

به نام خدا

**اظهار نظر کارشناسی درباره:**  
**«طرح جهش تولید مسکن»**  
**(اعاده شده از شورای نگهبان (۱))**



مخصوص سخن علنی

مقدمه

مشخصات طرح

دوره یازدهم - سال دوم

شماره ثبت:

۱۷۳

شماره چاپ:

تاریخ چاپ:

—

**بررسی مصوبه کمیسیون**

طرح جهش تولید مسکن در جلسه مورخ ۱۴۰۰/۰۱/۱۸ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است. این طرح جهت انطباق با موازین شرع و قانون اساسی به شورای محترم نگهبان ارسال شد و با ایراداتی (ابهام و مغایرت با شرع و اصل ۶۰ قانون اساسی) از سوی این شورا مواجه شد. بر این اساس، جهت رفع این ایرادات توسط مجلس شورای اسلامی، مصوبه مزبور به کمیسیون عمران ارجاع گردید. در ادامه به بررسی مصوبه کمیسیون عمران در این خصوص می‌پردازیم.

با توجه به ایرادات متعدد شورای نگهبان (۹ بند ایراد و ۳ بند تذکر) به مصوبه مجلس، براساس بندهای نظر شورای نگهبان به بررسی مصوبه کمیسیون عمران به شرح ذیل می‌پردازیم.

**بند «۱» نظر شورای نگهبان**

بند ۱ نظر شورای نگهبان که ناظر بر ماده ۳ مصوبه مجلس، مشتمل بر ۷ جزء ایراد به شرح ذیل است:

- شورای نگهبان در جزء ۱ بند ۱ نظر خود، عبارت «منابع حاصل از امهال» را دارای ابهام دانسته است. عبارت «منابع حاصل از بازگشت یا امهال اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر» در صورتی که به معنای جواز دریافت بهره (فرع) از اعطای مهلت در بازپرداخت تسهیلات باشد، شائبه مغایرت با شرع دارد. کمیسیون جهت رفع این ایراد، عبارت «یا امهال» مذکور در سطر سوم فراز دوم ماده ۳ را حذف کرده است. با توجه به این حذف، ابهام شورای نگهبان، سالبه به انتفای موضوع می‌شود و در نتیجه، ابهام مزبور رفع می‌شود.

- شورای نگهبان در جزء ۲ بند «۱» نظر خود، عضویت دادستان کل کشور در هیأت امنای صندوق ملی مسکن (موضوع بند «الف» ماده (۳) مصوبه) را مغایر اصل ۶۰ قانون اساسی شناخت. بر اساس اصل ۶۰، اعمال قوه مجریه باید تنها از طریق رئیس جمهور و وزرا (و نه مقامات قضایی نظیر دادستان کل کشور) باشد. کمیسیون جهت رفع این ایراد، جزء ۸-۱ مبنی بر عضویت دادستان را حذف کرده است. با این اصلاح، ایراد شورای نگهبان موضوعاً منتفی و ایراد رفع شده است.

معاونت مطالعات

حقوقی

سایر معاونت‌ها:

مطالعات زیربنایی

مشخصات گزارش

شماره مسلسل:

۲۴۰۱۷۵۷۵

تاریخ انتشار:

۱۴۰۰/۳/۳۱



- شورای نگهبان در جزء ۳ بند ۱ نظر خود، عدم ذکر شرط «اسلام و ایمان» برای اعضای هیأت عامل صندوق ملی مسکن را خلاف موازین شرع شناخته است. بر اساس موازین اسلامی، کارگزاران حکومت جمهوری اسلامی ایران باید مسلمان و مومن به اسلام باشند. کمیسیون جهت رفع این ایراد، در جزء ۱ بند «ب» ماده (۳) مصوبه مجلس، بعد از عبارت «افراد»، عبارت «معتقد و ملتزم به مذهب رسمی کشور» را اضافه کرده است. با این الحاق، نظر شورای نگهبان تأمین می‌شود.
- شورای نگهبان در جزء ۴ بند «۱» نظر خود، تبصره «۲» ماده (۳) مصوبه مجلس را به جهت مقید نکردن اجازه تصویب اساسنامه صندوق ملی مسکن توسط هیئت وزیران، رعایت اصل ۸۵ قانون اساسی را واجد ابهام دانسته است. در اصل ۸۵ برای تصویب اساسنامه سازمانهای دولتی فرایند و ترتیباتی مقرر شده است که باید رعایت شود. کمیسیون جهت رفع این ابهام در تبصره «۲» ماده (۳)، پس از عبارت «این صندوق» عبارت «در چارچوب اصل ۸۵ قانون اساسی» را اضافه کرده است. با این الحاق، ابهام و ایراد مزبور رفع می‌شود.
- شورای نگهبان در جزء ۵ بند ۱ نظر خود، در خصوص حکم تبصره «۳» ماده (۳) مصوبه مجلس از این جهت که آیا حساب ملی مسکن نزد خزانه‌داری کل است یا خیر و همچنین از این جهت که آیا روند قانونی واریز پول به صندوق مراعات می‌شود یا خیر، ابهام گرفته است. طبق اصل ۵۳ قانون اساسی کلیه دریافت‌های دولت از جمله حساب ملی مسکن و صندوق ملی مسکن باید در خزانه متمرکز شود. کمیسیون جهت رفع ابهامات مزبور، اولاً تصریح کرده است که حساب ملی مسکن نزد خزانه‌داری کل است و ثانیاً، بلافاصله پس از تشکیل صندوق، کلیه وجوه حساب مذکور پس از گردش خزانه‌داری کل کشور به صندوق منتقل می‌گردد. با این اصلاحات، ایراد شورای نگهبان رفع شده است.
- شورای نگهبان در جزء ۶ بند «۱» نظر خود، به روشن نبودن نسبت درآمدهای مالیاتی موضوع تبصره ۸ ماده ۳ مصوبه مجلس با مالیات‌های مرتبط با حوزه زمین مذکور در صدر ماده ۳ ابهام گرفته است. همچنین شورای نگهبان در جزء ۷ بند ۱ نظر خود، از این جهت که درآمدهای مالیاتی مذکور در جزء (ب) تبصره «۸» مزبور، منابع جدید محسوب می‌شود یا منابعی است که سابق بر این نیز در بودجه کل کشور پیش‌بینی شده است، جزء (ب) تبصره «۸» را دارای ابهام دانسته است. بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند. کمیسیون جهت رفع این دو ابهام، تبصره ۸ را به این شرح اصلاح کرده است که «در سال ۱۴۰۰، مازاد بر مبالغ تعیین شده پایه‌های مالیاتی مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان در بودجه ۱۴۰۰ کل کشور و از سال ۱۴۰۱ کلیه مبالغ دریافتی از این بند به صندوق ملی مسکن تعلق می‌گیرد». با این اصلاح، دو ابهام مزبور موضوعاً منتفی می‌شود.

## بند ۲ نظر شورای نگهبان

بند ۲ نظر شورای نگهبان که ناظر بر ماده (۴) مصوبه مجلس، مشتمل بر ۳ جزء ایراد به شرح ذیل است:

- شورای نگهبان در جزء ۱ بند «۲» نظر خود، صدر ماده ۴ را به جهت روشن نبودن نسبت میزان تسهیلات مذکور در این ماده با تسهیلات مذکور در قانون بودجه سال ۱۴۰۰ مبهم دانسته است. بر اساس بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند. کمیسیون جهت رفع این ابهام ماده ۴ را به این شرح اصلاح کرده است:

«بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد

هزار میلیارد (۳,۶۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد».

این اصلاح به جهت رعایت تسهیلات مقرر در قانون بودجه سال ۱۴۰۰، فاقد ابهام است.

- شورای نگهبان در جزء ۲ بند ۲ «۲» نظر خود، «اوراق رهنی» مذکور در تبصره «۴» ماده (۴) را به جهت نداشتن تعریف قانونی مبهم دانست. کمیسیون جهت رفع این ابهام و در مقام ارائه تعریف قانونی از اوراق رهنی مقرر داشته است که عبارت زیر به تبصره ۴ ملحق شود:

«اوراق رهنی، اوراق بهادار بانامی است که به منظور خرید مطالبات توسط ناشر منتشر می شود. این اوراق در بورس ها یا بازارهای خارج از بورس قابل معامله می باشد.»

با این الحاق، ابهام شورای نگهبان رفع می شود.

- شورای نگهبان در جزء ۳ بند ۲ نظر خود، حکم تبصره «۵» ماده (۴) را از این جهت که آیا تخصیص و واریز منابع این تبصره به حساب صندوق ملی مسکن، در قالب بودجه سنواتی خواهد بود یا خیر، دارای ابهام دانسته است. بر اساس بند «۹» سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین، فاقد ابهام باشند و نیز بر اساس اصل ۵۳ قانون اساسی باید پرداخت‌های دولت به موجب قانون و در حدود اعتبارات مصوب در قانون بودجه باشد. کمیسیون جهت رفع این ابهام مقرر داشته است که در تبصره «۵» ماده (۴) پس از عبارت «موضوع این ماده»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه شود. بر این اساس متن تبصره ۵ به این شرح می شود که «سازمان امور مالیاتی موظف است در صورت عدم رعایت موضوع این ماده، در قالب بودجه سنواتی، مالیاتی برابر بیست درصد (۲۰٪) تعهد انجام نشده را از بانکها و مؤسسات اعتباری مستنکف، آخذ و به خزانه‌داری کل کشور واریز نماید. این مبلغ صد درصد (۱۰۰٪) تخصیص یافته تلقی و به حساب صندوق ملی مسکن واریز می شود.»

