

کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، نقش شهرداری‌ها،
شوراهای اسلامی و دیوان عدالت اداری
(ضرورت تحقق تکالیف قانونی، ابعاد کیفی و رفع نقایض حقوقی)

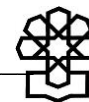
معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی
دفتر: مطالعات زیربنایی

کد موضوعی: ۲۵۰
شماره مسلسل: ۱۵۳۸۷
خردادماه ۱۳۹۶

به نام خدا

فهرست مطالب

۱	چکیده
۱	مقدمه
۳	کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تکلیف قانونی
۴	ماهیت تخلفات مشمول در صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰)
۴	دامنه تخلفات مرتبط با صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن
۷	نحوه رسیدگی در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها
۱۰	نبود وجاهت قانونی در مصوبات تشکیلات متولی
	مصادیقی از تخلفات قانونی شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی و کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری از بابت موضوع
۱۵	ارزش معاملاتی
	دسته‌بندی محورها و اقدامات جلوگیری از تخلفات تشکیلات متولی پیش‌بینی‌های قانونگذار از بابت پیشگیری
۲۱	و جلوگیری از تخلفات ساختمانی
۲۴	جمع‌بندی و نتیجه‌گیری
۲۵	پیوست‌ها
۴۱	منابع و مأخذ



کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، نقش شهرداری‌ها،
شوراهای اسلامی و دیوان عدالت اداری
(ضرورت تحقق تکالیف قانونی، ابعاد کیفی و رفع نقایض حقوقی)

چکیده

این گزارش به‌طور اجمال، ضمن تأکید بر صراحت احکام مندرج در ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن و همچنین ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، به موضوع کیفیت و کمیت نقش اشخاص متولی شامل مهندسان ناظر، شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی و کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری پرداخته است. براساس برآیند این گزارش، زمینه پرداختن به موضوع تخلف ساختمانی، می‌تواند برحسب تکالیف قانونی از جمله تکالیف مندرج در قانون شهرداری، قانون نظام‌مهندسی و کنترل ساختمان و مقررات ملی ساختمان موضوعیت یابد، اما بروز احتمالی تخلف نیز از دید قانونگذار پنهان نبوده و قانونگذار تدابیر مختلفی را برای برخورد با آن تبیین کرده است. ضرورت اجرای قوانین، چنین می‌نمایند که اشخاص متولی از جمله مهندسان ناظر و شهرداری‌ها و وزارت راه و شهرسازی (به‌عنوان ناظر عالی)، می‌بایستی با نظارت کامل و مستمر، از بروز تخلف جلوگیری نمایند. ضعف اعمال قانون از یک طرف و نقض احکام قانونی توسط شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی و کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری از سوی دیگر، بیانگر واقعیتی است که می‌بایستی بدان پایان داد، چراکه صراحت ضوابط و مقررات موضوعه، استفتائات، بخشنامه‌های وزارت کشور و آرای صادره از سوی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری (که لازم‌الاجرا برای کلیه اشخاص مرتبط با آن می‌باشد)، نتوانسته است زمینه تمکین و اصلاح عملکردهای آن اشخاص را فراهم آورد، براساس این گزارش نقض قوانین موضوعه محرز و آشکار و ضرورت برخورد با خاطیان، انکارناپذیر می‌باشد.

مقدمه

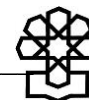
این گزارش ابتدائاً اشاره‌ای به ساختارهای قانونی مرتبط با موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و ارتباط آن ساختارها با یکدیگر دارد و سپس تکالیف قانونی موجود و عمل به آن تکالیف را مورد ارزیابی قرار می‌دهد تا از این طریق و به‌طور کلی گوشه‌ای از ابعاد کمی و کیفی انطباق عملکرد آن ساختارها را با تکالیف موجود منعکس نماید. در این راستا، بایستی اظهار داشت که ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، تکالیفی را برای شهرداری‌ها و کمیسیونی تحت عنوان کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون

شهرداری، برای پرداختن به تخلفات مرتبط با حوزه ساخت‌وساز پیش‌بینی کرده است. در این راستا، مصوبات شورای اسلامی شهرها به‌عنوان جایگاه نظارتی مدیریت شهری و مصوب‌کننده عوارض حوزه شهری و عاملی مرتبط با موضوع این گزارش مورد بررسی قرار خواهد گرفت. قوانین دیگری در ارتباط با مبنای ارزیابی و تعیین میزان عوارض و نرخ جرائم ساخت‌وساز مطرح هستند که «ارزش معاملاتی» مندرج در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم از آن جمله است، به‌عبارت دیگر برآیند اجرای ماده (۶۴) قانون مزبور، معیار سنجش قانونی برای تصمیمات مرتبط با «ارزش معاملاتی» املاک می‌باشد.

از این‌رو، ابتدا به جایگاه قانونی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در نظام حقوقی ایران اشاره می‌شود. در این خصوص گفتنی است که براساس اصل یکصد و پنجاه و نهم (۱۵۹) قانون اساسی، «مرجع رسمی تظلمات و شکایات دادگستری است. تشکیل دادگاه‌ها و تعیین صلاحیت آنها منوط به حکم قانون است» و براساس اصل سی و ششم (۳۶) قانون اساسی، حکم به مجازات و اجرای آن باید تنها از طریق دادگاه صالح و به‌موجب قانون باشد و براساس ماده (۱۰) قانون آیین دادرسی مدنی، «رسیدگی نخستین به دعاوی، حسب مورد در صلاحیت دادگاه‌های عمومی و انقلاب است مگر در مواردی که قانون مرجع دیگری را تعیین کرده باشد». به‌عبارت دیگر ترتیب اعمال و تقسیم آن دادگاه‌ها بر عهده قوانین عادی گذاشته شده است تا با توجه به موقعیت و مقتضیات به آن عمل کند. از این دیدگاه هرچند که صلاحیت مراجع قضایی در رسیدگی به دعاوی، یک اصل است، اما قانونگذار به جهت برخی مصالح از جمله لزوم توجه به منافع عمومی، مقتضیات اداری و اجتماعی، اصل تخصص، ضرورت رسیدگی سریع به این نوع دعاوی و اختلافات و ... رسیدگی و بررسی بعضی از امور را در اختیار مراجع غیردادگستری قرار داده است. از این‌رو، مراجع غیردادگستری یا به اصطلاح مراجع شبه‌قضایی متعددی براساس قانون شکل گرفت که از آن جمله می‌توان به مراجع رسیدگی اختلاف مالیاتی، مراجع صالح در اختلافات گمرکی و مراجع رسیدگی به اختلافات بین شهرداری و سایر اشخاص، تحت عنوان کمیسیون ماده (۷۷) و یا مرجع رسیدگی به تخلفات ساخت‌وساز تحت عنوان کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری اشاره کرد.

گفتنی است که این‌گونه مراجع یا همان مراجع شبه‌قضایی در بطن سازمان‌های دولتی و مؤسسات عمومی غیردولتی و به‌موجب قانون ایجاد شده‌اند و صلاحیت آنها محدود به رسیدگی و اتخاذ تصمیم در مورد تخلفات، شکایات در دعاوی اداری، استخدامی، انتظامی، اراضی، ساختمانی و مالی می‌باشد که معمولاً به هنگام اجرای قوانین خاص عمومی از جمله؛ قانون کار، قانون استخدام کشوری، قانون شهرداری و ... موضوعیت پیدا می‌کند.

براساس توضیحات ارائه‌شده بایستی گفت که موضوع این گزارش، اختصاص به کمیسیون ماده (۱۰۰) (که از مراجع اداری اختصاصی استثنایی در نظام حقوقی ایران محسوب می‌شود) و مصوبات شوراها و اسلامی دارد که بدان می‌پردازد.



شهرداری‌ها نیز در جایگاه مجری قانون، از بابت نظارت بر ساخت‌وساز، تشکیل پرونده تخلفات، ارجاع‌دهنده پرونده‌ها به کمیسیون ماده (۱۰۰) و مجری حکم کمیسیون مزبور در این گزارش مورد توجه قرار گرفته است.

کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری^۱ و تکلیف قانونی

قانونگذار در سال ۱۳۴۵ به جهت رسیدگی به تخلفات مرتبط با حوزه ساخت‌وساز، کمیسیونی را در تبصره «۱» ماده (۱۰۰) پیش‌بینی و تکلیفی را برای رسیدگی و اقدام منطبق با تکالیف صریح قانونی تبیین کرده است.

از این‌رو، در مواردی که مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند و یا بعد از اخذ پروانه، عملیاتی را انجام دهند که مغایر با مفاد پروانه باشد، شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به‌وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری نماید و موارد موضوعه به تقاضای شهرداری در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از قضات دادگستری به انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای انجمن شهر به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌نماید که ظرف مدت (۱۰) روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد، پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت (۱) ماه تصمیم مقتضی برحسب مورد اتخاذ کند،

۱. تاریخچه ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها:

مجلس شورای ملی، قانون بلدیة را در سال ۱۲۸۶ مصوب نمود، متعاقباً در تاریخ‌های ۲/۳۰ و ۱۳۲۸/۵/۴ قوانین مرتبط دیگری با شهرداری‌ها، انجمن‌های شهرها و قصابات به تصویب رساند.

در تاریخ ۱۳۳۱/۵/۲۰ در تکمیل قوانین پیشین، لایحه قانونی شهرداری‌ها و سرانجام در تاریخ ۱۳۳۴/۴/۱۱ قانون فعلی شهرداری‌ها به تصویب رسید. این قانون از آن زمان تاکنون، بارها مورد اصلاحات قرار گرفته است از جمله؛ در مورخ ۱۳۴۵/۱۱/۲۷ ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و (۲) تبصره آن الحاق شد. در مورخ ۱۳۵۲/۵/۱۷ تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری به شکل موجود اصلاح شد و سپس با تصویب شورای انقلاب در تاریخ ۱۳۵۸/۰۶/۲۶ تبصره‌های «۲»، «۳»، «۴»، «۵»، «۶»، «۷» و «۸» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری اصلاح و تبصره‌های «۹»، «۱۰» و «۱۱» به ماده (۱۰۰) قانون شهرداری الحاق شد.

پس از پیروزی انقلاب اسلامی و در پی اظهارنظر شورای نگهبان مورخ ۱۳۶۲/۶/۱۵ مبنی بر اینکه «آرای کمیسیون ماده (۱۰۰) به علت آنکه مبتنی بر حکم حاکم شرع نمی‌باشد، شرعی نیست و حکم حاکم شرع تعیین شده از سوی شورای عالی قضایی که طبق مقررات قضایی شرعی و قانونی رأی می‌دهد شرعی و قانونی است». کار رسیدگی کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) به تخلفات ساختمانی متوقف و پرونده‌های مربوط به تخلف ساختمانی به دادگستری ارسال گردید.

در اوایل سال ۱۳۶۷ کمیسیون تعزیرات حکومتی با استفاده از اجازه کلی حضرت امام (ره) و براساس آیین‌نامه نخست‌وزیر وقت در تاریخ ۱۳۶۷/۵/۳ در شهرداری‌ها تشکیل و کار رسیدگی به تخلفات ساختمانی را وفق آیین‌نامه تعزیرات حکومتی در شهرداری‌های کشور بر عهده گرفت. اما پس از چندی کمیسیون‌های تعزیرات نیز تعطیل شد. باتوجه به ضرورت رفع مشکلات حاصل از ساخت‌وساز بی‌رویه، شهردار تهران در اواخر سال ۱۳۶۷ طی شرحی ضمن بیان موضوع و مشکلات، خواستار اجازه فعالیت مجدد کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری شد که نهایتاً فعالیت مجدد آن کمیسیون، مستند به تنفیذ مع‌الواسطه حضرت امام خمینی (ره) در همان دوران آغاز شد.

در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف (۱) هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد. در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از (۲) ماه تجاوز کند تعیین می‌نماید. شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا ننماید شهرداری رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین‌نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد نمود.

شایان ذکر است در صورتی که کمیسیون تصمیم بر صدور رأی برای اخذ جریمه نماید، میزان جریمه متناسب با نوع کاربری ملک و برحسب معیار تعیین شده در تبصره‌های ذیل ماده (۱۰۰) تعیین و مالک مکلف به پرداخت آن می‌باشد.

ماهیت تخلفات مشمول در صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰)

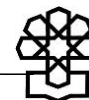
یکی از مباحثی که درخصوص انواع تخلفات مشمول در صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰) مطرح است پرداختن به ماهیت تخلفات مرتبط با آن کمیسیون است که آیا مقررات مربوط به آن از نوع امور کیفری است و یا از نوع امور حقوقی؟ و یا ...

فارغ از نیاز به پرداختن به دیدگاه‌های مختلف در این باره، می‌بایست گفت که طبق جزء «۲» ماده (۱۰۰) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (مصوب - ۱۳۹۲)،^۱ احکام صادره از طرف کمیسیون ماده (۱۰۰) قابل اعتراض در دیوان عدالت اداری می‌باشد و از این حیث چنین قلمداد می‌شود که آرای صادره در کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) دارای ماهیت و نوع کیفری و قضایی نبوده و موضوعات و احکام مرتبط با آن ماده و تبصره‌های آن، از ماهیتی غیر کیفری برخوردارند.

دامنه تخلفات مرتبط با صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن

مستفاد از ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن، کمیسیون ماده (۱۰۰) می‌تواند درخصوص تخلفات مرتبط با ساخت‌وساز از جمله:

۱. ماده (۱۰) - صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است:
 ۱. رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از:
 الف) تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و شهرداری‌ها و سازمان تأمین اجتماعی و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها.
 ب) تصمیمات و اقدامات مأموران واحدهای مذکور در بند «الف» در امور راجع به وظایف آنها.
۲. رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آرا و تصمیمات قطعی هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیون‌هایی مانند کمیسیون‌های مالیاتی، هیئت حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها منحصراً از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها.



الف) احداث بنای بدون پروانه،

ب) اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی،

ج) عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن،

د) تجاوز به معابر شهر،

ه) قصور و یا تخلف مهندسان ناظر.

بررسی و اقدام مقتضی را به عمل آورد که مختصراً و به شرح ذیل بدان می‌پردازد:

الف) رسیدگی به تخلفات احداث بنای بدون پروانه

مطابق با مفاد ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن،^۱ موظف‌اند تا قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان نسبت به اخذ پروانه از شهرداری آن محل اقدام نمایند و شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به‌وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع شده باشد جلوگیری به عمل آورد و براساس تبصره «۱» آن موضوع به تقاضای شهرداری در کمیسیون ماده (۱۰۰) مطرح خواهد شد.

این در حالی است که با عنایت به مفاد تبصره «۴» ماده (۱۰۰)، اگر در مورد احداث بنای بدون پروانه، اصول فنی بهداشتی و شهرسازی در ساخت‌وساز و بنا رعایت شده باشد، کمیسیون می‌تواند با صدور رأی بر اخذ جریمه به‌ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز، یک‌دهم ((۱۰۰/۱)) ارزش معاملاتی ساختمان یا یک‌پنجم ((۵/۱)) ارزش سرقفلی ساختمان را در صورتی که ساختمان ارزش سرقفلی داشته باشد و هر کدام که مبلغ آن بیشتر است، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام نماید.

توضیح: بر این اساس، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن، قبل از هرگونه اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع به ساختمان، ملزم به اخذ پروانه از شهرداری و رعایت کامل اصول فنی بهداشتی و شهرسازی در ساخت‌وساز بنا هستند و در صورت عدم اخذ پروانه و اقدام عمرانی و مطرح شدن آن در کمیسیون ماده (۱۰۰)، هرگونه تعیین اخذ جریمه تنها منطبق با میزان مصوب در قانون، قابل تأیید قانونگذار خواهد بود.

ب) اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی

در این مرحله رسیدگی به تخلفات اضافه بنای زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی در غالب نوع کاربری مسکونی و غیرمسکونی، متفاوت است، که در ذیل بدان می‌پردازد:

۱. گفتنی است که درخصوص اراضی و املاک خارج از حریم شهرها براساس مفاد آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها، مصوب ۱۳۹۱/۲/۱۰ هیئت‌وزیران حاکمیت دارد که خارج از بحث این گزارش می‌باشد.

۱. رسیدگی به تخلفات حوزه استفاده از اراضی با کاربری مسکونی

منطبق با مفاد تبصره «۲» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، کمیسیون در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمان واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، می‌تواند:

۱-۱. در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجادشده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید.

۲-۱. جریمه نباید از حداقل یک‌دوم ((۲)) / ((۱)) کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی ساختمانی برای هر مترمربع بنای اضافی بیشتر باشد.

۳-۱. در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

۲. رسیدگی به تخلفات حوزه استفاده از اراضی با کاربری تجارتي، صنعتی و اداری

منطبق با مفاد تبصره «۳» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، کمیسیون در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمان واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری می‌تواند:

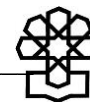
۱-۲. در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا به توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجادشده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام نماید.

۲-۲. جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجادشده بیشتر باشد.

۳-۲. در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری نمود شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بنماید. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

ج) رسیدگی به عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن

با عنایت به مفاد تبصره «۵» کمیسیون می‌تواند در شرایط عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن و با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ:



۱. رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملات ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد صادر نماید.
۲. مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می‌باشد.
۳. شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین‌شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد. به‌طور کلی و با توجه به مطالب فوق‌الذکر، آرای صادره از سوی کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری شامل رأی بر تخریب بنا و یا اخذ جریمه از ذینفع می‌شود که:
 - الف) حکم بر تخریب بنا غالباً براساس عدم رعایت اصول فنی، بهداشتی و شهرسازی در ساخت‌وساز و احداث بنا و یا براساس پرداخت نکردن جریمه توسط ذینفع صادر می‌شود.
 - ب) رأی اخذ جریمه در ازای تخلف حادث شده نیز در صورت رعایت اصول فنی بهداشتی و شهرسازی در ساخت‌وساز و احداث بنا (در کاربری‌های مسکونی، تجاری، صنعتی و اداری) و با توجه به نوع موقعیت ملک از نظر مکانی صادر می‌شود.
- توضیح آنکه: با توجه به احکام مندرج در ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن و مطالب فوق‌الذکر، بایستی گفت که موضوعات و ادله مختلفی در رأی به اخذ جریمه و یا تخریب بنا، کمیسیون مذکور نقش دارند که عبارتند از:
 - الف) نوع موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست باشد)،
 - ب) نوع استفاده از فضای ایجادشده،
 - ج) نوع ساختمان از نظر مصالح بکار رفته در آن،
 - د) نوع کاربری ملک و حوزه استفاده از اراضی و ...

