وارد به لایحه در این مورد آن است که واگذاری اراضی و املاک به اتباع خارجی باید با مترائ مشخص شود نه با درصدی از مقدار نامعلوم.

ج) براساس تحقیقات انجام شده در مرکز پژوهش‌ها هیچ یک از کشورهای فروش ملک به خارجیان را مجاز نمی‌دانند. بعضی از کشورها مانند امارات عربی متحده فروش ملک را فقط در محلات خاص (مانند مناطق آزاد) و شرایط خاص مجاز می‌دانند.

بسیاری از کشورها نیز واگذاری املاک را به صورت استیجاری بلندمدت (مثلاً ۳۰ سال و قابل تمدید به ۲۵ سال دیگر) انجام می‌دهند. لذا پیشنهاد می‌شود به جای واگذاری مالکیت املاک به اتباع خارجی، حق بهره‌برداری از املاک به صورت مدت‌دار واگذار شود تا از تبعات منفی واگذاری مالکیت به اتباع خارجی که ممکن است خطرناک باشد جلوگیری شود. با توجه به موارد فوق، در صورت ضرورت اصلاح قانون، نظریه زیر برای جایگزینی اصلاحیه پیشنهاد می‌شود.

اصلاحیه جایگزین پیشنهاد دولت

۱. وزارت مسکن و شهرسازی مجاز است خرید و استملاک حداکثر مترمربع از اراضی محدوده طرح حرم حضرت امام‌رضا (ع) و حداکثر مترمربع از اراضی محدوده طرح حرم حضرت معصومه (س) را از محل اراضی و املاک متعلق به بخش خصوصی یا سایر بخش‌ها، جهت احداث پروژه‌های مسکونی و اقامتی با رعایت قوانین و مقررات کاربری مصوب خریداری کند و حق بهره‌برداری از آن را به مدت ۲۵ سال به اتباع خارجی مسلمان واگذار کند.

تبصره «۱»- اعتبار خرید املاک فوق از طریق پیش فروش حق بهره‌برداری از املاک و اراضی فوق به اتباع خارجی مسلمان تأمین می‌شود.

تبصره «۲»- واگذاری حق بهره‌برداری املاک و اراضی مذکور پس از اتمام مدت استفاده برای یک دوره ۲۵ ساله دیگر به اتباع خارجی مسلمان بلامانع است. متصرفین دوره قبل برای خرید حق استفاده جدید در اولویت خواهند بود.

تبصره «۳»- خریداران حق بهره‌برداری از املاک و اراضی فوق، اجازه واگذاری آن را به اتباع خارجی دیگر ندارند مگر با اجازه دولت، ولی می‌توانند آن را به اتباع ایرانی واگذار کنند.

تبصره «۴»- چنانچه اتباع خارجی که حق بهره‌برداری از املاک و اراضی موضوع این قانون را از وزارت مسکن و شهرسازی خریدهند در اراضی موصوف با اجازه مقامات مسئول بنای جدید احداث کرده باشند، هنگام خاتمه مدت واگذاری ارزش اعیانی مستحدثات را براساس قیمت‌گذاری کانون کارشناسان محل، از متصرف بعدی دریافت خواهند کرد.