به نظر می رسد ابهام شورای نگهبان رفع نشده است زیرا ایراد ناظر به تخصیص و واریز منابع (موضوع ذیل تبصره ۵) بوده است و نه ناظر به صدر تبصره ۵. بنابراین پیشنهاد می شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، در تبصره «۵» ماده (۴) پس از عبارت «این مبلغ» عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه شود.

### بند ۳ نظر شورای نگهبان

- شورای نگهبان در بند «۳» نظر خود، عبارت «اوراق رهنی» مذکور در ماده (۶) مصوبه مجلس را مبنیاً بر ابهام مذکور در تبصره ۴ ماده ۴، دارای ابهام دانست. با توجه به اینکه ابهام مذکور در تبصره «۴» ماده (۴) رفع شده است، این ایراد رفع شده است.

### بند ۴ نظر شورای نگهبان

- شورای نگهبان در بند «۴» نظر خود، حکم ماده (۷) را از این جهت که آیا زمان و مال‌الاجاره در عقد اجاره مذکور، در یک عقد اجاره تعیین می شود یا هر سال معین می گردد، دارای ابهام دانسته است. ماده (۷) اشعار می داشت «وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه‌های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید.»

تبصره- مبلغ اجاره‌بهای سالانه اراضی اجاره ۹۹ ساله این ماده حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می‌گردد».

با توجه به حکم تبصره ماده ۷ این شائبه ایجاد می‌شد که ممکن است زمان و مال‌الاجاره هر سال تعیین شود یا اینکه برای یکبار تعیین شود و این امر شائبه جهل به عوض در عقد اجاره و غرری بودن و مغایرت با شرع داشت. کمیسیون جهت رفع این ایراد، ماده ۷ را به شرح ذیل اصلاح کرده است:

«وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه‌های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید. عقد اجاره برای سال اول حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می‌گردد. و این رقم برای سالهای آینده تا ۹۹ سال، سالانه به میزان پانزده درصد (۱۵٪) افزایش می‌یابد.»

با این اصلاح، مشخص شده است که یک عقد اجاره منعقد می‌شود. لذا به نظر می‌رسد ایراد شورای نگهبان رفع شده است.

## بند ۵ نظر شورای نگهبان

- شورای نگهبان در بند ۵ نظر خود، حکم تبصره ماده ۱۵ را به جهت روشن نبودن وضعیت اساسنامه «سازمان رزمندگان»، دارای ابهام دانسته است. تبصره مزبور اشعار می‌داشت «مددجویان، معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر با معرفی کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، سازمان بنیاد شهید و امور ایثارگران و سازمان رزمندگان از پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی برای یک بار (یک واحد مسکونی) معاف هستند و مابه‌التفاوت آن از محل منابع صندوق ملی مسکن، تأمین و در وجه سازمان نظام مهندسی ساختمان واریز می‌گردد.»

طبق اصل ۸۵ قانون اساسی تصویب اساسنامه سازمان‌های دولتی، ماهیت تقنینی دارد و تصریح بر عنوان سازمانی که فاقد اساسنامه قانونی است، ایراد دارد.

کمیسیون جهت رفع این ایراد، تبصره را به این شرح اصلاح کرده است که «مددجویان، معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر با معرفی کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی از پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی برای یک بار (یک واحد مسکونی) معاف هستند و هزینه آن از محل منابع صندوق ملی مسکن، تأمین و در وجه سازمان نظام مهندسی ساختمان واریز می‌گردد». با این اصلاح، علی‌رغم عدم تصریح بر عنوان «سازمان رزمندگان»، به جهت تصریح بر «و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» به جای «سازمان رزمندگان»، عملاً امکان معتبر شناختن سازمانی که صریحاً در قانون پیش‌بینی نشده وجود دارد. در نتیجه رفع شدن ابهام شورای نگهبان، در مصوبه کمیسیون محل تأمل است. بنابراین پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، عبارت «و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» در مصوبه کمیسیون به «و سایر نهادهای قانونی ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» تغییر یابد.