نحوه رسیدگی در کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها

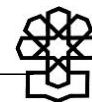
نکته با اهمیت آن که قانونگذار از سال ۱۳۴۵، برای رسیدگی به تخلفات ساخت‌وساز، مرجعی را تحت عنوان کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تعیین کرد، اما از سال ۱۳۵۲ به بعد، قانونگذار موضوعیت یافتن پرونده در کمیسیون مذکور و رسیدگی توسط آن کمیسیون را منوط به تقاضای شهرداری و ارسال پرونده به آن کمیسیون قرارداد. از این دیدگاه شهرداری تنها مرجع صالح قانونی برای تشکیل و ارسال پرونده به آن کمیسیون شناخته شده است، اما مطابق با اصلاحیه تبصره «۱» در سال ۱۳۵۲، در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه

جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید، در غیر این صورت، کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد، ولیکن در شرایطی که اگر شخصی مثلاً مهندس ناظر یا شخصی که از تخلف ساخت‌وساز متضرر گردد، نمی‌تواند مستقیماً شکایت خود را به کمیسیون مذکور ارجاع دهد و تقاضای رسیدگی نماید، در چنین شرایطی شخص مزبور می‌باید شکایت خود را به شهرداری منعکس نماید و از طریق شهرداری به کمیسیون ماده (۱۰۰) ارجاع شود، اما با بررسی برخی موارد انعکاس شده به شهرداری و عدم رسیدگی و یا برخورد (علیرغم تکلیف مندرج در تبصره «۷» آن ماده) و یا ارجاع موضوع به کمیسیون مذکور، می‌توان چنین برداشت کرد که با توجه به وجود رانت قانونی و یا امکان سازش شهرداری با متخلف (علیرغم تکالیف مندرج در تبصره‌های ماده (۱۰۰)) و یا عدم سازش با وی، امکان موضوعیت یافتن و یا نیافتن پرونده در کمیسیون ماده (۱۰۰) قابل تصور خواهد بود. چه بسا تخلفاتی که از طریق مهندسين ناظر (علیرغم مفاد تبصره «۷» ماده (۱۰۰)) به وقوع پیوسته و یا به شهرداری منعکس شده و شهرداری مربوطه به تکلیف قانونی خود عمل نکرده است، به عبارت دیگر در برخی موارد شهرداری‌ها محل تخلف را در صلاحیت کمیسیون ماده (۱۰۰) نمی‌داند و با توافق مالی و اخذ جریمه (بدون نیاز به رأی کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) و مبهم بودن معیار و میزان جریمه اخذ شده) به پرونده‌ها خاتمه می‌دهند و بعضاً آن تخلف را یا با توجه به عدم توافق مالی و یا ضرورت انعکاس در کمیسیون ماده (۱۰۰)، به آن کمیسیون ارجاع می‌دهند و در حال حاضر، اغلب روبه‌های موجود در شهرداری‌ها به همین منوال عمل می‌شود.

گفتنی است که کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) ضرورتاً می‌بایستی قبل از ورود به رسیدگی ماهیتی پرونده‌ها، ابتدا نسبت به صلاحیت محلی خود در رسیدگی به آن پرونده اطمینان حاصل کنند، چراکه در شرایطی که وقوع تخلف، مربوط به محدوده شهر یا حریم آن نباشد و یا در شرایطی که شهرداری آن شهر دارای مناطق متعدد باشد و تخلف واقع شده مربوط به نقاط معین شده از سوی وزارت کشور و یا وزارت راه و شهرسازی در آن مناطق باشد^۱ و تخلف وقوع یافته در صلاحیت شهرداری آن منطقه نباشد، کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) می‌بایست نسبت به اعلام عدم صلاحیت خود اقدام نماید.

اما در زمانی که کمیسیون با بررسی صلاحیت محلی و احراز صلاحیت خود نسبت به رسیدگی پرونده‌ها اقدام می‌نماید، رسیدگی به پرونده تخلفات ساختمانی در دو حالت رسیدگی بدوی و رسیدگی در مرحله تجدیدنظر، متصور خواهد بود.

۱. براساس قانون تقسیمات کشور و طرح‌های جامع، تفصیلی و هادی.



الف) رسیدگی در کمیسیون بدوی

در حالت اول، گزارش تخلفات ساختمانی پس از تشکیل پرونده، به کمیسیون ماده (۱۰۰) ارسال می‌شود. شایان ذکر است که در صورتی که جلسات آن کمیسیون در خود شهرداری منطقه تشکیل گردد، پرونده تخلف توسط واحد شهرسازی و فنی یا شخص مسئول پرونده به کمیسیون ارجاع و در صورتی که شهرداری دارای مناطق چندگانه باشد و جلسات آن کمیسیون در ساختمان مرکزی شهرداری تشکیل شود؛ پرونده مرتبط با آن منطقه شهرداری به دبیرخانه کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) ارسال و پس از ارجاع به کمیسیون ماده (۱۰۰) مورد رسیدگی قرار خواهد گرفت. در هر صورت، کمیسیون پس از وصول پرونده، به ذینفع اعلام می‌کند تا حداکثر طی مدت (۱۰) روز، توضیحات دفاعی خود را کتباً ارائه کند، گفتنی است که در حال حاضر (علیرغم تکلیف قانونی ماده (۱۰۰) و تبصره «۱» آن) و مطابق با رویه مورد عمل شهرداری‌ها، شهرداری‌ها پس از تشکیل پرونده از طریق دبیرخانه به ذینفع اعلام می‌کند که ظرف مدت (۱۰) روز توضیحات خود را کتباً ارائه نماید. این اقدام شهرداری‌ها که قبل از طرح دعوی در کمیسیون ماده (۱۰۰) صورت می‌گیرد، مغایر با حکم مندرج در تبصره «۱» ماده (۱۰۰) می‌باشد.

جلسات کمیسیون با حضور نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور، یکی از قضات دادگستری با انتخاب وزیر دادگستری و یکی از اعضای شورای اسلامی شهر به انتخاب شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود و کمیسیون موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند، ظرف مدت یک ماه، تصمیم مقتضی با اکثریت آرا (نصف به علاوه یک) و برحسب مورد اتخاذ می‌کند.

ب) رسیدگی در کمیسیون تجدیدنظر

پس از صدور رأی، مدت (۱۰) روز برای اعتراض تعیین می‌گردد، که در صورت وجود اعتراض از جانب ذینفع، کمیسیون دیگری از ماده (۱۰۰) تحت عنوان کمیسیون تجدیدنظر، به آن اعتراض رسیدگی خواهد کرد. اعضای این کمیسیون به غیر از اعضای هستند که در مرحله بدوی حضور داشته‌اند و پس از رسیدگی مبادرت به صدور رأی می‌نمایند، رأی صادره می‌تواند در راستای رأی کمیسیون بدوی و یا در مغایرت با آن صادر شود.

نکته حائز اهمیت آن است که هر ذینفعی (غیر از شهرداری‌ها) می‌تواند آرای قطعی یافته از سوی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری را در دیوان عدالت اداری مورد اعتراض و از آن شکایت نماید. از این دیدگاه، آرای کمیسیون بدوی، بعد از گذشت مهلت (۱۰) روزه و عدم اعتراض در کمیسیون تجدیدنظر قابلیت شکایت در دیوان عدالت اداری را خواهد داشت. این حکم در خصوص آرای کمیسیون تجدیدنظر مصداق می‌کند و دیوان عدالت اداری برحسب بند «۲» ماده (۱۰) و جزء «۱» ماده (۱۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری (مصوب ۱۳۹۲) مکلف به رسیدگی به شکایات مرتبط با شهرداری‌ها و تشکیلات وابسته به آن است.

نحوه اجرای حکم صادره کمیسیون ماده (۱۰۰) و تبصره‌های آن

آرایی که پس از صدور توسط کمیسیون ماده (۱۰۰) قطعیت می‌یابد، قابلیت اجرا خواهند داشت و اجرای آن بر عهده مالک و شهرداری‌ها گذاشته می‌شود. از آنجایی که اجرای حکم توسط شهرداری در دو مورد قلع بنا و وصول جریمه برحسب تبصره‌های ماده (۱۰۰) امکان‌پذیر می‌باشد، بایستی اظهار داشت که در چنین شرایطی که شهرداری هم در مقام طرف دعوی مطرح می‌باشد و هم در مقام مجری حکم، می‌توان چنین برداشت کرد که برابری طرفین اصحاب دعوی در متن قانون موضوعه رعایت نشده است و قانون مذکور نیاز به اصلاح اساسی دارد.

چراکه در یکجا، شهرداری مسئول تشکیل پرونده و ارجاع آن به کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) و در مرحله بعدی حضور به جهت ادای توضیحات فنی و شهرسازی و درجایی دیگر به‌عنوان مجری حکم قلع بنا و وصول جرائم تعیین شده است، در چنین وضعیتی بایستی ابراز داشت که اجرای احکام کمیسیون، نمی‌بایستی از سوی طرف دیگر دعوی قابلیت اجرایی داشته باشد.

نبود وجاهت قانونی در مصوبات تشکیلات متولی

بخش عمده اهداف این گزارش، انعکاس اقداماتی است که موجبات نقض قوانین بالادستی را فراهم کرده است. به‌عبارت دیگر، مشروعیت جایگاه‌های متولی و قانونی، زمینه‌ساز اقدامات و تصویب برخی از مصوباتی شده است که ضمن نقض قوانین بالادستی، تضییع حقوق ذینفعان را به‌همراه داشته است.

برای توضیح این بیان، می‌بایستی ابتدا به مصوبه «لایحه قانونی اصلاح تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری (مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۷)»^۱ توجه کرد. در تبصره «۱۱» این ماده که در تاریخ ۱۳۵۸ و توسط شورای انقلاب مصوب شده است، اشاره می‌گردد که: «آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست؛ و بازنگری در مقررات

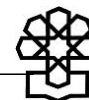
۱. لایحه قانونی اصلاح تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری (مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۷)

ماده واحده - تبصره‌های «۲»، «۳»، «۴»، «۵»، «۶»، «۷» و «۸» ماده قانون شهرداری به شرح زیر اصلاح و تبصره‌های «۹»، «۱۰» و «۱۱» به ماده مذکور الحاق می‌گردد:

...

تبصره «۱۱» - آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجرا است و این ارزش معاملاتی سالی یک‌بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

۲. توضیح آنکه: آیین‌نامه به مجموعه مقرراتی گفته می‌شود که در جهت تسهیل و تشریح حکم صریح یا ضمنی قانونگذار برای تکمیل قانون وضع می‌شوند، از این‌رو، آیین‌نامه درجایی که مخالف یا مغایر با قانون است، تاب مقاومت در برابر قانون را ندارد. تفاوت اساسی قانون و آیین‌نامه در مراجع تصویب‌کننده آنها است؛ به طوری که قانون از مجاری مجالس تنقیح و تصویب می‌گردد، ولی آیین‌نامه توسط دستگاه‌های دولتی و بعضاً عمومی مصوب می‌گردد؛ ضمن آنکه قوه مقننه مکلف به ابطال آیین‌نامه‌ها و مصوبات بخش‌های دولتی و عمومی مغایر با قوانین مصوب آن قوه می‌باشد و دیوان عدالت اداری هم برحسب طرح دعوی از سوی شکات، می‌تواند نسبت به ابطال آیین‌نامه‌ها و مصوبات دولتی و عمومی مغایر با قوانین دستگاه تقنینی کشور بپردازد.



آن و یا صدور آیین‌نامه جدید برحسب تکلیف قانونی مندرج در تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) سالی یک‌بار قابل تجدیدنظر خواهد بود». در این خصوص گفتنی است که در سال ۱۳۵۸ شورای انقلاب با توجه به عدم تشکیل مجلس و نبود قانونگذار، اقدام به تصویب قوانینی می‌کرد که پس از تصویب و بدون انطباق آن با قانون اساسی و شرع مقدس اسلام توسط مرجع دیگر، (به دلیل عدم تشکیل شورای نگهبان) قابلیت اجرایی پیدا می‌کرد. پس از تشکیل شورای نگهبان، کلیه مصوبات شورای انقلاب مورد ایراد قرار دارند، از این حیث با توجه به اینکه تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری توسط شورای انقلاب مصوب شده و تطابق آن تبصره با اصول قانون اساسی و شرع مقدس اسلام و بررسی لازم و تأیید آن صورت نگرفته است اولاً این مصوبه همواره با ایراد و جاهت قانونی مواجهه بوده است. ثانیاً موضوع و عبارت به کار رفته در تبصره «۱۱» فقط محدود به تهیه آیین‌نامه ارزش معاملاتی توسط شهرداری‌ها می‌باشد و شهرداری‌ها را مرجع تهیه آیین‌نامه قرار داده است نه تعیین میزان و ارقام ارزش معاملاتی.

نکته با اهمیت و مغفول در این مبحث، عدم توجه و یا نقض عملکردی مجریان قانون در حوزه شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی و کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری است که متفاوت بودن مفهوم عبارت «آیین‌نامه» که به معنای تدوین مجموعه دستورالعمل، ضوابط و مقرراتی است که برای تسهیل و تشریح حکم صریح یا ضمنی قانونگذار برای تکمیل قانون وضع می‌شوند را با عبارت صریح «ارزش معاملاتی» مندرج در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم که حکم بر تعیین مقدار و میزان ارزش معاملاتی ساختمان و ملک دارد را براساس برداشت‌های خود درک و مورد عمل قرار داده‌اند، به عبارت دیگر چنین برداشت می‌شود که استنباط شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی شهرها از حکم تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری معطوف به تعیین میزان و مقدار ارزش معاملاتی ساختمان و املاک و تعیین ضریبی برای آن ارزش معاملاتی است که مبنای تعیین جرائم در کمیسیون (فاقد جایگاه قانونی) توافقات در شهرداری و همچنین مبنایی برای صدور آرای کمیسیون ماده (۱۰۰) قرار گرفته است. از آنجایی که عملکرد تشکیلات مذکور در مغایرت با حکم صریح قانون مؤخر و مندرج در مواد (۶۴) و (۲۷۳) قانون مالیات‌های مستقیم و همچنین صراحت ملاک جرائم در تبصره‌های «۲»، «۳»، «۴» و «۵» است فاقد وجاهت قانونی بوده و می‌بایستی ابطال بودن آنها اعلام گردد. از این منظر نه تنها شهرداری و شوراهای اسلامی شهرها، بلکه کمیسیون ماده (۱۰۰) نیز نمی‌تواند نسبت به صراحت قانون، اقدام مغایری داشته باشد. از این دیدگاه اقدامات مغایر با این حکم قانونی از سوی شهرداری‌ها و مصوبات مغایر با

این حکم قانونی توسط شوراهای اسلامی شهرها و آرای صادره از سوی کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) شهرداری‌ها و توافقات مغایر با این حکم قانونی در کمیسیون توافقات شهرداری‌ها، فاقد جاهت قانونی می‌باشد و می‌تواند توسط ذینفعان مورد پیگیری حقوقی و قضایی قرار گیرد. چراکه در این رویکردها توجهی به تقدم و تأخر تکالیف قانونی نشده است و از این بابت موجبات تضییع حقوق ذینفعان را فراهم کرده‌اند.

برای توضیح بیشتر به ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ (مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳) به همراه اصلاحات مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ و مصوب ۱۳۹۴/۰۵/۱۹^۲ و همچنین ماده (۲۷۳) آن اشاره می‌گردد.

۱. موضوع ماده (۲۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۴۵ در تعیین ارزش معاملاتی توسط کمیسیون تقویم املاک.

۲. قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ به همراه اصلاحات مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ و ۱۳۹۴/۰۵/۱۹).

ماده (۶۴) - تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک متشکل از هفت عضو می‌باشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزارتخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی، کشاورزی و ثبت اسناد و املاک به ترتیب در مراکز استان‌ها یا شهرستان‌ها حسب مورد و یا نمایندگان آنها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سه سال یکبار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک توسط شورای بخش مربوط معرفی خواهند شد. در صورت نبودن شورای شهر یا بخش دو نفر با شرایط مذکور که کارمند دولت نباشند، به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستان‌ها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. جلسات کمیسیون با حضور حداقل پنج نفر که سه نفر آنها عضو دولت باشند رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی موافق چهار نفر معتبر است.

کمیسیون مزبور مکلف است:

الف) قیمت اراضی شهری را با توجه به آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده و موقعیت جغرافیایی (شبکه‌بندی زمین، نوع خاک، خدمات تحت‌الارضی، آب‌وهوا و ارتفاع) و وضعیت حقوقی (مشاع بودن، نوع مالکیت از لحاظ جاری بودن یا داشتن دفترچه مالکیت، استیجاری بودن) و خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، بهداشت، آموزش و پرورش، شبکه حمل‌ونقل شهری و سایر خدمات) و میزان مساحت و تراکم جمعیت و تراکم ساخت و موقعیت ملک از لحاظ قرار داشتن در مناطق تجاری و صنعتی و مسکونی و آموزشی و یا مختلط و به‌طور کلی نوع کاربری اراضی و دسترسی‌ها به فضای سبز و مراکز خرید و کیفیت شوارع از نظر حمل‌ونقل و عبور و مرور.

ب) قیمت زمین‌های کشاورزی و روستایی را علاوه بر رعایت موارد مذکور در بند «الف» فوق فاصله تا شهر، نوع محصول و قیمت آنها و میزان آب و داشتن قابلیت برای کشت مکانیزه و وضعیت طبیعی زمین و داشتن جاده و نوع جاده و فاصله تا جاده‌های اصلی و مواردی که مالکین عرصه و اعیان و اشجار باغات متفاوت باشند.