## بند ۶ نظر شورای نگهبان

- شورای نگهبان در بند ۶ نظر خود، منظور از «قیمت ثابت» و معیار تعیین آن در ماده ۱۷ مصوبه مجلس را دارای ابهام دانسته است. بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.

کمیسیون جهت رفع ابهام مزبور ماده ۱۷ را به این شرح اصلاح کرده است که در ماده ۱۷ عبارت «با قیمت ثابت» حذف و عبارت «معادل ده میلیون ریال (۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال)» جایگزین می‌گردد. با این اصلاح، ابهام شورای نگهبان رفع می‌شود. در عین حال، نظر به تورم کشور باید بر بروزرسانی این نرخ و ترتیبات قانونی این بروزرسانی تصریح شود. بر این اساس، پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس متن ماده ۱۷ مصوبه کمیسیون به این شرح اصلاح شود که در انتهای ماده ۱۷ عبارت زیر الحاق یابد: «مبلغ ده میلیون ریال (۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال) هر سه سال یکبار بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی به روز رسانی می‌شود.»

## بند ۷ نظر شورای نگهبان

- شورای نگهبان در بند ۷ نظر خود اعلام داشته است که اطلاق ماده ۱۸، از این جهت که مشخص نیست الزام مذکور موجب هزینه معمول در این مورد برای افراد می‌باشد یا خیر، ابهام دارد. نظر به اصل احترام به مالکیت شخص مندرج در اصول ۲۰، ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی، هر نوع اخذ وجه از مردم باید به موجب قانون باشد.

کمیسیون جهت رفع این ابهام، مقرر داشته است در ماده ۱۸ پس از عبارت «رهگیری» عبارت «بدون اخذ هزینه» اضافه شود. با این اصلاح، ابهام شورای نگهبان رفع می‌شود. شایان ذکر است نظر به طرح الزام به تنظیم سند رسمی که دستور بعدی صحن مجلس است، ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول صرفاً باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود و دلالت و مشاوران املاکی که به سامانه ثبت معاملات سازمان ثبت دسترسی ندارند نمی‌توانند نسبت به تنظیم اسناد عادی معاملات مبادرت نموده و در صورت تخلف مجازات خواهند شد. به این ترتیب با لازم‌الاجرا شدن قانون مذکور از یک سو دلالت معاملات اموال غیرمنقول حق تنظیم قراردادهای عادی را ندارند و از سوی دیگر مکلف به درج معاملات عادی در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات شده اند این موضوع تناقض جدی در قانونگذاری است. لذا پیشنهاد می‌شود با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس عبارت «حسب مورد به وسیله دفاتر اسناد رسمی یا دلالت معاملات املاکی که به سامانه الکترونیک ثبت اسناد دسترسی دارند» پس از عبارت «اخذ کد رهگیری» در انتهای ماده اضافه شود.

## بند ۸ نظر شورای نگهبان

بند ۸ نظر شورای نگهبان که ناظر بر ماده ۲۱ مصوبه مجلس است، مشتمل بر ۳ جزء ایراد به شرح ذیل است:

- شورای نگهبان در جزء ۱ بند ۸ نظر خود، عبارت «کلید دستگاه‌ها» مندرج در ماده ۲۱ را از این جهت که شامل دستگاه‌های نظامی و امنیتی می‌شود یا خیر، واجد ابهام دانسته است. بر اساس برداشت شورای نگهبان از اصول ۹، ۱۱۰ (بند ۴) و ۱۷۶ قانون اساسی، باید قانونگذاری نسبت به دستگاه‌های نظامی و امنیتی با کسب اجازه از مقام معظم رهبری باشد. کمیسیون جهت رفع این ابهام، مقرر داشته است که در ماده ۲۱ در سطر اول و فراز دوم پس از عبارت «کلید دستگاه‌های موضوع ماده (۲۹) برنامه ششم

توسعه» عبارت «به استثناء وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی» اضافه گردد. این اصلاح تامین‌کننده نظر شورای نگهبان به نظر نمی‌رسد؛ زیرا «کلیه دستگاههای موضوع ماده (۲۹) برنامه ششم توسعه» عبارت عامی است که علاوه بر «وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی» (مستثنا شده در مصوبه کمیسیون)، شامل سایر دستگاههای نظامی و امنیتی نیز می‌شود. بنابراین جهت رفع ایراد مزبور پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، عبارت «اجرای این ماده در خصوص دستگاههای نظامی و امنیتی منوط به عدم مخالفت مقام معظم رهبری است» به ذیل ماده ۲۱ الحاق یابد.

- شورای نگهبان در جزء ۲ بند ۸ نظر خود، نسبت میان «متخلف بودن فرد در اجرای حکم ماده» و «ارتکاب ناشی از تقصیر» مندرج در ماده ۲۱ مصوبه مجلس را واجد ابهام دانسته است. همچنین شورای نگهبان در جزء ۳ بند ۸ نظر خود، از این جهت که عبارت «جزای نقدی معال ارزش زمین» نیز مشمول قید «متناسب با ارزش زمین» می‌شود یا خیر، ماده ۲۱ مصوبه مجلس را دارای ابهام می‌داند. کمیسیون جهت رفع این ابهام، مقرر کرده است که در ماده ۲۱ عبارت «تخلف از اجرای این حکم مشمول یکی از مجازاتهای درجه ۵ ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱۳۹۲/۲/۱ (به استثناء حبس) می‌شود.» حذف شود و متن زیر جایگزین آن گردد:

«متخلف از اجرای این حکم متناسب با ارزش زمین یا معامله به انفسال دائم از خدمات دولتی و عمومی یا محرومیت از حقوق اجتماعی درجه پنج و جزای نقدی معادل ارزش زمین یا معامله انجام‌شده محکوم می‌شود. چنانچه ارتکاب این رفتار ناشی از تقصیر باشد، با توجه به میزان تقصیر، مرتکب به محرومیت از حقوق اجتماعی درجه شش یا هفت محکوم می‌شود.»  
با این اصلاح، دو ابهام مندرج در جزءهای ۲ و ۳ بند ۸ نظر شورای نگهبان موضوعاً منتفی شده است.

### **بند ۹ نظر شورای نگهبان**

شورای نگهبان در بند ۹ نظر خود اعلام داشته است که عبارت‌های «خطوط معماری» و «اصول زیبایی شناسی» مندرج در ماده ۲۳ مصوبه مجلس، از جهت حدود و ضوابط، ابهام دارند. کمیسیون جهت رفع این ایراد، عبارت «در این مراحل باید رعایت استحکام بنا و رعایت خطوط معماری و اصول زیبایی شناسی لحاظ شود.» را از ماده ۲۳ حذف کرده است. با این اصلاح، ایراد شورای نگهبان موضوعاً منتفی شده است. با این وجود پیشنهاد می‌گردد با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی، عبارت زیر جایگزین عبارت حذف شده توسط کمیسیون گردد:

«این مراحل با رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام می‌شود»

### **تذکر ۱ شورای نگهبان**

شورای نگهبان در بند ۱ تذکر خود مقرر داشته است که در ماده ۲، عبارت «سیاستگذاری» به عبارت «سیاستگذاری اجرایی» تغییر یابد. نظر به اینکه اطلاق سیاستگذاری شامل سیاستهای کلی نظام می‌شود که تعیین آن در صلاحیت مقام معظم رهبری است، باید اطلاق مزبور مقید به اجرایی بودن این سیاستگذاری شود. کمیسیون این تذکر را در ماده ۲ اعمال کرده است.

### **تذکر ۲ شورای نگهبان**

بر اساس این تذکر، در ماده ۳، بعد از عبارت «۹۹ ساله» ویرگول گذاشته شد.

## تذکر ۳ شورای نگهبان

بر اساس این تذکر، در تبصره ماده ۱۵ مصوبه مجلس، عبارت «سازمان بنیاد شهید و امور ایثارگران» به عبارت «بنیاد شهید و امور ایثارگران» و واژه «مابه‌تفاوت» به «هزینه» اصلاح گردید. عبارت «سازمان بنیاد» حشو است.

### جمع‌بندی

نظر به اصلاحات صورت گرفته در مصوبه کمیسیون عمران، به نظر می‌رسد اکثر ایرادات شورای نگهبان رفع شده است، لکن برخی ایرادات و ابهامات به قوت خود باقی است که پیشنهاد می‌شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی به شرح زیر اصلاح شود:

۱. در تبصره ۵ ماده ۴ مصوبه مجلس پس از عبارت «این مبلغ» عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه گردد.
۲. در تبصره ۱۵ عبارت «و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» در مصوبه کمیسیون به «و سایر نهادهای قانونی ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» تغییر یابد.
۳. در ماده ۱۷ متن مصوبه کمیسیون به این شرح اصلاح شود که در انتهای ماده ۱۷ عبارت زیر ملحق شود:  
«مبلغ ده میلیون ریال (۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال) هر سه سال یکبار بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی به روز رسانی می‌شود.»
۴. در ماده ۱۸ عبارت «حسب مورد به وسیله دفاتر اسناد رسمی یا دلالت معاملات املاکی که به سامانه الکترونیک ثبت اسناد دسترسی دارند» پس از عبارت «اخذ کد رهگیری» در انتهای ماده اضافه شود.
۵. در ماده ۲۱ عبارت «اجرای این ماده در خصوص دستگاه‌های نظامی و امنیتی منوط به عدم مخالفت مقام معظم رهبری است» به ذیل ماده ۲۱ مصوبه مجلس ملحق شود.
۶. در ماده ۲۳ عبارت زیر جایگزین عبارت حذف شده توسط کمیسیون گردد:  
«این مراحل با رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام می‌شود.»