ج) قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون‌آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید.

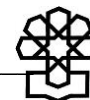
ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجرا می‌باشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره «۱» - سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می‌توانند قبل از اتمام دوره سه‌ساله کمیسیون تقویم املاک را در موارد زیر تشکیل دهند:

۱. برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.

۲. برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص وزارت امور اقتصادی و دارایی با مقایسه با نقاط مشابه

همانگی ندارد.



در ماده (۶۴) قانون مذکور، که به عنوان قانون مؤخر بر تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قلمداد می‌شود، تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک گذاشته شده است.

دور از انتظار نیست که دیدگاهی مدعی شود که عبارت «آیین‌نامه ارزش معاملاتی» مندرج در تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری با ارزش معاملاتی مندرج در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، با یکدیگر متفاوت می‌باشد و منظور قانونگذار از عبارت «آیین‌نامه ارزش معاملاتی» در تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تعیین معیار برای جرائم و عوارض شهرداری می‌باشد و منظور قانونگذار از عبارت «ارزش معاملاتی» در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، تعیین معیار برای اخذ مالیات.

آنچه بدیهی است اینکه در هیچ برهه‌ای از دوران قانونگذاری، چنین بدعتی ایجاد نشده است که قانونگذار یک اصطلاح و یا عبارت را مانند عبارت «ارزش معاملاتی» بدون توضیح و تعریف از آن اصطلاح و عبارت در مصوبات مختلف تبیین نماید و آن عبارت در مصوبات مزبور، بر مصادیق و موارد مجزا شمولیت داشته باشد. بایستی گفت که چنین تفسیری قطعاً تفسیر و برداشت بخشی تلقی شده و نیازمند بازنگری و اصلاح مفهومی و عملکردی می‌باشد. این مطلب از آن حیث است که اولاً در تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تهیه آیین‌نامه (دستورالعمل، ضوابط یا مقررات اجرایی قانون) تکلیف شده است و در ماده (۲۷۳) قانون مالیات‌های مستقیم چنین تصریح شده است که:

«از تاریخ اجرای این قانون کلیه قوانین و مقررات مغایر به استثنای احکام مالیاتی مقرر در قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در دوران برنامه مزبور و نیز ماده (۱۳) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران (مصوب ۱۳۷۲/۰۶/۷) و استفساریه (مصوب ۱۳۷۴/۰۱/۲۱) قانون اخیرالذکر لغو می‌گردد. این حکم شامل قوانین و مقررات مغایری که شمول قوانین و مقررات عمومی به آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است، می‌باشد.»

بنابراین ادعای شمولیت متفاوت یک عبارت قانونی بر موضوعات متفاوت، ادعای ناصحیحی است.

۳. برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاتی که حسب تشخیص وزارت امور اقتصادی و دارایی با توجه به عوامل ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش تعیین شده به وجود آمده باشد.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجرا بوده و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر خواهد بود.

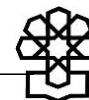
تبصره «۲» - مادامی که ارزش معاملاتی املاک طبق مقررات این قانون تعیین نشده است آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده معتبر است.

ماده (۲۷۳) - تاریخ اجرای این قانون از اول سال ۱۳۸۱ خواهد بود و کلیه اشخاص حقوقی که شروع سال مالی آنها از اول فروردین ماه ۱۳۸۰ به بعد باشد نیز از لحاظ ترتیب رسیدگی و نرخ مالیاتی مشمول این قانون خواهند شد. از تاریخ اجرای این قانون کلیه قوانین و مقررات مغایر به استثنای احکام مالیاتی مقرر در قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در دوران برنامه مزبور و نیز ماده (۱۳) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران مصوب ۱۳۷۲/۶/۷ و استفساریه مصوب ۱۳۷۴/۱/۲۱ قانون اخیرالذکر لغو می‌گردد. این حکم شامل قوانین و مقررات مغایری که شمول قوانین و مقررات عمومی به آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است نیز می‌باشد.

از این دیدگاه، دامنه شمولیت عبارت «ارزش معاملاتی» مندرج در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، مبنای قانونی برای عملکرد کلیه دستگاه‌هایی است که از بابت تعیین مقدار و میزان «ارزش معاملاتی» جهت‌گیری شده است. بنابراین اقدامات و مصوبات شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی از بابت ملاک قرار دادن حکم تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری (مصوب ۱۳۵۸/۰۶/۲۷) در تعیین عوارض و نرخ جرائم کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون مذکور و همچنین تعیین ضرایب مختص به انواع کاربری تحت عنوان (A) و (K) برای ارزش‌های معاملاتی به‌کار گرفته شده، به‌جای تأسی به حکم ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ به‌همراه اصلاحات مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ و مصوب ۱۳۹۴/۰۵/۱۹) و همچنین صراحت معیار تعیین جرائم در تبصره‌های «۲»، «۳»، «۴» و «۵» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری ناصحیح بوده و فاقد وجاهت قانونی می‌باشد. چراکه ارزش معاملاتی براساس ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت است از: «مبلغ معینی که در هر منطقه جغرافیایی و محل واقع‌شدن ملک، ازسوی اداره امور مالیاتی محل، به‌عنوان قیمت منطقه‌ای تعیین و مشخص می‌گردد. اداره امور مالیاتی محل هر سه سال یک‌بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک براساس معیارهای مشخصی که در اختیار دارد، ارزش معاملاتی زمین و ساختمان را در هر محل و منطقه جغرافیایی از نظر موقعیت مکانی و اینکه آیا در بر کوچه و خیابان واقع گردیده یا نه و با در نظر گرفتن سایر معیارهای موجود برآورد نموده و مراتب را به کلیه دستگاه‌های ذی‌ربط اعلام می‌دارد».

چنین بحثی می‌تواند درخصوص تعیین میزان جرائم براساس سال وقوع تخلف و یا سال محاسبه و صدور رأی مؤثر باشد. به‌عنوان نمونه، اگر ساختمانی در سال ۱۳۷۰ مرتکب تخلفی شده و یا بدون پروانه ساختمانی ساخته شده باشد و در زمان حاضر کمیسیون ماده (۱۰۰)، حکم بر جریمه مالک به پرداخت چند برابر ارزش معاملاتی صادر کرده باشد؛ آیا معیار و ملاک احتساب جریمه، براساس ارزش معاملاتی (ناشی از تبصره «۱۱» و یا ماده (۶۴) فوق‌الاشاره) در سال وقوع تخلف خواهد بود و یا براساس سال محاسبه (مثلاً سال ۱۳۹۴)؟ یا وجهی خواهد بود که در زمان فعلی (ازسوی اداره امور مالیاتی و یا مطابق با تبصره «۱۱» و مطابق با ضرایبی از ارزش معاملاتی‌ای که مورد تصویب شورای اسلامی قرار می‌گیرد) به‌عنوان ارزش معاملاتی تعیین و ابلاغ می‌شود؟

به‌عبارت دیگر، به‌علت آنکه کمیسیون تقویم املاک، هر سه سال یک‌بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک مبادرت می‌ورزد و یا اینکه شهرداری هر ساله نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام می‌کند؛ و این ارزش می‌تواند متفاوت از ارزش تعیین شده ماقبل خود باشد، آیا مالک متخلف باید مبلغ ارزش معاملاتی را مطابق با محاسبه سال وقوع تخلف بپردازد؟ و یا اینکه ملزم به پرداخت آن براساس محاسبه آخرین زمان تعیین شده به‌همراه ضرایب آن می‌باشند؟



در این خصوص شایان ذکر است که مطابق با اصول کلی علم حقوق و ماده (۱۰) قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱، چنانچه فردی مرتکب تخلف و یا جرمی گردد، بایستی قانون حاکم در زمان ارتکاب تخلف و جرم، ملاک حکم و اجرا قرار گیرد؛ زیرا براساس قانون نمی‌توان عطف به ماسبق عمل کرد، مگر اینکه قانون جدید ضعیف‌تر باشد، که در چنین شرایطی برحسب قانون جدید عمل می‌شود. با استنباط از وحدت ملاک این امر در موضوع تخلف ساختمانی و نحوه محاسبه ارزش معاملاتی و اینکه ارزش معاملاتی کدام زمان باید ملاک و معیار عمل قرار گیرد، شهرداری‌ها موظف بوده‌اند که ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف را ملاک محاسبه قرار دهند؛ و در صورتی که مازاد بر مبلغ مذکور، وجه دیگری از مالکین گرفته باشند، چون غیرحق بوده، بایستی ازسوی شهرداری‌ها به پرداخت‌کنندگان آن وجه مسترد گردد.

مصادیقی از تخلفات قانونی شهرداری‌ها و شوراهای اسلامی و کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری از بابت موضوع ارزش معاملاتی

الف) تخلف شهرداری‌ها از بابت حکم ماده (۱۰۰) قانون شهرداری

۱. شهرداری تهران

۱-۱. فرمول جرائم ساختمانی: شهرداری تهران در نظام جدید رسیدگی به انواع تخلف در ساخت‌وساز، «نرخ پایه» در فرمول محاسبه تعرفه جرائم، را از طریق تعدیل «ارزش معاملاتی املاک» متناسب با نرخ تورم و قیمت روز ملک، افزایش داده است؛ به‌طوری‌که با اعمال نرخ‌های جدید، میزان جریمه‌ها برای ساخت‌وسازهای مسکونی حداقل بین ۱/۵ تا ۳ برابر و برای پروژه‌های تجاری بین ۲ تا ۴ برابر تعرفه‌های فعلی، رشد داشته است.

به نظر می‌رسد شهرداری تهران چنین رویکردی را با فرض ظاهری بر اینکه افزایش تعرفه جریمه‌ها می‌تواند به‌عنوان بازوی اصلی بازدارندگی از تخلف ساختمانی عمل کند اتخاذ کرده است و اینکه جریمه‌ای که شهرداری برای بخشش تخلفات ساختمانی اعمال و از سازنده‌ها دریافت می‌کند سهم فوق‌العاده اندکی در قیمت تمام‌شده پروژه‌ها دارد و منافعی که با عبور از ضوابط ساخت‌وساز، برای متخلفین در هنگام فروش آپارتمان‌ها و واحدها حاصل می‌شود، به نوعی انگیزه تخلف برای افزایش بنا یا مثلاً حذف پارکینگ را بالا می‌برد.

توضیح: اتخاذ چنین استدلالی، در شرایطی امکان موضوعیت دارد که نقش شهرداری‌ها و مهندسين ناظر در ساخت‌وسازها و اعمال نظارت مستمر و همچنین امکان پیشگیری قبل از

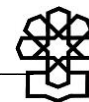
تحقق تخلف، وجود نداشته باشد.^۱ اما با توجه به تکالیف قانونی از بابت مکلف بودن شهرداری‌ها، مهندسين ناظر و دست‌اندرکاران ساخت‌وساز در فعاليت‌های موضوعه، به نظر می‌رسد اتخاذ چنین رویه‌ای برای افزایش جرائم، نه تنها توجیه‌کننده عدم اجرای تکالیف قانونی نیست، بلکه ناقض احکام قانونی مندرج در تبصره‌های «۲» الی «۵» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری از بابت میزان جرائم تعیین شده در قبال نوع تخلفات ساخت‌وساز می‌باشد.

ضمن آنکه، تحقق و استمرار تخلفات ساختمانی، می‌تواند به‌عنوان منبع مناسبی برای تأمین بخشی از منابع مالی شهرداری‌ها، تلقی گردد، این نوع دیدگاه می‌تواند توجیه‌کننده کمیت و کیفیت نقش نظارتی شهرداری‌ها در قبال بروز تخلف و اتمام عملیات ساخت‌وساز و سپس تشکیل پرونده در شهرداری‌ها تجلی یابد.

۲-۱. استفاده از بلوک‌های سیمانی به‌عنوان مانعی برای تردد: قرار دادن بلوک‌های سیمانی (نیوجرسی) در مقابل درب ورودی ابنیه و ساختمان‌ها با کاربری‌های مختلف از جمله مسکونی، تجاری و ... به جهت اخذ عوارض پسماند یا نوسازی یا مقابله با کاربری غیرمجاز یا تسریع در تسویه دیون به شهرداری و... از دیگر ابتکارات غیرقانونی و تضییع‌کننده حقوق شهروندی است. در صورتی که طبق قانون، شهرداری می‌باید هرگونه اختلاف با مؤدی در خصوص عوارض را از طریق کمیسیون ماده (۷۷) قانون شهرداری پیگیری نماید.

توضیح: به عبارت دیگر اقداماتی از این دست که ایجاد محدودیت مالکیت بر اموال و حقوق شهروندی است، ناقض اصول بیستم، بیست‌ودوم، سی‌وششم و سی‌وهفتم قانون اساسی و نص صریح ماده (۷۷) قانون شهرداری بوده و حکایت از تخلف محرز متصدیان این اقدام دارد.

۱. به نظر می‌رسد که تعداد کارهای نظارتی ارجاع شده به مهندسان ناظر نمی‌تواند کفاف مخارج زندگی آنها را بدهد و ازسویی هم، اشتغال مهندسان ناظر در مشاغل دیگر، موجب شده تا آنها امکان نظارت دقیق و لازم را نداشته باشند و اغلب ساختمان‌ها و ابنیه تنها با امضا بدون تحقق تکالیف قانونی مهندسان ناظر اجرا گردد. از این منظر ضرورت دارد تا این موضوع با تعیین الزامات و مسئولیت ضمانت اجرایی در اصلاح قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان که در دستور بررسی مجلس شورای اسلامی قرار گرفته است اصلاح و تبیین گردد.



ب) تخلف شوراهای اسلامی

۱. شورای اسلامی شهر تهران

عنوان مصوبه

«اصلاحیه مصوبه چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم «۱۱»»

ذیل ماده صد (۱۰۰) قانون شهرداری»

شناسه سند ۶۵۱۶۲ - تاریخ ۱۳۹۳/۷/۶

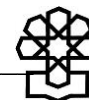
شماره صدور	۱۶۰-۱۹۴۴-۱۸۳۴۹
تاریخ صدور	۱۳۹۳-۰۷-۰۶
شماره جلسه	۹۰
شناسه مصوباتی	۱۹۴۴
تاریخ جلسه	۱۳۹۳-۰۶-۰۹
نوع مصوبه	عمومی
ماده واحده:	
<p>الف) ماده اول مصوبه «چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان - موضوع تبصره «۱۱» ذیل ماده (۱۰۰) قانون شهرداری» ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۷۴ مورخ ۱۳۸۲/۲/۲ به شرح زیر اصلاح می‌گردد.</p> <p>ماده اول:</p> <p>در اجرای تبصره یازدهم ذیل ماده (۱۰۰) قانون شهرداری مبنی بر تهیه آیین‌نامه ارزش معاملاتی که براساس آن جریمه‌های موضوع تبصره‌های دوم، سوم، چهارم و پنجم ذیل این قانون از متخلفین اخذ می‌شود، در صورتی که بنای احداثی بدون مجوز در حد تراکم پایه مالی مجاز باشد، ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان بر مبنای ارزش هر مترمربع مازاد تراکم پایه مالی در آخرین مصوبه ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران در خصوص «ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ» که با حرف اختصاری (A) نمایش داده می‌شود، محاسبه و اخذ خواهد شد.</p> <p>ب) تبصره ذیل ماده اول (۱) مصوبه، به تبصره یکم «۱» تغییر نام یافته و به شرح زیر اصلاح می‌گردد:</p> <p>تبصره یکم «۱»:</p> <p>در صورتی که اضافه بنای احداثی بدون مجوز بیش از حد تراکم پایه مالی مجاز باشد، ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان بر مبنای دو برابر ارزش هر مترمربع مازاد تراکم پایه مالی با احتساب ضرایب پلکانی تعرفه مازاد تراکم مطابق با فرمول زیر می‌باشد.</p> $\text{ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان} = (\text{ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم} \times 2A)$ <p>ج) تبصره ذیل به عنوان تبصره دوم به ذیل ماده اول مصوبه اضافه می‌شود:</p> <p>تبصره دوم «۲»:</p> <p>در صورت احداث هرگونه بنای غیرمسکونی (تجاری، اداری، صنعتی و تولیدی) بدون مجوز، ارزش معاملاتی ساختمان بر مبنای ارزش هر مترمربع مازاد تراکم پایه مالی (A) با احتساب ضرایب پلکانی تعرفه مازاد تراکم مطابق فرمول زیر</p>	

<p>محاسبه و اخذ می‌گردد:</p> <p>۱. در صورتی که بنای احداثی بدون مجوز در حد تراکم پایه مالی مجاز باشد:</p> <p>ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان = $(K \times A \times 2) + A_2$</p> <p>۲. در صورتی که بنای احداثی بدون مجوز بیش از حد تراکم پایه مالی مجاز باشد:</p> <p>ارزش معاملاتی هر مترمربع ساختمان = $(K \times A \times 2) +$ (ضریب پلکانی تعرفه مازاد تراکم $2A$)</p> <p>K: ضریب تغییر کاربرد طبق آخرین مصوبه ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران در خصوص «مجاز ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ»</p> <p>ضریب پلکانی تعرفه مازاد بر تراکم پایه مالی: طبق آخرین مصوبه ملاک عمل شورای اسلامی شهر تهران در خصوص «مجاز ارزش واگذاری امتیاز تراکم و تعرفه تغییر کاربری ساختمان و پارکینگ»</p>

توضیح: تعیین هرگونه معیار و ضرایب محاسبه از جمله ضرایب (A) و (K) در ارزش معاملاتی ملاک عمل قرار گرفته برای جرائم ساختمانی، ممنوع و تخلف از قانون محسوب می‌شود.