شماره ماده	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح
ماده ۲	✓		
ماده ۳	✓		
ماده ۴ بجز تبصره ۴ آن	✓		
تبصره ۴ ماده ۴			✓
ماده ۶	✓		
ماده ۷	✓		
تبصره ماده ۱۵			✓
ماده ۱۷			✓
ماده ۱۸	✓		
ماده ۲۱			✓
ماده ۲۳	✓		

شماره ماده	مصوبه کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
ماده ۲	در سطر اول ماده ۲، عبارت «سیاستگذاری» به عبارت «سیاستگذاری اجرایی» تغییر می یابد.	✓			نظر به اینکه اطلاق سیاستگذاری شامل سیاستهای کلی نظام می شود که تعیین آن در صلاحیت مقام معظم رهبری است، باید اطلاق مزبور مقید به اجرایی بودن این سیاستگذاری شود.	
ماده ۳	عبارت «یا امهال» مذکور در سطر سوم فراز دوم ماده ۳ حذف می شود. بعد از عبارت «۹۹ساله» ویرگول گذاشته شود.	✓			عبارت «منابع حاصل از بازگشت یا امهال اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر» در صورتی که به معنای جواز دریافت بهره (فرع) از اعطای مهلت در بازپرداخت تسهیلات باشد، شائبه مغایرت با شرع دارد.	
ماده ۳	در بند الف ماده ۳، جزء ۱-۸ حذف می شود.	✓			بر اساس اصل ۶۰، اعمال قوه مجریه باید تنها از طریق رئیس جمهور و وزرا (و نه مقامات قضایی نظیر دادستان کل کشور) باشد.	
ماده ۳	در جزء ۱ بند ب ماده ۳، بعد از عبارت «افراد» عبارت «معتقد و ملتزم به مذهب رسمی کشور،» اضافه می شود.	✓			بر اساس موازین اسلامی، کارگزاران حکومت جمهوری اسلامی ایران باید مسلمان و مومن به اسلام باشند.	
ماده ۳	در تبصره ۲ ماده ۳، پس از عبارت «این صندوق» عبارت «در چارچوب اصل ۸۵ قانون اساسی» اضافه می شود.	✓			در اصل ۸۵ برای تصویب اساسنامه سازمانهای دولتی فرایند و ترتیباتی مقرر شده است که باید رعایت شود.	
ماده ۳	تبصره ۳ ماده ۳ به شرح ذیل اصلاح می شود: تبصره ۳- تا زمان تشکیل و استقرار این صندوق، «حساب ملی مسکن» به نام وزارت راه و شهرسازی نزد خزانه داری کل کشور تشکیل می شود و منابع این حساب در راستای اهداف و موضوع صندوق ملی مسکن، با دستور وزیر راه و شهرسازی قابل برداشت است.	✓			طبق اصل ۵۳ قانون اساسی کلیه دریافت های دولت از جمله حساب ملی مسکن و صندوق ملی مسکن باید در خزانه متمرکز شود.	

شماره ماده	موضوعه کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	بلافاصله پس از تشکیل صندوق، کلیه وجوه حساب مذکور پس از گردش خزانه داری کل کشور به صندوق منتقل می‌گردد.					
ماده ۳	تبصره ۸ ماده ۳ به شرح ذیل اصلاح و بندهای آن حذف می‌شود: تبصره ۸- در سال ۱۴۰۰، مازاد بر مبالغ تعیین شده پایه های مالیاتی مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان در بودجه ۱۴۰۰ کل کشور و از سال ۱۴۰۱ کلیه مبالغ دریافتی از این بند به صندوق ملی مسکن تعلق می‌گیرد.	✓			بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.	
صدر ماده ۴	ماده ۴ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ماده ۴- بانکها و مؤسسات اعتباری غیر بانکی مکلفند حداقل بیست درصد (۲۰٪) از تسهیلات پرداختی نظام بانکی در هر سال را با نرخ سود مصوب شورای پول و اعتبار به بخش مسکن اختصاص دهند، به صورتی که در سال اول اجرای قانون از حداقل سه میلیون و ششصد هزار میلیارد ریال تسهیلات برای واحدهای موضوع این قانون کمتر نباشد و برای سالهای آینده نیز حداقل منابع تسهیلاتی مذکور با افزایش درصد صدرالذکر مطابق با نرخ تورم سالانه افزایش یابد.	✓			بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.	
تبصره ۴ ماده ۴	در تبصره ۴ ماده ۴ پس از عبارت «مرکزی هستند» عبارت «اوراق رهنی، اوراق بهادار بانامی است که به منظور خرید مطالبات توسط ناشر منتشر می‌شود. این اوراق در بورس ها یا بازارهای خارج از بورس قابل معامله می باشد.» الحاق می‌گردد.	✓			بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین، فاقد ابهام باشند.	
تبصره ۵ ماده ۴	در تبصره ۵ ماده ۴ پس از عبارت «موضوع این ماده،» عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه می‌گردد.			✓	بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین، فاقد ابهام باشند و نیز بر اساس اصل ۵۳ قانون اساسی باید پرداخت‌های دولت به موجب قانون و در حدود اعتبارات مصوب در قانون بودجه باشد.	در تبصره ۵ ماده ۴ مصوبه مجلس پس از عبارت «این مبلغ» عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه می‌گردد.

شماره ماده	مصوبه کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
ماده ۶	ابهام مذکور در تبصره ۴ ماده ۴ رفع شد.	✓			عبارت «وراق رهنی» مذکور در ماده ۶ مصوبه مجلس مبنیاً بر ابهام مذکور در تبصره ۴ ماده ۴، دارای ابهام است.	
ماده ۷	ماده ۷ به شرح ذیل اصلاح و تبصره آن حذف می‌گردد: ماده ۷- وزارت راه و شهرسازی موظف است برای اجرای برنامه‌های حمایتی نسبت به واگذاری اراضی مورد نیاز ساخت مسکن به صورت یک عقد اجاره ۹۹ ساله اقدام نماید. عقد اجاره برای سال اول حداکثر معادل بیست درصد (۲۰٪) قیمت منطقه‌ای زمین مسکونی متناسب با قدرالسهم هر متقاضی در همان سال یا یک‌درصد (۱٪) ارزش کارشناسی روز زمین در ابتدای سال واگذاری (هرکدام کمتر باشد) تعیین می‌گردد. و این رقم برای سالهای آینده تا ۹۹ سال، سالانه به میزان پانزده درصد (۱۵٪) افزایش می‌یابد.	✓			با توجه به حکم تبصره ماده ۷ این شائبه ایجاد می‌شد که ممکن است زمان و مال الاجاره هر سال تعیین شود یا اینکه برای یکبار تعیین شود و این امر شائبه جهل به عقد اجاره و غرری بودن و مغایرت با شرع داشت.	
تبصره ماده ۱۵	تبصره ماده ۱۵ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: تبصره- مددجویان، معلولان، ایثارگران و رزمندگان معسر با معرفی کمیته امداد امام خمینی (ره)، سازمان بهزیستی کشور، بنیاد شهید و امور ایثارگران و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی از پرداخت هزینه خدمات نظام مهندسی برای یک بار (یک واحد مسکونی) معاف هستند و هزینه آن از محل منابع صندوق ملی مسکن، تأمین و در وجه سازمان نظام مهندسی ساختمان واریز می‌گردد.			✓	طبق اصل ۸۵ قانون اساسی تصویب اساسنامه سازمان‌های دولتی، ماهیت تقنینی دارد و تصریح بر عنوان سازمانی که فاقد اساسنامه قانونی است، ایراد دارد.	پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس، عبارت «و سایر نهادهای ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» در مصوبه کمیسیون به «و سایر نهادهای قانونی ذیربط از طریق وزارت راه و شهرسازی» تغییر یابد.
ماده ۱۷	در ماده ۱۷ عبارت «با قیمت ثابت» حذف و عبارت «معادل ده میلیون ریال (۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال) جایگزین می‌گردد.	✓			بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.	پیشنهاد می‌شود با رعایت قانون آیین‌نامه داخلی مجلس متن ماده ۱۷ مصوبه کمیسیون به این شرح اصلاح شود که در انتهای ماده ۱۷ عبارت زیر ملحق شود: «مبلغ ده میلیون ریال (۱۰۰۰۰۰۰۰ ریال) هر سه سال