۲. شورای اسلامی شهر مشهد - پیشنهاد K موضوع تبصره «۱۱» ماده صد قانون شهرداری

شماره صدور	۴/۹۳/۱۲۳۴۶ ش
تاریخ صدور	۱۳۹۳/۱۰/۳۰
شماره تصویب	۵۱
تاریخ تصویب	۱۳۹۳/۰۱/۰۱
عنوان مصوبه	پیشنهاد K موضوع تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری
ماده واحده:	
<p>ارزش روز معاملاتی ساختمان (K) موضوع تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری به شرح زیر تعیین و مبالغ آن از طبقه ۸ به بالا هر طبقه ۱۰ درصد افزایش می‌یابد.</p> <p>۱. در حوزه درآمدی ۴ و ۵ P' ۱/۳ مصوب همان سال</p> <p>۲. در حوزه درآمدی ۳ P' ۲/۳ مصوب همان سال</p> <p>۳. در حوزه درآمدی ۱ و ۲ P' مصوب همان سال</p> <p>تبصره «۱» - اجرای این مصوبه از ابتدای سال ۱۳۹۴ به بعد خواهد بود.</p> <p>تبصره «۲» - ارزش روز معاملاتی ساختمان (K) برای سال‌های قبل از ۹۰ بر مبنای مصوبه‌های قبلی ملاک عمل از جمله مصوبه شماره ۳۱۵۱۹/ش - ۱۳۸۵/۰۳/۲۱ خواهد بود.</p> <p>تبصره «۳» - مالکینی که تا پایان سال ۱۳۹۳ ساخت و ساز غیرمجاز دارند، مکلف‌اند تا پایان خردادماه سال ۱۳۹۴ نسبت به تعیین تکلیف و تسویه حساب بدهی خود براساس مصوبه‌های قبلی اقدام نمایند. در غیر این صورت، بعد از مهلت مقرر، برابر با مفاد این مصوبه اقدام خواهد شد. بدیهی است این تبصره نافی مفاد نظر مقام معظم رهبری در پاسخ به استفتای شهرداری تبریز و پاسخ دفتر معظم‌له به استفتای شهرداری تهران به شماره نامه ۱۰/۱۷۲۶۶۲ مورخ ۱۳۹۰/۰۲/۲۴ که طی شماره ۳۷۹۰۵۱ مورخ ۱۳۹۰/۰۴/۱۱ در دبیرخانه مرکزی شهرداری تهران به ثبت رسیده است (تصویر پیوست) نخواهد بود.</p>	



تبصره «۴» - شهرداری مشهد ظرف مدت یک ماه **لایحه ارزش معاملاتی ساختمان** در نواحی منفصل شهری قرقی و توس و حریم شهر را جهت تصمیم‌گیری به شورای اسلامی شهر ارائه نماید.

تبصره «۵» - این مصوبه درخصوص تخلفات ساختمانی جایگزین مواد (۲۴)، (۲۵) (بجز تبصره آن)، (۲۶)، (۲۷) و (۳۱) دفترچه ضوابط محاسبات درآمدی گردید.

تبصره «۶» - در اجرای تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و به‌منظور هماهنگ‌سازی آرای صادره از کمیسیون‌های ماده (۱۰۰)، شهرداری مشهد ضرایب پیشنهادی خود را (جهت ارائه لایحه به کمیسیون ماده (۱۰۰) متناسب با حوزه درآمدی و موقعیت ملک در سیستم یکپارچه شهرسازی ظرف مدت یک ماه به شورا ارائه و پس از تصویب کمیسیون مشترک امور فنی، عمرانی و طرح‌ریزی شهری و برنامه، بودجه، فناوری اطلاعات و امور اداری با حضور و حق رأی کلیه اعضا اجرایی نماید.

تبصره «۷» - شهرداری مشهد موظف است از ابتدای بهمن‌ماه سال ۱۳۹۳ نسبت به اطلاع‌رسانی و آگاه‌سازی مردم در زمینه اهمیت رعایت ضوابط ساخت‌وساز و تبعات ساخت‌وساز غیرمجاز به‌طور مؤثر و فراگیر اقدام نماید.

توضیح: تعیین هرگونه معیار و ضرایب محاسبه از جمله ضرایب (A) و (K) در ارزش معاملاتی ملاک عمل قرار گرفته برای جرائم ساختمانی، ممنوع و تخلف از قانون محسوب می‌شود.

۳. شورای اسلامی شهر مشهد - ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره «۱۱» ماده صد قانون شهرداری

شماره صدور	۳-۲۴۲۳ ش
دوره تصویب	دوره سوم
شماره جلسه	۱۴
تاریخ جلسه	۱۳۸۶/۰۵/۲۱
عنوان مصوبه	ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری
ماده واحده:	
۱. به شهرداری مشهد اجازه داده می‌شود برای ساخت‌وسازهای مازاد بر تراکم در مناطق ۱، ۲ و ۳ شهری قبل از ارسال تخلف به کمیسیون ماده (۱۰۰) به‌ازای هر متر تخلف به ترتیب ۴۵P، ۳۵P و ۲۵P به‌عنوان بهای خدمات مازاد بر تراکم دریافت (در این صورت عوارض ویژه ساختمان دریافت نمی‌شود) و سپس پرونده را به‌عنوان تخلف بدون پروانه به کمیسیون ماده (۱۰۰) ارسال نماید.	
۲. بهای خدمات مربوطه صرفاً برای واحدهای مسکونی در هر منطقه شهری به‌ازای هر مترمربع نباید از سه میلیون ریال تجاوز نماید.	
۳. تبصره - این مصوبه برای تمام پرونده‌های بعدی و قبلی‌هایی که متوقف بوده است قابل اجرا می‌باشد.	
۳. پرونده‌های دارای یک طبقه اضافه که تا پایان سال ۱۳۸۵ به کمیسیون ماده (۱۰۰) ارسال شده و رأی تخریب گرفته‌اند به معاونت شهرسازی و معماری شهرداری مشهد ارسال گردد تا در صورت تطبیق شرایط ساختمان با شرایط فروش یک طبقه مازاد بر تراکم در سال ۱۳۸۵، برابر ضوابط سال ۱۳۸۵ و با نرخ‌های این مصوبه پاسخگویی شود.	
۴. بهای خدمات تفکیک صرفاً واحدهای مسکونی بیش از حد مندرج در پروانه ساختمانی به‌شرح جدول زیر و توضیحات پس از آن است.	

ردیف	شرح	هر مترمربع
۱	برای جداسازی اولین واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۵P
۲	برای جداسازی دومین واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۱۰P
۳	برای جداسازی سومین واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۱۵P
۴	برای جداسازی چهارمین و پنجمین واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۲۰P
۵	برای جداسازی ششمین تا دهمین واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۲۵P
۶	برای جداسازی یازدهمین و بیشتر واحد اضافه بر مندرجات در مجوز	۳۰P

تبصره «۱» - مساحت واحدهای جدا شده نباید از ۵۰ مترمربع (مساحت مفید آپارتمانی) کمتر باشد.

تبصره «۲» - بهای خدمات فوق به ترتیب از کوچک‌ترین واحد با کمترین ضریب P جدول محاسبه می‌گردد. به این معنا که کوچک‌ترین واحد، اولین واحد اضافه محسوب گردیده و واحدهای بعدی نیز به ترتیب از کوچک به بزرگ تعیین می‌گردد.

تبصره «۳» - برای تغییر در تعداد واحدها، تأمین پارکینگ الزامی بوده و شهرداری حق موافقت با تفکیک بدون تأمین پارکینگ یا تبدیل کسری پارکینگ به جریمه را ندارد.

تبصره «۴» - بهای خدمات فوق براساس قیمت منطقه‌ای مورد عمل زمان صدور مجوز باید عمل گردد.

تبصره «۵» - حداکثر تعداد واحدهای اضافه نباید از ۲ برابر واحد مجاز بیشتر باشد.

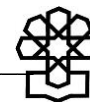
۵. برای صدور مجوز سند جداگانه واحد تجاری از بافت مسکونی در معابری که برابر طرح تفصیلی (۱۲ تا ۲۰ متری) واگذاری تجاری به آنها مجاز است، به‌ازای هر مترمربع P ۱۵ حقوق شهرداری اخذ و پاسخگویی گردد. رعایت سایر ضوابط نیز الزامی می‌باشد.

توضیح: تعیین هرگونه معیار و ضرایب محاسبه از جمله ضرایب (A) و (K) در ارزش معاملاتی ملاک عمل قرار گرفته برای جرائم ساختمانی، ممنوع و تخلف از قانون محسوب می‌شود.

ج) تخلفات کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری تهران

براساس تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها مصوب شورای انقلاب، آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان سالیانه توسط شهرداری تهیه می‌شود و به تأیید شورای شهر می‌رسد.

کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری تهران براساس فاکتورهای متفاوت نسبت به صدور رأی اقدام می‌کند که یکی از این فاکتورها، تعیین میزان جریمه براساس ضرایب و ارقام مندرج در نظام ارزش معاملاتی ساختمان که هماهنگ با نرخ تورم توسط شهرداری تهران تعیین می‌شود و تحت تأثیر تعدیل ارزش، میزان جرائم در املاک مسکونی بین یک‌ونیم تا سه برابر و املاک تجاری بین دو تا چهار برابر افزایش می‌یابد، عمل می‌نماید. از این دیدگاه آن دسته از مصوبات شورای اسلامی شهر که ناظر بر تعیین ضرایب و ارزش معاملاتی متناسب با افزایش نرخ تورم برای اخذ جرائم ساختمانی



تدوین می‌شود فاقد وجاهت قانونی می‌باشد.

در کمیسیون ماده (۱۰۰) سه محور فنی، شهرسازی و بهداشتی به‌عنوان تخلفات ساختمانی محسوب می‌شود، در بخش فنی، تخلفات با جان انسان‌ها سروکار دارند؛ از این‌رو مالکان ساختمان‌هایی که چنین تخلفاتی را انجام داده‌اند به‌هیچ‌عنوان پایان کار برای آنها صادر نمی‌شود. شایان ذکر است که براساس اظهار مدیرکل کمیسیون ماده (۱۰۰) شهرداری تهران، «برای اجرای احکام تخلفات ساختمانی ۳۰ سازمان دخیل هستند. ۱۵ سازمان مستقیماً به شهرداری تهران مربوط می‌شوند و ۱۵ سازمان دیگر همچون نظام مهندسی، وزارت کشور، وزارت راه و شهرسازی و... در خارج از نظام شهرداری مسئولیت دارند». که در این راستا مترصد آنند که در نظام جدید ابتدا به یکپارچگی درون سازمان‌های شهرداری دست یابند و سپس به رایزنی با سایر سازمان‌ها بپردازند. فاکتور دیگر و مؤثر در تعیین نرخ جریمه «جغرافیای تخلف» است، بر این اساس میزان جریمه در مناطق (۲۲) گانه تهران متفاوت خواهد بود. به‌عبارت دیگر ساختمانی که در منطقه یک مرتکب تخلف ساختمانی می‌شود، از جریمه‌ای بالاتر از جرائم متعلق به ساختمان‌های نواحی جنوب شهر برخوردار شده و باید بپردازند.

دسته‌بندی محورها و اقدامات جلوگیری از تخلفات تشکیلات متولی پیش‌بینی‌های قانونگذار از بابت پیشگیری و جلوگیری از تخلفات ساختمانی

قانونگذار مراحل و عوامل مختلفی را برای جلوگیری از تخلفات ساختمانی، پیش‌بینی نموده است که این عوامل و مراحل در جایگاه‌ها و شرایط موضوعه قابل اجرا می‌باشد، به‌طوری‌که اگر موارد تکلیف شده، در زمان مقرر به وقوع بپیوندند و توسط مجری اعمال شود، امکان استمرار روند فزاینده تخلفات ساختمانی به حداقل خواهد رسید و تنزل چشمگیری خواهد داشت، موارد مذکور، مختصراً و به‌شرح ذیل مرحله‌بندی می‌شود:

گام اول

نخستین مرحله، مرحله پیشگیری است که مطابق با ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند و مأمورین شهرداری مکلف به نظارت بوده و بدون نیاز به کسب دستور مقام قضایی می‌توانند از هرگونه ساخت‌وساز غیرمجاز (خلاف پروانه و یا بدون پروانه) جلوگیری نمایند و براساس تبصره «۷» ماده (۱۰۰)، در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از تخلفات ساختمانی است و دستور شهرداری اجرا نمی‌شود اجازه داده است که با استفاده از مأمورین اجراییات (و در صورت

لزوم مأمورین انتظامی) برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام نمایند. از این حیث و برحسب ماده (۱۰۰) قانون مزبور، نه تنها مأمورین شهرداری مکلف به جلوگیری از بروز و ادامه تخلفات شده‌اند، بلکه نقش‌آفرینی و همکاری پرسنل اجراییات شهرداری و مأمورین انتظامی بدون نیاز به حکم قضایی پیش‌بینی شده است.

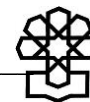
در این راستا، در تبصره «۷» ماده مزبور نیز «مهندسان ناظر» مکلف به نظارت مستمر و اعلام به موقع تخلف و خودداری از گواهی عدم انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات حتی در پایان کار شده‌اند،^۱ در صورتی که «مهندسان ناظر» مراتب تخلف را برخلاف واقع و یا به موقع اعلام نمایند که موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس نماید. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به وسیله کمیسیون ماده (۱۰۰) گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. براساس حکم پایانی مندرج در تبصره «۷» ماده (۱۰۰)، مأموران شهرداری نیز مکلف شده‌اند که نظارت داشته باشند و طبق همان حکم، با قصور آنان می‌بایستی برخورد شود.

توضیح: در بسیاری از موارد موضوعه، نقش تکلیف شده شهرداری‌ها در نظارت و اعمال قانون، محقق نمی‌شود و به بسیاری از آن تخلفات در خاتمه عملیات ساخت‌وساز پرداخته می‌شود و یا اینکه مهندس ناظر تخلف مربوطه را به شهرداری منطقه اعلام نمی‌کند و گاهی هم شهرداری به اعلام کتبی تخلف مهندس ناظر ترتیب اثر نمی‌دهد، که از این حیث، نقض قانون توسط مجریان آن، محرز شناخته می‌شود. با وقوع چنین رفتارهایی، به نظر می‌رسد که با توجه به عدم نقش‌آفرینی وزارت راه و شهرسازی به عنوان ناظر عالی، اغلب شهرداری‌ها، بیشتر به اخذ جریمه حاصل از تخلف علاقه‌مندند تا جلوگیری از تخلف؛ زیرا برحسب تکالیف قانونی، امکان جلوگیری از تخلف و پیشگیری از آن امکان‌پذیر است.

گام دوم

در این مرحله، تکلیف شهرداری منطقه جهت تشکیل و ارسال به موقع پرونده تخلف به کمیسیون ماده

۱. در این خصوص بایستی اظهار داشت که نقش مهندسان ناظر به حدی اهمیت دارد که این موضوع در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمان و آیین‌نامه اجرایی آن با لحاظ جوانب تنبیهی از بابت ضعف و عدم اجرای تکلیف قانونی، تبیین شده است. اما آنچه محرز است، استمرار تخلف از سوی برخی از مهندسان ناظر و عدم رسیدگی شهرداری از بابت: الف) کیفیت ترتیب اثر به برخی از گزارش‌های تخلف که توسط مهندسان ناظر ارائه شده است، ب) ضعف ایفای نقش نظارتی در تمامی ابعاد، مراحل و اقدامات ساخت‌وساز و حتی بروز فسادهای احتمالی از بابت تبانی با دست‌اندرکاران ساخت‌وساز و به تبع آن موضوعیت نیافتن تشکیل پرونده، ج) وجود فضای کمیسیون توافقات قبل از ارجاع به کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری.



(۱۰۰) تبیین شده است. در این راستا و منطبق با حکم تبصره «۱» ماده (۱۰۰)، در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری، موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح نماید.

توضیح: علیرغم چنین حکمی، بعضاً اتفاق می‌افتد که از تاریخ ابلاغ توقف فعالیت و عملیات ساختمانی به مالک، مدت‌های مدیدی گذشته و پرونده همچنان بدون اقدام در شهرداری منطقه مانده است و حتی به برخی از پرونده‌های موضوعه، در کمیسیون توافقات (قبل از ارسال به کمیسیون ماده (۱۰۰)) رسیدگی و درنهایت با اخذ مبلغ تعیین شده، خاتمه داده می‌شود، که این رویه خلاف نص صریح حکم ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن است.

گام سوم

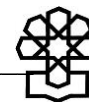
مرحله سوم شامل نقش کمیسیون تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری در رسیدگی قانونی به تخلفات مرتبط با ساخت‌وسازهای غیرمجاز و جلوگیری از آن تخلفات می‌شود، براساس رویکرد پیش‌بینی شده در ماده مذکور، در صورتی که پرونده‌ای از تخلفات ساختمانی و به تقاضای شهرداری، در آن کمیسیون مطرح شود، کمیسیون موظف است تا در مهلت مقرر، موضوع تخلف را رسیدگی نماید و در صورتی که تخلف مربوطه از لحاظ شهرسازی یا فنی یا بهداشتی موضوعیت داشت، نسبت به قلع آن تخلف رأی صادر نماید و در مواردی که موضوع تخلف، اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه و یا احداث بنای بدون پروانه و یا عدم احداث پارکینگ باشد، کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بر بنا و با در نظر گرفتن موقعیت ملک، اخذ جریمه را مبنای رأی خود قرار دهد.

توضیح: اخذ جریمه می‌بایستی بر مبنای ضرایبی از نرخ‌های ارزش معاملاتی تعیین شده توسط کمیسیون تقویم املاک (موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم) تعیین گردد و این ضرایب نیز بایستی همان ضرایب مندرج در تبصره‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری باشد که براساس نوع تخلف مشخص و صراحت لازم را دارد. اما متأسفانه از سنوات گذشته تاکنون، کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) قانون مذکور، علیرغم صراحت قانون، ارزش معاملاتی را همان نرخ ارزش معاملاتی تعیین شده از سوی شهرداری‌ها (براساس تبصره «۱۱» ماده مزبور مبنی بر تعیین «آیین‌نامه ارزش معاملاتی») ملاک تعیین میزان جرائم مندرج در آرای خود قرار داده‌اند.

با توجه به این که یکی از اعضای آن کمیسیون، یکی از قضات دادگستری (به انتخاب وزیر دادگستری) می‌باشد، قاضی مذکور می‌بایستی ضمن برخورداری از اشراف کامل بر قوانین، نسبت به اجرای آن قوانین اهتمام لازم را به عمل آورد و از صدور حکم خلاف مصوبه قوه مقننه خودداری و جلوگیری نماید.

جمع‌بندی و نتیجه‌گیری

در این گزارش مروری بر مصوبات مرتبط با ماده (۱۰۰) قانون شهرداری توسط مجلس شورا و شورای انقلاب و همچنین چگونگی رفتار ساختارهای مرتبط با آن، صورت گرفت. آنچه بدیهی است این است که هرگونه تغییر مصوبات مجلس شورا (به‌عنوان تنها دستگاه قانونگذار کشور)، صرفاً از طریق مصوبه مؤخر مجلس شورا امکانپذیر خواهد بود و هیچ دستگاهی نمی‌تواند مصوبه مجلس شورا را تغییر دهد. از این منظر، گرچه در اوایل انقلاب، شورای انقلاب در حکم دستگاه قانونگذاری قلمداد شد، اما فرضاً اگر قرار باشد همین مشروعیت را (با در نظر داشتن؛ نبود شورای نگهبان برای تأیید مصوبات مربوطه) برای آن شورا قائل شد، بایستی به حاکمیت قوانین مؤخر بر قوانین مقدم و تصریح بر لغو و منسوخ شدن قوانین و مقررات ذکر شده در قوانین مؤخر پایبند بود و به آن تمکین کرد. از این دیدگاه مبنا قرار گرفتن تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری (مصوب شورای انقلاب) در خصوص چگونگی تعیین ارزش معاملاتی ساختمان موضوع تبصره یازدهم «۱۱» در مصوبات شوراهای اسلامی و عدم رعایت و اجرای تکلیف ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب سنوات ۱۳۶۶، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۴) و همچنین ماده (۲۷۳) آن قانون (مصوب ۱۳۸۰) مبنی بر لغو کلیه قوانین و مقررات موضوعه؛ نقض آشکار قانون بوده و تخلف محسوب می‌شود و کلیه اشخاصی که در مصوبات، آرا و اقدامات عملکردی خود، به نحوی از انحاء، به‌جای رعایت ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب سنوات ۱۳۴۵، ۱۳۶۶، ۱۳۸۰ و ۱۳۹۴)، تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری (مصوب شورای انقلاب) را ملاک عمل قرار داده‌اند می‌بایستی پاسخگو باشند. از این رو، اصلاح رفتارها، اقدامات و مصوبات موضوعه توسط شهرداری‌ها و کمیسیون توافقات آنها، شوراهای اسلامی شهرها، کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و دیوان عدالت اداری بدیهی بوده و لازم‌الرعایه می‌باشد و جبران ضرر اشخاص نیز واجب و اشخاص متضرر می‌توانند از طریق مراجع ذیربط و یا مراجع قضایی استیفای حق نمایند.

**ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها**

ماده (۱۰۰) - مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می‌تواند از عملیات ساختمانی ساختمان‌های بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به‌وسیله مأمورین خود اعم از آنکه ساختمان در زمین محصور یا غیرمحصور واقع باشد جلوگیری کند.

تبصره «۱» - در موارد مذکور فوق که از لحاظ اصول شهرسازی یا فنی یا بهداشتی قلع تأسیسات و بناهای خلاف مشخصات مندرج در پروانه ضرورت داشته باشد یا بدون پروانه شهرداری ساختمان احداث یا شروع به احداث شده باشد به تقاضای شهرداری موضوع در کمیسیون‌هایی مرکب از نماینده وزارت کشور به انتخاب وزیر کشور و یکی از اعضای انجمن شهر، به انتخاب انجمن مطرح می‌شود. کمیسیون پس از وصول پرونده به ذینفع اعلام می‌کند که ظرف ده روز توضیحات خود را کتباً ارسال دارد پس از انقضای مدت مذکور کمیسیون مکلف است موضوع را با حضور نماینده شهرداری که بدون حق رأی برای ادای توضیح شرکت می‌کند ظرف مدت یکماه تصمیم مقتضی برحسب مورد اتخاذ کند در مواردی که شهرداری از ادامه ساختمان بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه جلوگیری می‌کند مکلف است حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری موضوع را در کمیسیون مذکور مطرح کند در غیر این صورت کمیسیون به تقاضای ذینفع به موضوع رسیدگی خواهد کرد.

در صورتی که تصمیم کمیسیون بر قلع تمام یا قسمتی از بنا باشد مهلت مناسبی که نباید از دو ماه، تجاوز کند تعیین می‌کند.

شهرداری مکلف است تصمیم مزبور را به مالک ابلاغ کند. هرگاه مالک در مهلت مقرر اقدام به قلع بنا نکند شهردار رأساً اقدام کرده و هزینه آن را طبق مقررات آیین‌نامه اجرای وصول عوارض از مالک دریافت خواهد کرد.

تبصره «۲» - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت زیربنای مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی مسکونی، کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجادشده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند (جریمه نباید از حداقل یک‌دوم کمتر و از سه برابر ارزش معاملاتی برای هر مترمربع بنای اضافه بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد، شهرداری مکلف است مجدداً پرونده را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب را بکند. کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد نمود.

تبصره «۳» - در مورد اضافه بنا زائد بر مساحت مندرج در پروانه ساختمانی واقع در حوزه استفاده از اراضی تجارتي و صنعتی و اداری کمیسیون می‌تواند در صورت عدم ضرورت قلع اضافه بنا با توجه به موقعیت ملک از نظر مکانی (در بر خیابان‌های اصلی یا خیابان‌های فرعی و یا کوچه بن‌باز یا بن‌بست) رأی به اخذ جریمه‌ای که متناسب با نوع استفاده از فضای ایجاد شده و نوع ساختمان از نظر مصالح مصرفی باشد تعیین و شهرداری مکلف است براساس آن نسبت به وصول جریمه اقدام کند (جریمه نباید از حداقل دو برابر کمتر و از چهار برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع بنای اضافی ایجاد شده بیشتر باشد). در صورتی که ذینفع از پرداخت جریمه خودداری کرد شهرداری مکلف

است مجدداً پروانه را به همان کمیسیون ارجاع و تقاضای صدور رأی تخریب بکند.

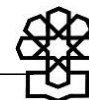
کمیسیون در این مورد نسبت به صدور رأی تخریب اقدام خواهد کرد.

تبصره «۴» - در مورد احداث بنای بدون پروانه در حوزه استفاده از اراضی مربوطه در صورتی که اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی رعایت شده باشد کمیسیون می‌تواند با صدور رأی اخذ جریمه به‌ازای هر مترمربع بنای بدون مجوز یک‌دهم ارزش معاملاتی ساختمان یا یک‌پنجم ارزش سرقفلی ساختمان در صورتی که ساختمان ارزش دریافت سرقفلی داشته باشد، هرکدام که مبلغ آن بیشتر است از ذینفع، بلامانع بودن صدور برگ پایان ساختمان را به شهرداری اعلام کند. اضافه بنا زائد بر تراکم مجاز براساس مفاد تبصره‌های «۲» و «۳» عمل خواهد شد.

تبصره «۵» - در مورد عدم احداث پارکینگ و یا غیرقابل استفاده بودن آن و عدم امکان اصلاح آن کمیسیون می‌تواند با توجه به موقعیت محلی و نوع استفاده از فضای پارکینگ، رأی به اخذ جریمه‌ای که حداقل یک برابر و حداکثر دو برابر ارزش معاملاتی ساختمان برای هر مترمربع فضای از بین رفته پارکینگ باشد، صادر کند (مساحت هر پارکینگ با احتساب گردش ۲۵ مترمربع می‌باشد). شهرداری مکلف به اخذ جریمه تعیین شده و صدور برگ پایان ساختمان می‌باشد.

تبصره «۶» - (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) در مورد تجاوز به معابر شهر، مالکین موظف هستند در هنگام نوسازی براساس پروانه ساختمان و طرح‌های مصوب رعایت بره‌های اصلاحی را بکنند، در صورتی که برخلاف پروانه و یا بدون پروانه تجاوزی در این مورد انجام گیرد شهرداری مکلف است از ادامه عملیات جلوگیری و پروانه امر را به کمیسیون ارسال کند. در سایر موارد تخلف ماندن عدم استحکام بنا، عدم رعایت اصول فنی و بهداشتی و شهرسازی در ساختمان رسیدگی به موضوع در صلاحیت کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) است.

تبصره «۷» - (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) مهندسان ناظر ساختمانی مکلفند نسبت به عملیات اجرایی ساختمانی که به مسئولیت آنان احداث می‌گردد، از لحاظ انطباق ساختمان با مشخصات مندرج در پروانه و نقشه‌ها و محاسبات فنی ضمیمه آن مستمراً نظارت کرده و در پایان کار مطابقت ساختمان با پروانه و نقشه و محاسبات فنی را گواهی کنند. هرگاه مهندس ناظر برخلاف واقع گواهی کند و یا تخلف را به‌موقع به شهرداری اعلام نکند و موضوع منتهی به طرح در کمیسیون مندرج در تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و صدور رأی بر جریمه یا تخریب ساختمان گردد، شهرداری مکلف است مراتب را به نظام معماری و ساختمانی منعکس کند. شورای انتظامی نظام مذکور موظف است مهندس ناظر را در صورت ثبوت تقصیر برابر قانون نظام معماری و ساختمانی حسب مورد با توجه به اهمیت موضوع به ۶ ماه تا سه سال محرومیت از کار و در صورتی که مجدداً مرتکب تخلف شود که منجر به صدور رأی تخریب به‌وسیله کمیسیون ماده (۱۰۰) گردد به حداکثر مجازات محکوم کند. مراتب محکومیت از طرف شورای انتظامی نظام معماری و ساختمانی در پروانه اشتغال درج و در یک یا چند مورد از جرایم کثیرالانتشار اعلام می‌گردد. شهرداری مکلف است تا صدور رأی محکومیت به محض وقوف از تخلف مهندس ناظر و ارسال پرونده کمیسیون ماده (۱۰۰) به مدت حداکثر ۶ ماه از اخذ گواهی امضای مهندس ناظر مربوطه برای ساختمان جهت پروانه ساختمان شهرداری خودداری کند. مأمورین شهرداری نیز مکلفند در مورد ساختمان‌ها نظارت کنند و هرگاه از موارد تخلف در پروانه به‌موقع جلوگیری نکنند و یا در مورد صدور گواهی انطباق ساختمان با پروانه مرتکب تقصیری شوند، طبق مقررات قانونی به تخلف آنان رسیدگی می‌شود و در صورتی که عمل ارتكابی مهندسان ناظر و مأمورین شهرداری واجد جنبه جزایی هم باشد از این جهت نیز قابل تعقیب خواهند بود. در مواردی که شهرداری مکلف به جلوگیری از عملیات ساختمان است و دستور شهرداری اجرا نشود می‌تواند با استفاده از مأمورین اجرائیات خود و در صورت لزوم مأمورین انتظامی برای متوقف ساختن عملیات ساختمانی اقدام کند.



تبصره «۸» - (اصلاحی ۱۳۵۸/۶/۲۷) دفاتر اسناد رسمی مکلفند قبل از انجام معامله قطعی در مورد ساختمان‌های گواهی پایان ساختمان و در مورد ساختمان‌های ناتمام گواهی عدم خلاف تا تاریخ انجام معامله را که توسط شهرداری صادر شده باشد ملاحظه و مراتب را در سند قید کند. در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تصویب قانون ۶ تبصره الحاقی به ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها (۱۳۵۵/۱۱/۲۴) معامله انجام گرفته و از ید مالک اولیه خارج شده باشد، در صورتی که مورد معامله کل پلاک را شامل نگردد گواهی عدم خلاف یا برگ پایان ساختمان الزامی نبوده و با ثبت و تصریح آن در سند انجام معامله بلامانع می‌باشد.

در مورد ساختمان‌هایی که قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر ایجاد شده در صورتی که اضافه بنای جدیدی حادث نگردیده باشد و مدارک و اسناد نشان‌دهنده ایجاد بنا قبل از سال تصویب طرح جامع شهر باشد، با ثبت و تصریح مراتب فوق در سند مالکیت انجام معامله بلامانع می‌باشد.

تبصره «۹» - (الحاقی ۱۳۵۸/۶/۲۷) ساختمان‌هایی که پروانه ساختمان آنها قبل از تاریخ تصویب نقشه جامع شهر، صادر شده است از شمول تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری معاف می‌باشند.

تبصره «۱۰» - (الحاقی ۱۳۵۸/۶/۲۷) در مورد آرای صادره از کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری هرگاه شهرداری یا مالک یا قائم‌مقام او از تاریخ ابلاغ رأی ظرف مدت ده روز نسبت به آن رأی اعتراض کند، مرجع رسیدگی به این اعتراض کمیسیون دیگر ماده (۱۰۰) خواهد بود که اعضای آن غیر از افرادی باشند که در صدور رأی قبلی شرکت داشته‌اند. رأی این کمیسیون قطعی است.

تبصره «۱۱» - (الحاقی ۱۳۵۸/۶/۲۷) آیین‌نامه ارزش معاملاتی ساختمان پس از تهیه توسط شهرداری و تصویب انجمن شهر در مورد اخذ جرائم قابل اجراست و این ارزش معاملاتی سالی یک‌بار قابل تجدیدنظر خواهد بود.

پیوست ۲

قانون دیوان عدالت اداری

ماده (۱۰) - «صلاحیت و حدود اختیارات دیوان به قرار زیر است:

۱. رسیدگی به شکایات و تظلمات و اعتراضات اشخاص حقیقی یا حقوقی از:

الف) تصمیمات و اقدامات واحدهای دولتی اعم از وزارتخانه‌ها و سازمان‌ها و مؤسسات و شرکت‌های دولتی و **شهرداری‌ها** و سازمان تأمین اجتماعی و تشکیلات و نهادهای انقلابی و مؤسسات وابسته به آنها،
ب) تصمیمات و اقدامات مأموران واحدهای مذکور در بند.

۲. رسیدگی به اعتراضات و شکایات از آرا و تصمیمات قطعی هیئت‌های رسیدگی به تخلفات اداری و کمیسیون‌هایی مانند کمیسیون‌های مالیاتی، هیئت حل اختلاف کارگر و کارفرما، کمیسیون موضوع ماده (۱۰۰) **قانون شهرداری‌ها** منحصرأ از حیث نقض قوانین و مقررات یا مخالفت با آنها».

گفتنی است که در خصوص اراضی و املاک خارج از حریم شهرها براساس مفاد آیین‌نامه مربوط به استفاده از اراضی احداث بنا و تأسیسات در خارج از محدوده قانونی و حریم شهرها حاکمیت دارد که خارج از بحث این گزارش می‌باشد.

پیوست ۳

قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۰۳ به همراه اصلاحات مصوب ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ و مصوب ۱۳۹۴/۰۵/۱۹) ماده (۶۴) - **تعیین ارزش معاملاتی املاک به عهده کمیسیون تقویم املاک** متشکل از هفت عضو می‌باشد که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور و وزار **تخانه‌های مسکن و شهرسازی، جهاد کشاورزی و نماینده سازمان ثبت اسناد و املاک و دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک** به معرفی شورای شهر و در شهرستان‌ها از مدیران کل یا رؤسای **ادارات امور مالیاتی، مسکن و شهرسازی، کشاورزی و ثبت اسناد و املاک** به ترتیب در مراکز استان‌ها یا شهرستان‌ها حسب مورد و یا نمایندگان آنها و سه نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک به معرفی شورای شهر تشکیل و هر سه سال یک بار نسبت به تعیین ارزش معاملاتی املاک اقدام خواهد نمود.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) دو نفر معتمد محل بصیر و مطلع در امور تقویم املاک توسط شورای بخش مربوط معرفی خواهند شد. در صورت نبودن شورای شهر یا بخش دو نفر با شرایط مذکور که کارمند دولت نباشند، به معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت خواهند نمود. کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در شهرستان‌ها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مزبور یا ادارات تابعه آن تشکیل خواهد شد. **جلسات کمیسیون با حضور حداقل پنج نفر که سه نفر آنها عضو دولت باشند رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی موافق چهار نفر معتبر است.**

کمیسیون مزبور مکلف است:

الف) قیمت اراضی شهری را با توجه به آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده و موقعیت جغرافیایی (شبکه‌بندی زمین، نوع خاک، خدمات تحت‌الارضی، آب‌وهوا و ارتفاع) و وضعیت حقوقی (مشاع بودن، نوع مالکیت از لحاظ جاری بودن یا داشتن دفترچه مالکیت، استیجاری بودن) و خدمات شهری (آب، برق، تلفن، گاز، بهداشت، آموزش و پرورش، شبکه حمل‌ونقل شهری و سایر خدمات) و میزان مساحت و تراکم جمعیت و تراکم ساخت و موقعیت ملک از لحاظ قرار داشتن در مناطق تجاری و صنعتی و مسکونی و آموزشی و یا مختلط و به‌طور کلی نوع کاربری اراضی و دسترسی‌ها به فضای سبز و مراکز خرید و کیفیت شوارع از نظر حمل‌ونقل و عبور و مرور.

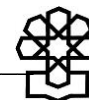
ب) قیمت زمین‌های کشاورزی و روستایی را علاوه بر رعایت موارد مذکور در بند «الف» فوق فاصله تا شهر، نوع محصول و قیمت آنها و میزان آب و داشتن قابلیت برای کشت مکانیزه و وضعیت طبیعی زمین و داشتن جاده و نوع جاده و فاصله تا جاده‌های اصلی و مواردی که مالکین عرصه و اعیان و اشجار باغات متفاوت باشند.

ج) قیمت ساختمان را با توجه به نوع مصالح (اسکلت فلزی یا بتون‌آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی و خدماتی و غیره) و نوع مالکیت از نظر عرصه و اعیان تعیین نماید.

ارزش معاملاتی تعیین شده پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجرا می‌باشد و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره «۱» - سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می‌توانند قبل از اتمام دوره سه‌ساله کمیسیون تقویم املاک را در موارد زیر تشکیل دهند:

۱. برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است.