شماره ماده	مصوبه کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان	موافق	مخالف	موافق به شرط اصلاح	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
						یکبار بر اساس نرخ تورم اعلامی بانک مرکزی توسط وزارت امور اقتصاد و دارایی به روز رسانی می شود.»
ماده ۱۸	در ماده ۱۸ پس از عبارت «رهگیری» عبارت «بدون اخذ هزینه» اضافه شود.	✓			نظر به اصل احترام به مالکیت شخص مندرج در اصول ۲۰، ۲۲ و ۴۷ قانون اساسی، هر نوع اخذ وجه از مردم باید به موجب قانون باشد. شایان ذکر است نظر به طرح الزام به تنظیم سند رسمی که دستور بعدی صحن مجلس است، ثبت معاملات راجع به اموال غیرمنقول صرفاً باید در دفاتر اسناد رسمی انجام شود و دلالت و مشاوران املاکی که به سامانه ثبت معاملات سازمان ثبت دسترسی ندارند نمی توانند نسبت به تنظیم اسناد عادی معاملات مبادرت نموده و در صورت تخلف مجازات خواهند شد. به این ترتیب با لازم الاجرا شدن قانون مذکور از یک سو دلالت معاملات اموال غیرمنقول حق تنظیم قراردادهای عادی را ندارند و از سوی دیگر مکلف به درج معاملات عادی در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات شده اند این موضوع تناقض جدی در قانونگذاری است. لذا پیشنهاد می شود با رعایت آیین نامه داخلی مجلس عبارت «حسب مورد به وسیله دفاتر اسناد رسمی یا دلالت معاملات املاکی که به سامانه الکترونیک ثبت اسناد دسترسی دارند» پس از عبارت «اخذ کد رهگیری» در انتهای ماده اضافه شود.	پیشنهاد می شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین نامه داخلی مجلس عبارت «حسب مورد به وسیله دفاتر اسناد رسمی یا دلالت معاملات املاکی که به سامانه الکترونیک ثبت اسناد دسترسی دارند» پس از عبارت «اخذ کد رهگیری» در انتهای ماده اضافه شود.
سطر اول و فراز دوم ماده ۲۱	در ماده ۲۱ در سطر اول و فراز دوم پس از عبارت «برنامه ششم توسعه» عبارت «به استثناء وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی» اضافه گردد.			✓	بر اساس برداشت شورای نگهبان از اصول ۹، ۱۱۰ (بند ۴) و ۱۷۶ قانون اساسی، باید قانونگذاری نسبت به دستگاه‌های نظامی و امنیتی با کسب اجازه از مقام معظم رهبری باشد. «کلیه دستگاه‌های موضوع ماده (۲۹) برنامه ششم توسعه» عبارت عامی است که علاوه بر «وزارت اطلاعات، نیروهای مسلح و سازمان انرژی اتمی» (مستثنا شده در مصوبه کمیسیون)، شامل سایر دستگاه‌های نظامی و امنیتی نیز می شود.	پیشنهاد می شود با رعایت قانون آیین نامه داخلی مجلس، عبارت «اجرای این ماده در خصوص دستگاه‌های نظامی و امنیتی منوط به عدم مخالفت مقام معظم رهبری است» به ذیل ماده ۲۱ مصوبه مجلس ملحق شود.
ماده ۲۱ بجز سطر اول و فراز دوم آن	در ماده ۲۱ عبارت «تخلف از اجرای این حکم مشمول یکی از مجازاتهای درجه ۵ ماده ۱۹ قانون مجازات اسلامی مصوب ۱/۲/۱۳۹۲ (به استثناء حبس) می شود.» جایگزین عبارت «متخلف از اجرای این حکم متناسب با ارزش زمین یا معامله به انفسال	✓			بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.	

متن اصلاحی	اظهاری نظر کارشناسی	موافق به شرط اصلاح	مخالف	موافق	مصوبه کمیسیون برای رفع ایرادات شورای نگهبان	شماره ماده
					دائم از خدمات دولتی و عمومی یا محرومیت از حقوق اجتماعی درجه پنج و جزای نقدی معادل ارزش زمین یا معامله انجام شده محکوم می‌شود. چنانچه ارتکاب این رفتار ناشی از تقصیر باشد، با توجه به میزان تقصیر، مرتکب به محرومیت از حقوق اجتماعی درجه شش یا هفت محکوم می‌شود.» می‌گردد.	
پیشنهاد می‌شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی عبارت زیر جایگزین عبارت حذف شده توسط کمیسیون گردد: «این مراحل با رعایت ضوابط و مقررات ارتقاء کیفی سیما و منظر شهری، مصوب شورای عالی شهرسازی و معماری ایران انجام می‌شود»	بر اساس بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری باید قوانین فاقد ابهام باشند.			✓	در ماده ۲۳ عبارت «در این مراحل باید رعایت استحکام بنا و رعایت خطوط معماری و اصول زیبایی شناختی لحاظ شود.» حذف می‌گردد.	ماده ۲۲