۲. برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص وزارت امور اقتصادی و دارایی با مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی ندارد.

۳. برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص وزارت امور اقتصادی و دارایی با توجه به عوامل ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش تعیین شده به وجود آمده باشد.

۴. ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک لازم‌الاجرا بوده و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر خواهد بود.

تبصره «۲» - مادامی که ارزش معاملاتی املاک طبق مقررات این قانون تعیین نشده است آخرین ارزش معاملاتی تعیین شده معتبر است.

ماده (۲۷۳) - تاریخ اجرای این قانون از اول سال ۱۳۸۱ خواهد بود و کلیه اشخاص حقوقی که شروع سال مالی آنها از اول فروردین‌ماه ۱۳۸۰ به بعد باشد نیز از لحاظ ترتیب رسیدگی و نرخ مالیاتی مشمول این قانون خواهند شد. از تاریخ اجرای این قانون کلیه قوانین و مقررات مغایر به استثنای احکام مالیاتی مقرر در قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران در دوران برنامه مزبور و نیز ماده (۱۳) قانون چگونگی اداره مناطق آزاد تجاری - صنعتی جمهوری اسلامی ایران، مصوب ۱۳۷۲/۶/۷ و استفساریه، مصوب ۱۳۷۴/۱/۲۱ قانون اخیرالذکر لغو می‌گردد. این حکم شامل قوانین و مقررات مغایری که مشمول قوانین و مقررات عمومی به آنها مستلزم ذکر نام یا تصریح نام است نیز می‌باشد.

قانون اصلاح قانون مالیات‌های مستقیم (مصوب ۱۳۹۴/۰۵/۱۹)

بند «۱۳» - متن زیر جایگزین ماده (۶۴) قانون و تبصره‌های آن می‌شود:

ماده (۶۴) - تعیین ارزش معاملاتی املاک بر عهده کمیسیون تقویم املاک می‌باشد. کمیسیون مزبور موظف است ارزش معاملاتی موضوع این قانون را در سال اول معادل دو درصد (۲٪) میانگین قیمت‌های روز منطقه با لحاظ ملاک‌های زیر تعیین کند.

این شاخص هر سال به میزان دو واحد درصد افزایش می‌یابد تا زمانی که ارزش معاملاتی هر منطقه به بیست درصد (۲۰٪) میانگین قیمت‌های روز املاک برسد.

الف) قیمت ساختمان با توجه به مصالح (اسکلت فلزی یا بتون آرمه یا اسکلت بتونی و سوله و غیره) و قدمت و تراکم و طریقه استفاده از آن (مسکونی، تجاری، اداری، آموزشی، بهداشتی، خدماتی و غیره) و نوع مالکیت،

ب) قیمت اراضی باتوجه به نوع کاربری و موقعیت جغرافیایی از لحاظ تجاری، صنعتی، مسکونی، آموزشی، اداری و کشاورزی. این کمیسیون متشکل از پنج عضو است که در تهران از نمایندگان سازمان امور مالیاتی کشور، وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و جهاد کشاورزی، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و شورای اسلامی شهر و در سایر شهرها از مدیران کل یا رؤسای ادارات امور مالیاتی، راه و شهرسازی، جهاد کشاورزی و ثبت اسناد و املاک و یا نمایندگان آنها و نماینده شورای اسلامی شهر تشکیل می‌شود. کمیسیون مذکور هر سال یک بار ارزش معاملاتی املاک را به تفکیک عرصه و اعیان تعیین می‌کند.

در موارد تقویم املاک واقع در هر بخش و روستاهای تابعه (براساس تقسیمات کشوری) نماینده بخشدار یا شورای بخش در جلسات کمیسیون شرکت می‌کند. در صورت نبودن شورای اسلامی شهر یا بخش، یک نفر که کارمند دولت نباشد با معرفی فرماندار یا بخشدار مربوط در کمیسیون شرکت می‌کند.

کمیسیون تقویم املاک در تهران به دعوت سازمان امور مالیاتی کشور و در سایر شهرها به دعوت مدیرکل یا رئیس اداره امور مالیاتی در محل سازمان مذکور یا ادارات تابعه تشکیل می‌شود. جلسات کمیسیون با حضور حداقل چهار نفر از اعضا رسمیت می‌یابد و تصمیمات متخذه با رأی حداقل سه نفر از اعضا معتبر است. دبیری جلسات کمیسیون حسب مورد بر عهده نماینده سازمان یا اداره کل یا اداره امور مالیاتی است.

ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این ماده یک ماه پس از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجرا و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

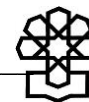
تبصره «۱» - سازمان امور مالیاتی کشور یا ادارات تابعه سازمان مزبور می‌توانند قبل از اتمام دوره یکساله در هر شهر یا بخش یا روستا، در موارد زیر کمیسیون تقویم املاک را تشکیل دهند:

۱. برای تعیین ارزش معاملاتی نقاطی که فاقد ارزش معاملاتی است،

۲. برای تعدیل ارزش معاملاتی تعیین شده نقاطی که حسب تشخیص سازمان امور مالیاتی کشور در مقایسه با نقاط مشابه هماهنگی لازم را نداشته یا با توجه به معیارهای ذکر شده در این ماده تغییرات عمده در ارزش املاک به وجود آمده باشد؛ ارزش معاملاتی تعیین شده حسب این تبصره پس از یک ماه از تاریخ تصویب نهایی کمیسیون تقویم املاک، لازم‌الاجرا و تا تعیین ارزش معاملاتی جدید معتبر است.

تبصره «۲» - در مواردی که کمیسیون تقویم موضوع این ماده پس از دوبار دعوت تشکیل نشود یا پس از تشکیل دو جلسه تصمیم مقتضی در مورد تعیین ارزش معاملاتی حاصل نشود، سازمان امور مالیاتی کشور مکلف است آخرین ارزش روز املاک تعیین شده توسط کمیسیون تقویم را با شاخص بهای کالاها و خدمات اعلامی توسط مراجع قانونی ذیصلاح تعدیل و ارزش معاملاتی را مطابق مقررات این ماده تعیین کند.

تبصره «۳» - در مواردی که ارزش معاملاتی موضوع این ماده مطابق دیگر قوانین و مقررات، مأخذ محاسبه سایر عوارض و وجوه قرار می‌گیرد، مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی موضوع این ماده می‌باشد که با پیشنهاد مشترک وزارت امور اقتصادی و دارایی و دستگاه ذیربط به تصویب هیئت وزیران یا مراجع قانونی مرتبط می‌رسد. درصد مذکور باید به نحوی تعیین گردد که مأخذ محاسبه عوارض و وجوه یاد شده بیش از نرخ تورم رسمی اعلامی از طرف مراجع قانونی ذیربط افزایش نیافته باشد.



پیوست ۴

تاریخ: ۱۷ شهریور ۱۳۹۳
کلاس پرونده: ۵۳۱/۹۳
شماره دادنامه: ۱۰۱۸
موضوع رأی: ابطال قسمت‌هایی از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از ۱۳۹۳/۱/۱ مصوب شورای اسلامی شهر
شاکی: آقای غلامرضا شاطری
<p>بسم الله الرحمن الرحيم</p> <p>مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری</p> <p>گردش کار: آقای غلامرضا شاطری به موجب لایحه‌ای که به شماره ۹۰۰۰/۲۱۱/۲۲۵۴۶/۲۰۰-۱۳۹۳/۳/۱۸ ثبت دفتر اندیکاتور هیئت عمومی شده اعلام کرده است که:</p> <p>۱. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در آرای متعددی به صراحت، اصل موضوعات مورد استفاده توسط شورای اسلامی شهر اراک جهت وضع و تعیین عوارض سالیانه را غیرقانونی و مورد ابطال قرار داده است. لکن علی‌رغم اعلان آرای مذکور در روزنامه رسمی یا حتی اعلام مستقیم آن توسط اشخاص به آن شورا، تأثیری در روند نادرست آن شورا نداشته و مرجع مذکور یا نسبت به موضوع بی‌اعتنا بوده و یا با ایجاد تبصره‌ها و به اصطلاح ایجاد شاخ و برگ اضافی به اصل موضوع ابطالی توسط هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، موجبات دور زدن قوانین و آرای آن دیوان را فراهم می‌نماید. (به‌عنوان مثال ابطال وضع عوارض در راستای «حذف و یا کسر پارکینگ» طی دادنامه‌های شماره ۷۷۰-۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و ۹۷ الی ۱۰۰-۱۳۹۲/۲/۱۶ و ۱۱۶-۱۳۹۲/۲/۲۳ هیئت عمومی آن دیوان، که شورای اسلامی شهر اراک موضوع را در وضع عوارض سالیانه سال ۱۳۹۲ و همچنین با ایجاد تبصره‌هایی برای سال ۱۳۹۳ اعمال کرده است) و این در حالی است که دیوان عدالت اداری به‌عنوان عالی‌ترین مرجع اداری کشور محسوب و آرای وحدت رویه صادر شده از هیئت عمومی آن مرجع برای تمامی مراجع اداری و نهادها و مؤسسات عمومی غیردولتی من جمله شهرداری‌ها و نیز شوراهای اسلامی شهر و روستا لازم‌الاتباع بوده و تنها قوانین لاحق می‌تواند برطرف‌کننده آن باشد.</p> <p>۲. عوارض و بهای خدمات غیرقانونی سال ۱۳۹۳ شهر اراک که موضوع آن قبلاً براساس آرای صادر شده توسط هیئت عمومی دیوان عدالت اداری مغایر با قانون و خارج از اختیارات مرجع وضع تشخیص داده شده و ابطال شده است.</p> <p>۱-۲. در خصوص تعرفه (۷) از فصل (۱) با عنوان عوارض عدم تأمین پارکینگ به استناد دادنامه‌های شماره ۷۷۰-۱۳۹۱/۱۰/۱۸ و ۹۷ الی ۱۰۰-۱۳۹۲/۲/۱۶ و ۱۱۶-۱۳۹۲/۲/۲۳ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، مطلقاً اخذ عوارض بابت حذف یا کسر پارکینگ خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص داده شده است. لیکن مرجع مربوطه با ایجاد (۶) تبصره در ارتباط با ساختمان‌هایی که به علت وضعیت خاصان امکان دسترسی یا احداث پارکینگ را ندارند به وضع عوارضی جهت حذف یا کسر پارکینگ این قبیل ساختمان‌ها پرداخته که نه تنها مطابق ماده (۷۱) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵ و اضافات و الحاقات و اصلاحات بعدی آن، تعیین تکلیف موضوع در حدود اختیارات و وظایف آن شورا نبوده است، بلکه مطابق بند «۳۴» الحاقی سال ۱۳۸۲ همان ماده، شوراهای شهر مکلف‌اند طرح‌های جامع شهری و تفصیلی ارائه شده از سوی شهرداری‌ها را پس از بررسی به مراجع ذی‌ربط قانونی جهت تصویب نهایی ارسال دارند. نص بند مذکور مبین این امر است که شوراهای شهر صرفاً ناظر بر اجرای صحیح طرح‌های جامع شهری محسوب می‌شوند و وظیفه هماهنگ کردن برنامه‌های</p>

شهرسازی و یافتن شیوه‌های اصولی و مناسب ساختمانی و تصویب معیارها و ضوابط و آیین‌نامه‌های شهرسازی براساس مواد (۱) و (۲) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب سال ۱۳۵۱ بر عهده شورای عالی شهرسازی و معماری ایران است. لذا نه تنها شوراهای اسلامی شهر و وظیفه تبعیت و نظارت بر اجرای ضوابط و معیارهای تعیین شده آن شورای عالی را بر عهده دارند، بلکه به استناد ماده (۷) قانون اخیرالذکر شهرداری‌ها نیز مکلف به اجرای مصوبات شورای عالی مذکور هستند. معذالک وضع عوارضی جهت کسر یا حذف پارکینگ توسط شورای اسلامی شهر اراک و وصول آن از سوی شهرداری خارج از اختیارات آن مرجع است.

۲-۲. در ارتباط با تعرفه (۱) از فصل (۲) با عنوان عوارض تفکیک عرصه، براساس دادنامه‌های به شماره ۹۶۴-۱۳۸۶/۹/۱۱ و ۱۳۸۷/۴/۹-۲۱۸ و ۳۹۳-۱۳۸۹/۹/۲۹ و ۴۵۹-۱۳۸۹/۱/۲۰ و ۴۹۲-۱۳۸۹/۱۱/۴ و ۲۷۵-۱۳۹۱/۵/۱۶ و ۶۲۱-۱۳۹۱/۹/۱۳ و ۶۲۷-۱۳۹۱/۹/۲۰ و ۶۳۴-۱۳۹۱/۹/۲۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین و دریافت عوارض تفکیک عرصه خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهرها تشخیص داده شده است.

۲-۳. تعرفه (۳) از فصل (۲) با عنوان عوارض نقل و انتقال املاک براساس دادنامه شماره ۷۹۹-۱۳۹۱/۱۱/۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، تعیین عوارض بر معامله املاک مستغلات، مستحدثات و سرقتی، مغایر قانون تشخیص داده شده است. مطابق ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم نقل و انتقال املاک به مأخذ مربوطه مشمول مالیات از سوی معامل ملک قرار گرفته و متعاقباً براساس ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ برقراری عوارض به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات، سود سهام شرکت‌ها، سود اوراق مشارکت، سود سپرده‌گذاری و سایر عملیات مالی اشخاص نزد بانک‌ها و مؤسسات اعتباری غیربانکی، توسط شورای اسلامی و سایر مراجع ممنوع است.

۲-۴. تعرفه (۳) از فصل (۳) با عنوان عوارض بنگاه‌های باربری به مأخذ (۲) درصد مطابق دادنامه شماره ۶۰۴-۱۳۸۹/۲/۱۶ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، مغایر قانون تشخیص داده شده است.

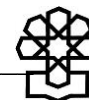
۲-۵. تعرفه (۴) از فصل (۳) با عنوان عوارض حق‌النظاره و طراحی مهندسیین به مأخذ (۵) درصد مطابق دادنامه شماره ۶۶۴-۱۳۹۱/۹/۲۷ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، وضع عوارض بر درآمد حق‌النظاره مهندسان از این حیث که از مصادیق ارائه خدمات و مأخذ محاسبه مالیات است، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات مرجع وضع تشخیص داده شده است.

۲-۶. تعرفه (۴) از فصل (۴) با عنوان عوارض جایگاه‌های سوخت براساس دادنامه شماره ۳۸۳-۱۳۹۲/۶/۴ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، مغایر قانون تشخیص داده شده است.

۲-۷. بند «۷» تعرفه (۶) بهای خدمات با عنوان بهای خدمات دستگاه‌های خودپرداز بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و قرض‌الحسنه‌ها مطابق دادنامه شماره ۵۵۱-۱۳۹۲/۸/۲۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، از این حیث که از مصادیق ارائه خدمت و مأخذ محاسبه مالیات است و مطابق ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب سال ۱۳۸۷ برقراری عوارض بر خدماتی که در قانون مذکور تعیین تکلیف شده و همچنین به درآمدهای مأخذ محاسبه مالیات، توسط شورای اسلامی و سایر مراجع ممنوع می‌باشد، خلاف قانون تشخیص داده شده است.

۲-۸. تعرفه (۱۵) بهای خدمات با عنوان جدول ارزش معاملاتی ساختمان در سال ۱۳۹۳ براساس دادنامه‌های شماره ۳۶۱-۱۳۸۲/۹/۹ و ۵۷۲-۵۷۳-۱۳۸۴/۱۰/۱۸ و ۶۶۴-۱۳۹۲/۹/۱۸ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، خلاف قانون تشخیص داده شده است.

لازم به ذکر است تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰۱) قانون شهرداری الحاقی سال ۱۳۵۸ می‌باشد درحالی‌که مطابق ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب سال ۱۳۶۶ و اصلاحی آن سال ۱۳۸۰ که از نظر زمانی نسبت به قانون



شهرداری مؤخر است و تعیین ارزش معاملاتی به عهده کمیسیون تقویم املاک مندرج در ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم بوده و بدین ترتیب تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری الحاقی سال ۱۳۵۸ دیگر موضوعیت ندارد. همچنین ارزش معاملاتی مذکور مبنای محاسبه مالیات نقل و انتقال املاک مندرج در ماده (۵۹) قانون مالیات‌های مستقیم قرار گرفته که به لحاظ مفاد ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده وضع تعرفه بهای خدمات بر ارزش معاملاتی املاک از سوی شورای اسلامی شهر اراک فاقد وجاهت قانونی است.

۳. مطابق مفاد ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲/۳/۲۵ مجمع تشخیص مصلحت نظام که بیان می‌دارد «چنانچه مصوبه‌ای در هیئت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیئت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیئت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده، در هیئت عمومی مطرح می‌نماید». اعضای شورای اسلامی شهر اراک، آرای فوق‌الاشاره را در تعرفه‌های مصوب سال ۱۳۹۳ رعایت نکرده و مجدداً به تصویب رسانده‌اند و در واقع از اجرای آرای هیئت عمومی استنکاف کرده‌اند.

۴. با عنایت به اصل یکصد و پنجم قانون اساسی تصمیمات شوراها نباید مخالف موازین اسلام و قوانین کشور باشد و با توجه به ماده (۶) قانون اصلاح موادی از قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۹۲/۱/۲۷ با موضوع اصلاح ماده (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ مصوبات شوراها نباید مغایر با موازین اسلام یا قوانین و مقررات کشور و یا خارج از حدود وظایف و اختیارات شوراها باشد که عوارض ابطال شده در دادنامه‌های فوق‌الذکر، تماماً به دلیل مغایرت با مواد (۵۰) و (۵۱) قانون مالیات بر ارزش افزوده و نیز خارج بودن از اختیارات مرجع وضع، ابطال شده‌اند. لذا وضع مجدد عوارض یاد شده برای سال ۱۳۹۳ و به تبع آن وصول عوارض مذکور مغایر با روح و مفاد

قوانین مذکور و به منزله استنکاف از اجرای آرای هیئت عمومی دیوان عدالت اداری است.

۵. به استناد ماده (۶۶) قانون مجازات اسلامی (مجازات‌های بازدارنده) مصوب ۱۳۷۵ وصول عوارض ابطال شده در دادنامه‌های فوق‌الذکر که برخلاف مواد (۵۰) و (۵۱) قانون مالیات بر ارزش افزوده و نیز خارج بودن از اختیارات مرجع وضع است جرم تلقی شده و کیفر مربوط را به دنبال دارد.

متن مصوبه شورای اسلامی شهر اراک در قسمت‌های مورد اعتراض شاکی به شرح زیر است:

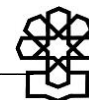
تعرفه شماره (۷) فصل یک: عوارض عدم تأمین پارکینگ مورد عمل برای سال ۱۳۹۳ ردیف نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه عوارض منشأ قانونی توضیحات حذف و کسر پارکینگ برای واحدهای مسکونی، تجاری، اداری و غیره به طوری که دارای شرایط خاص شامل ۶ تبصره حذف پارکینگ باشد به‌زای هر مترمربع بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده تبصره «۱» براساس ضوابط، احداث پارکینگ در یک ساختمان الزامی است مگر در شرایط خاص که شامل ۶ بند ذیل می‌باشد:

۱. ساختمان در بر خیابان‌های سریع‌السير به عرض ۴۵ متر و بیشتر قرار داشته و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

۲. ساختمان در فاصله یکصد متری تقاطع خیابان‌های به عرض ۴۵ متر و بیشتر واقع شده و دسترسی به محل اتومبیل‌رو نداشته باشد.

۳. ساختمان در محلی قرار گرفته باشد که ورود به پارکینگ مستلزم قطع درختان کهن باشد که شهرداری اجازه قطع آن را نداده است.

۴. ساختمان در بر کوچه‌هایی قرار گرفته باشد که به علت عرض کم کوچه، امکان عبور اتومبیل نباشد.
۵. ساختمان در بر معبری قرار گرفته باشد که به علت شیب زیاد، احداث پارکینگ در آن از نظر فنی مقدور نباشد.
۶. در صورتی که وضع و فرم زمین زیر ساختمان به صورتی باشد که از نظر فنی نتوان در سطح طبقات احداث پارکینگ نمود.
- تبصره «۲» -** شیب مقرر در بند «۵» براساس ضوابط طرح تفصیلی تعیین می‌گردد.
- تبصره «۳» -** شهرداری موظف است درآمد حاصل از این تعرفه را به حساب جداگانه‌ای واریز و صرفاً در امر احداث پارکینگ عمومی هزینه نماید.
- تبصره «۴» -** براساس رأی قطعی شماره ۱۴۸۱-۱۴۷۷-۱۳۸۶/۱۲/۱۲ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری نظر به این که قانونگذار به شرح تبصره «۵» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری تکلیف عدم رعایت پارکینگ و یا کسری آن را معین و متخلف را براساس رأی کمیسیون‌های مقرر در آن ماده به پرداخت جریمه محکوم نموده وصول عوارض در مورد عدم رعایت پارکینگ و یا کسری آن، خلاف هدف و حکم مقنن است.
- تبصره «۵» -** در صورت تصویب کمیسیون ماده (۵) و مراجع ذیصلاح عوارض عدم تأمین پارکینگ برابر این تعرفه اخذ می‌گردد.
- تبصره «۶» -** برای هر واحد تجاری حداقل برابر ضوابط پارکینگ بایستی تأمین شود و مازاد بر آن برابر تعرفه اخذ می‌گردد.
- تبصره «۷» -** ضریب پیشنهادی جهت متراژ موردنظر تا حد استاندارد هر واحد پارکینگ می‌باشد.
- تبصره «۸» -** در زمان نوسازی مالک موظف به تأمین پارکینگ برابر ضوابط روز خواهد بود.
۱. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای مسکونی تا دو طبقه اعم از تک‌واحدی و مجتمع P35
 ۲. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای مسکونی از دو طبقه به بالا اعم از تک‌واحدی و مجتمع P50
 ۳. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای تجاری و اداری تا ۱۲۵ مترمربع P140
 ۴. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای تجاری و اداری بیشتر از ۱۲۵ مترمربع P160
 ۵. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای صنعتی و غیره تا ۱۲۵ مترمربع P80
 ۶. حذف و کسر پارکینگ جهت واحدهای صنعتی و غیره بیشتر از ۱۲۵ مترمربع P120
- تعرفه شماره (۱) فصل دو: عوارض تفکیک مورد عمل برای سال ۱۳۹۳ ردیف نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه عوارض منشأ قانونی
- توضیحات:** عوارض تفکیک عرصه به‌ازای هر مترمربع بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش‌افزوده
- تبصره «۱» -** کلیه املاکی که به استناد مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) و مراجع قضایی سند دریافت و عوارض تفکیک و حدنصاب را به شهرداری پرداخت نموده‌اند مشمول پرداخت عوارض تفکیک براساس ضریب سال صدور مفصاحساب و قیمت منطقه‌ای سال صدور سند مالکیت می‌باشند.
- تبصره «۲» -** عوارض تفکیک در هنگام اخذ مجوز و نقل‌وانتقال قابل وصول و یا پس از صدور رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) علاوه بر جرائم، عوارض مربوط هم قابل وصول می‌باشد.
- تبصره «۳» -** املاکی که خارج از محدوده و داخل حریم شهر قرار دارد و فاقد طرح تفصیلی می‌باشند ولیکن در حریم جاده و فضای سبز و غیره قرار دارند و از طریق مواد (۱۴۷) و (۱۴۸) و غیره سند دریافت داشته‌اند مشمول پرداخت عوارض مذکور می‌باشند.
- تبصره «۴» -** اراضی با کاربری مزروعی و باغات مستثنا از این تعرفه است و چنانچه با صدور مجوز قانونی از سوی



مراجع ذیصلاح تغییر کاربری این‌گونه اراضی در داخل حریم شهر انجام شود، عوارض تفکیک یا افراز براساس نوع کاربری تغییر یافته محاسبه و قابل وصول است.

تبصره «۵» - به هنگام تفکیک املاک و اراضی دارای مستحدثات یا بدون مستحدثات یک قطعه از قطعات تفکیکی به‌عنوان سابقه از مساحت کل کسر و مابقی مشمول عوارض تفکیک خواهد شد و مساحت یک قطعه به‌عنوان سابقه که در محاسبه عوارض لحاظ نخواهد شد به میزان حداقل نصاب تفکیکی خواهد بود.

تبصره «۶» - چنانچه مالک یا مالکین به‌موجب رأی دادگاه یا مقررات ثبت اسناد تقاضای افراز ملکی را داشته باشند، عوارض افراز برابر این تعرفه عوارض تفکیک وصول خواهد شد.

تبصره «۷» - رعایت اصلاحیه ماده (۱۰۱) قانون شهرداری الزامی است.

۱. عوارض تفکیک عرصه با کاربری مسکونی به‌ازای هر مترمربع P2.

۲. عوارض تفکیک عرصه با کاربری تجاری به‌ازای هر مترمربع P5.

۳. عوارض تفکیک عرصه با کاربری صنعتی به‌ازای هر مترمربع P3.

۴. عوارض تفکیک عرصه با کاربری اداری و سایر به‌ازای هر مترمربع P4.

۵. کسر حدنصاب تفکیک برای اراضی زیر نصاب تفکیکی مصوب حداکثر ۲۰ درصد حدنصاب تفکیک P8 تعرفه،

۶. شماره (۳) فصل دو: عوارض نقل و انتقال املاک مورد عمل برای سال ۱۳۹۳ نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه

عوارض منشأ قانونی

توضیحات: عوارض نقل و انتقال املاک (عرصه و اعیان) اعم از مسکونی، تجاری و ... بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده

تبصره «۱» - این عوارض به هنگام صدور گواهی انتقال ملک اخذ می‌گردد و به هنگام قرار دادن ملک در رهن بانک و یا انتقال ملک به شهرداری تعلق نمی‌گیرد. در مورد افرادی که به‌منظور امور خیریه و عام‌المنفعه املاک خود را به‌صورت بلاعوض واگذار می‌نمایند با معرفی مراجع مربوطه از پرداخت عوارض معاف می‌باشند.

تبصره «۲» - نقل و انتقال ملک بدون اخذ مفاصاحساب از شهرداری به‌موجب تعلق کلیه بدهی‌های معوقه ملک و همچنین عوارض نقل و انتقال به عهده خریدار جدید (انتقال گیرنده) می‌باشد.

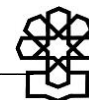
در ازای هر بار انجام معامله و نقل و انتقال املاک و اراضی مسکونی و تجاری و ... اعم از قولنامه‌ای و دارای سند مالکیت عوارض مزبور برابر است با معادل یک‌دهم مالیات نقل و انتقال که توسط دارایی وصول می‌شود و در صورت عدم پرداخت مالیات و یا معافیت مالیاتی (مساحت عرصه + مساحت اعیانی - مشاعات) × ارزش معاملاتی مورد عمل روز دارایی × نیم درصد تعرفه شماره (۳) فصل سوم: عوارض حق کمیسیون دفاتر باربری مورد عمل برای سال ۱۳۹۳ ردیف نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه عوارض منشأ قانونی

توضیحات: عوارض بنگاه‌های باربری معادل ۲ درصد مبلغ حق کمیسیون بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده

تبصره «۱» - کلیه بنگاه‌ها و مؤسسات و شرکت‌ها و یا شعب آنها مستقر در محدوده و حریم شهر که با وسایل حمل و نقل زمینی مبادرت به جابجایی کالا می‌نمایند رأساً مکلف‌اند ۲ درصد از حق کمیسیون را به‌عنوان عوارض شهرداری پرداخت و شهرداری موظف به هزینه آن در جهت توسعه و عمران معابر شهر می‌باشد.

تبصره «۲» - پس از پایان هر ماه مؤسسات باربری موظف‌اند ضمن ارائه اطلاعات و مستندات مربوطه حداکثر ظرف مدت یک هفته با شهرداری تسویه حساب نمایند.

<p>تعرفه شماره (۴) فصل سوم: عوارض حق النظاره و طراحی مهندسیین مورد عمل برای سال ۱۳۹۳</p> <p>ردیف نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه عوارض منشأ قانونی</p> <p>توضیحات: عوارض حق النظاره و طراحی مهندسی ۵ درصد مبلغ حق النظاره و طراحی و مهندسی بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده</p> <p>تبصره «۱» - عوارض حق نظارت مهندسیین طراح و ناظر و مجری پروژه‌های عمرانی اعم از راه و ساختمان و تأسیسات و کلیه مهندسیین که به‌طور جداگانه در معماری و طراحی محاسبه و نظارت طی قراردادی در جزء جزء یک نقشه و یا در اجرای ساختمان یا پروژه مسئولیت دارند مشمول این عوارض می‌گردند که می‌بایستی توسط سازمان نظام مهندسی از مهندسیین وصول و به حساب شهرداری محل واریز گردد.</p> <p>تبصره «۲» - نظام مهندسی موظف است این عوارض را همه ماهه برابر لیست در وجه شهرداری پرداخت نماید.</p> <p>تعرفه شماره (۴) فصل چهارم: عوارض جایگاه‌های سوخت مورد عمل برای سال ۱۳۹۳</p> <p>ردیف نوع عوارض مأخذ و نحوه محاسبه عوارض منشأ قانونی</p> <p>توضیحات: عوارض جایگاه‌های سوخت متعلق یا در اجاره اشخاص حقیقی یا حقوقی به‌ازای هر دستگاه پمپ در هر سال معادل ۵۰۰۰۰۰ ریال (پانصد هزار ریال) بند «۱۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها و تبصره «۱» ماده (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده</p> <p>تبصره «۱» - چنانچه دستگاه پمپ دارای ۲ یا چند نازل باشد هر نازل یک پمپ محسوب می‌گردد.</p> <p>تبصره «۲» - عوارض یاد شده می‌بایست حداکثر تا پایان سال پرداخت گردد.</p> <p>تعرفه شماره (۶): تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل برای سال ۱۳۹۳</p> <p>ردیف نوع بهای خدمات مأخذ و نحوه محاسبه بهای عوارض منشأ قانونی</p> <p>توضیحات: بهای خدمات پسماند براساس عوارض نوسازی (سطح شهر) و عوارض سالیانه کسب ماده (۸) قانون مدیریت پسماند و بند «۲۶» ماده (۷۱) قانون موسوم به شوراها</p> <p>تبصره «۱» - این تعرفه صرفاً از مالک یا قائم‌مقام قانونی وی قابل وصول است.</p> <p>تبصره «۲» - آن بخشی از عرصه کارخانجات که به‌صورت پارک عمومی تبدیل شده و طی ایام سال برای استفاده در اختیار عموم شهروندان قرار می‌گیرد از پرداخت این بهای خدمات معاف است.</p> <p>تبصره «۳» - بهای خدمات پسماند از پایان مهلت اتمام عملیات ساختمانی اگرچه عملیات ساخت به اتمام نرسیده باشد قابل وصول است و در هنگام صدور پروانه به‌هیچ‌عنوان نبایستی وصول شود.</p> <p>تبصره «۴» - کوچه آموزش و پرورش و اطراف میدان شهدا- ابتدای بازار- از ابتدای خیابان حاج باشی تا ابتدای قائم‌مقام و خیابان قائم‌مقام و از ابتدای حصار و محسنی دو طرف معبر تا گذر دوم بازار- سراسر خیابان دو شهید (سهام سلطان) چهار برابر عوارض کسب و پیشه برای صنوف میوه و تره‌بارفروشان دریافت می‌گردد.</p> <p>تبصره «۵» - بهای خدمات بند «۷» مشمول دستگاه‌های خودپرداز خواهد بود که از معابر شهر (پیاده‌روها) استفاده می‌نمایند و در صورت وجود فضای اختصاصی از بانک و بدون مشرفیت به معبر مشمول نخواهد شد.</p> <p>۱. کلیه املاک مسکونی ۳۰ درصد عوارض نوسازی،</p> <p>۲. سایر کاربری‌ها و کارخانجات، بانک‌ها بجز اصناف ۵ برابر عوارض نوسازی،</p> <p>۳. مطب پزشکان ۵ برابر عوارض نوسازی،</p> <p>۴. کلیه تجاری‌های سطح شهر (صنوف) یک‌چهارم عوارض سالیانه کسب که از حداقل ۱۵۰,۰۰۰ ریال کمتر نباشد،</p> <p>۵. میوه و تره‌بار برابر عوارض سالیانه کسب،</p>
--



۶. رستوران‌ها ۴ برابر عوارض سالیانه کسب،

۷. بهای خدمات دستگاه‌های خودپرداز بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و قرض‌الحسنه‌ها ماهیانه ۵۰۰ هزار ریال، تعرفه شماره (۱۵): تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک مورد عمل از تاریخ ۱۳۹۳/۱/۱

جدول ارزش معاملاتی ساختمان در سال ۱۳۹۳

موضوع تبصره «۱۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها

ردیف نوع ساختمان رقم مصوبه به ریال سال تخلف

۱. ساختمان اسکلت بتونی و فلزی ۸,۰۰۰,۰۰۰ سال ۱۳۹۳

۲. سوله با کاربری صنعتی و غیره ۳,۰۰۰,۰۰۰ سال ۱۳۹۳

۳. تأسیسات شهری از قبیل دکل‌های مخابراتی و مشابه ۵۰۰,۰۰۰ سال ۱۳۹۳

۴. در تاریخ ۱۳۹۲/۴/۳ رئیس دیوان عدالت اداری تعرفه‌های شماره ۱ فصل ۲، تعرفه شماره ۳ فصل ۲، تعرفه شماره ۴ فصل ۳، ردیف ۷ تعرفه شماره ۶ و بندهای «۱» و «۲» تعرفه شماره ۱۵ از تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک در سال ۱۳۹۳ را از مصادیق ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری تشخیص داد و پرونده را به هیئت عمومی ارجاع کرد.

در تاریخ ۱۳۹۳/۶/۱۷ جلسه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری با حضور رؤسا، مستشاران و دادرسان شعب دیوان و رئیس شورای اسلامی شهر اراک تشکیل شد. پس از بحث و بررسی، با اکثریت آرا به شرح آینده به صدور رأی مبادرت می‌کند.

رأی هیئت عمومی

مطابق ماده (۹۲) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، مقرر شده است: «چنانچه مصوبه‌ای در هیئت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیئت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. هرگاه مراجع مربوط، مصوبه جدیدی مغایر رأی هیئت عمومی تصویب کنند، رئیس دیوان موضوع را خارج از نوبت بدون رعایت مفاد ماده (۸۳) این قانون و فقط با دعوت نماینده مرجع تصویب‌کننده در هیئت عمومی مطرح می‌نماید». نظر به اینکه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری به موجب دادنامه‌های شماره ۹۶۴-۱۳۸۶/۹/۱۱، ۲۱۸-۱۳۸۷/۴/۹، ۳۹۳-۱۳۸۹/۹/۲۹، ۴۵۹-۱۳۸۹/۱/۲۰، ۴۹۲-۱۳۸۹/۱۱/۴، ۲۷۵-۱۳۹۱/۵/۱۶، ۶۲۱-۱۳۹۱/۹/۱۳، ۶۲۷-۱۳۹۱/۹/۲۰، ۶۳۴-۱۳۹۱/۹/۲۰، ۷۹۹-۱۳۹۱/۱۱/۲، ۶۰۴-۱۳۸۹/۲/۱۶، ۶۶۴-۱۳۹۱/۹/۲۷، ۵۵۱-۱۳۹۲/۸/۲۰، ۶۴۴-۱۳۹۲/۹/۱۸ مصوبات شوراها، عوارض شهرهای مختلف در خصوص وضع عوارض تفکیک عرصه، عوارض نقل و انتقال املاک، عوارض از بارنامه‌های حمل کالا، عوارض حق نظاره، عوارض از عابر بانک‌ها، جدول ارزش معاملاتی ساختمان را ابطال کرده است، بنابراین در اجرای حکم قانونی صدرالذکر، تعرفه بهای خدمات شهرداری اراک در سال ۱۳۹۳ مصوب شورای اسلامی شهر اراک به شرح شکایت شاکی مندرج در گردش کار که در قسمت‌های، تعرفه شماره ۱ فصل ۲ با عنوان عوارض تفکیک عرصه، تعرفه شماره ۳ فصل ۲ با عنوان عوارض نقل و انتقال املاک، تعرفه شماره ۴ فصل ۳ با عنوان عوارض حق نظاره و طراحی مهندسی، ردیف ۷ تعرفه شماره ۶ با موضوع اخذ بهای خدمات دستگاه‌های خودپرداز بانک‌ها و مؤسسات اعتباری و قرض‌الحسنه‌ها و بندهای «۱» و «۲» **تعرفه شماره ۱۵ با عنوان جدول ارزش معاملاتی ساختمان از مصادیق ماده قانونی فوق‌الذکر است، به استناد این ماده قانونی و بند «۱» ماده (۱۲) و ماده (۸۸) قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری حکم به ابطال آنها صادر می‌شود.**

رئیس هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - محمدجعفر منتظری

پیوست ۵

در سنوات گذشته و به دلیل کم‌توجهی شهرداری‌ها به تبصره «۱» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها، وزارت کشور ناچار شد تصمیم مهمی را به‌موجب بخشنامه شماره ۱۳۷۶/۱۱/۱۹ - ۱۹۰۹۵/ ۱/۳/۳۴/۲ در این زمینه اتخاذ و به شرح ذیل صادر نماید: «بخشنامه به استانداران»

با توجه به سؤالات مطروحه از سوی برخی از شهرداری‌ها و اعضای محترم کمیسیون‌های ماده صد قانون شهرداری، درخصوص اینکه آیا ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، ملاک محاسبه جریمه از سوی کمیسیون‌های ماده صد خواهد بود و یا ارزش معاملاتی روز دارایی؛ لذا بدین وسیله اعلام می‌دارد، نظر به اینکه تعیین دقیق زمان وقوع تخلف، خصوصاً در مورد ساختمان‌های قدیمی که بدون اخذ پروانه ساختمانی از شهرداری و یا معایر مفاد پروانه صادره، احداث و به پایان رسیده و سال‌ها مورد بهره‌برداری قرار گرفته است امکان‌پذیر نمی‌باشد؛ و از طرفی مطابق قسمت اخیر تبصره «یک» ذیل ماده صد قانون شهرداری، که طی آن شهرداری موظف است به محض جلوگیری از عملیات ساختمانی (عدم تأیید عملیات و جلوگیری از صدور گواهی پایان ساختمان به‌منزله توقف روند تکوینی موضوع و تعیین وضعیت ساختمان می‌باشد)، ظرف یک هفته موضوع را در کمیسیون ماده صد مطرح نماید. بنابراین ارزش معاملاتی زمان توقف عملیات ساختمانی (توقف چه به‌صورت فیزیکی و یا خودداری از تأیید و ارائه گواهی لازم) و ارجاع موضوع به کمیسیون ماده صد، می‌تواند ملاک محاسبه و تعیین جریمه از سوی اعضای محترم کمیسیون ماده صد باشد. مقتضی است دستور فرمایید، مراتب جهت اقدام لازم به شهرداری‌های تابعه ابلاغ گردد.

وزیر کشور

متأسفانه با عنایت به اینکه بسیاری از شهرداری‌ها نسبت به اجرای قانون و بخشنامه مذکور بی‌اعتنایی کردند و مبالغه‌گزافی به‌عنوان جریمه از مالکین متخلف دریافت داشته‌اند، شکایات بسیاری از اقصی نقاط کشور به طرفیت شهرداری‌ها به دیوان عدالت اداری ارائه شد و در شعب متعدد مورد رسیدگی واقع شده که به‌عنوان نمونه رأیی که از سوی شعبه اول دیوان عدالت اداری در دادنامه شماره ۳۱۱ - ۷۹/۲/۱۳ - موضوعه پرونده کلاسه ۱۶۳۹/۱/۷۸ صادر گردیده؛ و خواسته شاکی ابطال رأی کمیسیون ماده صد بوده است، در ذیل آورده می‌شود:

شاکی ...

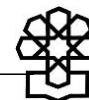
طرف شکایت: شهرداری منطقه پنج شهرستان ...

موضوع شکایت و خواسته: ابطال رأی کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری‌ها.

«رأی دیوان عدالت اداری»

شاکی فوق‌الاشعار از رأی کمیسیون تجدید نظر موضوع ماده صد قانون شهرداری‌ها اعلام شکایت و تقاضای نقض آن را نموده است.

شاکی از این جهت به رأی کمیسیون معترض می‌باشد که ساختمان احداثی مورد تخلف در سال ۱۳۶۰-۱۳۶۱ بنا گردیده و علی‌القاعده مبنای گروه در تعیین جریمه، می‌بایستی طبق تعرفه همان زمان صورت گیرد و در همین راستا نیز نظر شهرداری مساعد بوده. با بررسی مندرجات دادخواست تقدیمی و جوابیه شماره ۴/۲۵۰۵ مورخه ۷۹/۱/۳۰ شهرداری ... نهایتاً اعتراض نام‌برده با توجه به پاسخ استفتائیه به عمل آمده شهرداری تبریز از مقام معظم رهبری درخصوص زمان محاسبه جرائم تخلفات ساختمانی مبنی بر اینکه ملاک و میزان در تعیین و محاسبه جریمه زمان تخلف است، نه زمان طرح پرونده؛ در کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) از این حیث وارد است و حکم به ورود شکایت و نقض رأی



معارض مبنی بر تعیین جریمه و نیز متعاقب آن تخریب به لحاظ عدم پرداخت آن و ضرورت رسیدگی مجدد بر مبنای تعرفه سال احداث بنا (سال‌های ۱۳۶۰-۱۳۹۱) صادر و اعلام می‌گردد. این رأی پس از ابلاغ به مدت ۲۰ روز قابل اعتراض در دادگاه تجدیدنظر دیوان عدالت اداری می‌باشد، دفتر رونوشت ابلاغ شود.

دادرسی شعبه اول دیوان عدالت اداری

رأی شعبه اول دیوان عدالت اداری که به دلیل عدم اعتراض شهرداری شهرستان ... قطعی گردیده، می‌تواند بر عملکرد غیرقانونی بسیاری از شهرداری‌ها خط بطلان کشیده و آنان را به تبعیت از قانون و تبعیت و حرکت در چارچوب قانون وادار نماید. در همین راستا، به دلیل اختلاف نظر بین برخی از شعب دیوان عدالت اداری، قضیه مانحن فیه در هیئت عمومی دیوان عالی کشور مطرح شده و منجر به رأی وحدت رویه شماره ۲۷۲/۷۷ - ۱۳۷۸/۴/۲۲ مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۵۸۷۵ - ۱۳۷۸/۶/۶ گردیده که عیناً آورده می‌شود:

«رأی هیئت عمومی»

با عنایت به ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن و اصول و قواعد حاکم بر کیفیت رسیدگی به ادعای تخلفات ساختمانی در کمیسیون‌های بدوی و تجدیدنظر ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، دادنامه شماره ۳۷۳ مورخ ۱۳۷۶/۴/۳ شعبه نوزدهم دیوان، در پرونده کلاسه ۱۲۴۳/۷۵ مبنی بر لزوم رسیدگی و تحقیق پیرامون عمل و موقعیت ملک از حیث احراز وقوع آن در داخل یا خارج از محدوده شهر و تشخیص قدمت ساختمان و تعیین جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف، موافق اصول و موازین قانونی تشخیص داده می‌شود، این رأی به استناد قسمت اخیر ماده (۲۰) قانون دیوان عدالت اداری بر شعب دیوان و سایر مراجع ذی‌ربط در موارد مشابه لازم‌الاتباع است.

رئیس هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

نتیجه‌گیری

۱. طبق فراز اول تبصره «یک» ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، شهرداری‌ها موظف می‌باشند که حداکثر ظرف یک هفته از تاریخ جلوگیری از ادامه ساختمان، موضوع را به کمیسیون ارجاع دهند و این بدان معنی است، که اگر تخلف مربوط به سال‌های گذشته باشد، محاسبه ارزش معاملاتی بنای احداث شده در زمان وقوع تخلف ملاک قرار می‌گیرد.
۲. به دلیل عدم اجرای دقیق قانون ازسوی شهرداری‌ها، بخشنامه شماره ۱۹۰۹۵/۱/۳۴/۲ - ۷۶/۱۱/۱۹ وزارت کشور براساس منطق حقوقی صادر گردیده در مرحله اجرا مورد بی‌اعتنایی واقع شده است.
۳. با اعلام شکایت افراد ذینفع، دیوان عدالت اداری حکم بر محکومیت کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) صادر نموده که این احکام فقط به صورت موردی دارای فایده بوده‌اند.
۴. براساس رأی وحدت رویه هیئت عمومی دیوان عدالت اداری، کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) ملزم و موظف به تشخیص قدمت ساختمان و تعیین جریمه بر مبنای ارزش معاملاتی زمان وقوع تخلف می‌باشند.
۵. با اجرای دقیق قانون ازسوی شهرداری‌ها، از تعداد افراد بسیاری که از عملکرد شهرداری‌ها ناراضی هستند، کاسته خواهد شد.

پیوست ۶

رأی شماره ۳۵۴ الی ۳۵۸-۱۱،۱۴،۱۳۸۰ هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

در مورد ابطال بخشنامه شماره ۸۰،۷۹۰۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵

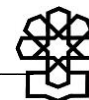
معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران

نقل از شماره ۱۶۶۲۲-۱۳۸۰/۱۲/۲۸ روزنامه رسمی شماره ۳۴۲،۷۹ و ۴۱۳ و ۲۴۰،۸۰ و ۳۵۳ و ۱۳۸۰/۱۱/۲۷ ۳۸۵ و تاریخ ۱۳۸۰/۱۱/۱۴ --- شماره دادنامه ۳۵۴ الی ۳۵۸ --- کلاسه پرونده ۳۴۲،۷۹ و ۴۱۳ و ۲۴۰،۸۰ و ۳۵۳ و ۳۸۵ مرجع رسیدگی: هیئت عمومی دیوان عدالت اداری

شاکي: ۱. فریدون سلیمانی دودران، ۲. آقای حسین موسی‌زاده، ۳. آقای فروزش عضو شورای اسلامی شهر تهران، ۴. آقای صادق شریفی، ۵. سعید علیخانی و غیره موضوع شکایت و خواسته: ابطال بخشنامه شماره ۸۰،۷۹۰۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران.

مقدمه

شکات طی دادخواست‌های تقدیمی اعلام داشته‌اند، ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن حکم بناهای مازاد بر تراکم یا تغییر نوع استفاده از بنا یا سایر موارد را از لحاظ نحوه رسیدگی، تعیین جریمه، میزان و نحوه وصول آن معین کرده است. به‌صراحت تبصره‌های «۱»، «۲»، «۳» و «۴» ماده مزبور بعد از اتخاذ تصمیم توسط کمیسیون موضوع تبصره «۱» آن ماده، شهرداری مکلف به وصول جریمه براساس نظر کمیسیون می‌باشد. لیکن معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران بدون وجود اختیار قانونی اقدام به صدور بخشنامه مورد شکایت نموده و در آن قید کرده که «علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد، دریافت عوارض متعلقه (زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری حسب مورد) نسبت به بنای خلاف نیز الزامی است». با توجه به اینکه این بخشنامه شماره ۸۰،۷۹۰۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران مخالف صریح ماده (۱۰۰) قانون شهرداری و تبصره‌های آن و بند یک ماده (۳۵) قانون تشکیلات شورای اسلامی مصوب ۱۳۶۱ بوده و اینکه هیچ وجهی از مردم نمی‌توان گرفت مگر به‌موجب قانون و در مانحن فیه قانون شهرداری صریحاً شهرداری را مکلف به وصول جریمه براساس نظر کمیسیون ماده (۱۰۰) نموده است. بنا به مراتب به نظر می‌رسد بخشنامه فوق‌الذکر فاقد وجهه قانونی و خارج از حیطه اختیارات قوه مجریه بوده عدول شهرداری تهران از موازین قانونی می‌باشد، لذا صدور حکم بر ابطال آن مورد تقاضا است. مدیر کل حقوقی شهرداری تهران در پاسخ به شکایات مذکور طی نامه‌های شماره ۳۱۷،۲۴۹۴۴ - ۳۱۷،۲۵۸۷۵ - ۱۳۸۰/۱۰/۲۲، ۱۳۸۰/۱۰/۲۹، ۱۳۸۰/۱۰/۳۰-۱۷۳۸۵.۳۱۷، ۱۳۸۰/۱۰/۳۰-۲۴۵۳۴.۳۱۷ اعلام داشته‌اند، به‌موجب بخشنامه مورد اعتراض، شهرداری‌ها مکلف گردیده‌اند که درخصوص ساختمانی که به‌دلیل احداث بنای مازاد بر تراکم یا تغییر نوع استفاده از بنا در کمیسیون‌های ماده (۱۰۰) مطرح گردیده‌اند، در صورت صدور رأی قطعی مبنی بر ابقای بنا علاوه بر جریمه کمیسیون ماده (۱۰۰)، عوارض متعلقه را (اعم از زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری) حسب مورد نسبت به بنای خلاف دریافت نمایند. به‌موجب ماده (۲۹) آیین‌نامه مالی شهرداری‌ها، عوارض وجوهی هستند جزء منابع درآمدی شهرداری‌ها که وضع آن طبق بند «۲۶» ماده (۵۵) قانون شهرداری، بند «۱۶» ماده (۷۱) و ماده (۷۷) قانون تشکیلات شوراهای اسلامی کشور مصوب ۱۳۷۵ بنا به پیشنهاد شهرداری و با تصویب شورای اسلامی شهر صورت می‌گیرد و برحسب مورد طبق ضوابط مقرر در مصوبه و دستورالعمل مربوطه، عوارض مصوبه رأیاً توسط شهرداری محاسبه، مطالبه و وصول می‌گردد. عناوین عوارض و جریمه از نظر مبنای قانونی، مرجع تعیین و وصول و مرجع حل اختلاف و تبعات



ناشی از عدم پرداخت آنها متفاوت از یکدیگر بوده، لذا جریمه تخلفات ساختمانی به هیچ وجه شامل عوارض نمی‌گردد و پرداخت یکی از این دو موجب معافیت از پرداخت دیگری نخواهد بود و احتساب عنوان جریمه به جای مجموع عوارض و جریمه یقیناً به نفع متخلف و فراهم آمدن موجبات تشویق به ارتکاب تخلف خواهد بود. لذا نظر به اینکه بنا به مراتب فوق قبول نظر شکات به دلیل ایجاد اختلال در نظم قوانین و مقررات مربوط به شهرداری در خصوص لزوم رعایت مقررات مربوط به احداث بنا متضمن نتیجه‌ای غیرمنطقی و خلاف اصول و موازین مورد نظر قانونگذار خواهد بود و با عنایت به اینکه وصول عوارض موضوع بخشنامه مورد اعتراض نیز دقیقاً منطبق با مبانی و اصول قانونی می‌باشد، بنابراین اعتراض شاکی و خواسته ایشان دائر بر ابطال بخشنامه یاد شده به دلیل عدم اتکا بر دلایل موجه و قانونی محکوم به رد بوده و تقاضای صدور حکم به رد شکایت مطروحه را دارد. هیئت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ فوق به ریاست حجت‌الاسلام والمسلمین دری نجف‌آبادی و با حضور رؤسای شعب بدوی و رؤسا و مستشاران شعب تجدیدنظر تشکیل و پس از بحث و بررسی و انجام مشاوره با اکثریت آرا به شرح آتی مبادرت به صدور رأی می‌نماید.

رأی هیئت عمومی

نظر به اینکه وضع قاعده آمره در باب اخذ هرگونه وجه از جمله عوارض شهرداری و جرائم تخلفات ساختمانی به قوه مقننه اختصاص دارد و قانونگذار در زمینه مرجع تعیین عوارض مذکور و کیفیت احتساب جرائم تخلفات ساختمانی و وصول آنها تعیین تکلیف کرده است، بنابراین مفاد بخشنامه شماره ۸۰،۷۹۰۱۳۸۳۱ مورخ ۱۳۷۹/۷/۲۵ که متضمن وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض زیربنا، پذیره، اضافه تراکم و تغییر کاربری علاوه بر جرائم تخلفات ساختمانی می‌باشد، خارج از حدود اختیارات قانونی معاون شهرسازی و معماری شهرداری تهران تشخیص داده می‌شود و بخشنامه مزبور مستنداً به قسمت دوم ماده (۲۵) قانون دیوان عدالت اداری ابطال می‌گردد.

رئیس هیئت عمومی دیوان عدالت اداری - قربانعلی دری نجف‌آبادی

منابع و مأخذ

۱. قانون شهرداری و اصلاحیه‌های آن.
۲. قانون مالیات‌های مستقیم و اصلاحیه‌های آن.
۳. قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری.
۴. آرای صادره از سوی هیئت عمومی دیوان عدالت اداری.
۵. استفتائات مرتبط.
۶. قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران و اصلاحیه‌های آن.
۷. مصوبات شوراهای اسلامی.



مرکز پژوهش‌ها
مجلس شورای اسلامی

شماره مسلسل: ۱۵۳۸۷

شناسنامه گزارش

عنوان گزارش: کمیسیون ماده (۱۰۰) قانون شهرداری، نقش شهرداری‌ها، شوراهای اسلامی و دیوان عدالت اداری (ضرورت تحقق تکالیف قانونی، ابعاد کیفی و رفع نقایض حقوقی)

نام دفتر: مطالعات زیربنایی (گروه عمران)

تهیه و تدوین: محمدرضا فارسیان

همکار دفتر حقوقی: حسن امجدیان

ناظران علمی: حسین افشین، محسن صمدی، مهراں برادران نصیری

متقاضی: معاونت پژوهش‌های زیربنایی و امور تولیدی

ویراستار تخصصی: —

ویراستار ادبی: —

واژه‌های کلیدی:

۱. کمیسیون ماده (۱۰۰)

۲. تخلفات ساختمانی

۳. شهرداری‌ها

۴. شوراهای اسلامی



تاریخ انتشار: ۱۳۹۶/۳/۸