



اظهار نظر کارشناسی درباره:

«طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی»

(اعاده شده از شورای نگهبان)



شماره مسلسل: ۱-۱۸۹۳۹

کد موضوعی: ۲۴۰

تاریخ انتشار:

۱۴۰۲/۵/۲۱

عنوان گزارش:

اظهار نظر کارشناسی درباره:
«طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی»
(اعاده شده از شورای نگهبان)

نام دفتر:

مطالعات حقوقی

تهیه و تدوین:

رضا نیازی

ناظران علمی:

احمد حکیم‌جوادی، مهدی عبدالملکی، محمود رضایی

اظهار نظر کنندگان:

سید مهدی بنی‌طبا، میلاد بیگی، علی عبدالاحد

ویراستار ادبی:

—

واژه‌های کلیدی:

۱. اجاره
۲. قرارداد
۳. تخلیه



فهرست مطالب

۱.....	مقدمه
۱.....	نقد و بررسی مصوبه کمیسیون
۲۲.....	نتیجه گیری
۲۲.....	منابع و مأخذ
۲۳.....	جدول اظهار نظر کلی نسبت به مصوبه کمیسیون
۲۴.....	جدول اظهار نظر تفصیلی نسبت به مصوبه کمیسیون

اظهار نظر کارشناسی درباره: «طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی» (اعاده شده از شورای نگهبان)

مقدمه

قانون‌گذار در سال‌های متعدد مصوباتی در راستای ساماندهی روابط مؤجر و مستأجر داشته است^۱ مجلس یازدهم نیز در این خصوص مصوباتی داشته که در سیر مراحل تصویب مورد ایراد شورای محترم نگهبان قرار گرفته است. در مقام رفع ایرادات شورای محترم نگهبان در خصوص طرح کنترل و ساماندهی اجاره بهای املاک مسکونی به شماره (ثبت ۷۸۵) برخی از مواد مصوبه قبلی مجلس در کمیسیون اصلاح شده و جهت سیر مراحل تصویب ارائه شده است. کلیات مصوبه مورد تأیید می‌باشد هرچند امکان عملی اجرایی شدن برخی از مواد مصوبه همچون تعیین سقف اجاره‌بها توسط شورای عالی مسکن زیاد نیست و همچنین برخی از مواد مصوبه نیز ایرادات جزئی دارد که در این گزارش بدان اشاره شد لکن صرف‌نظر از این ملاحظات ضمن تأیید کلیات مصوبه و پیشنهاد تصویب آن به مجلس محترم شورای اسلامی، ذیلاً به برخی ملاحظات جزئی اشاره می‌شود در خصوص برخی از مواد نیز پس از نقد و بررسی در این گزارش، ارجاع مجدد آن به کمیسیون با رعایت آیین‌نامه داخلی مجلس پیشنهاد می‌شود.

نقد و بررسی مصوبه کمیسیون

ذیلاً پس از بیان متن مصوبه و همچنین ایرادات مطرح شده توسط شورای محترم نگهبان، تحلیل این موضوع بیان می‌گردد؛

ماده ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر دو ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با همکاری وزارت صنعت، معدن و تجارت و سازمان امور مالیاتی کشور، آیین‌نامه «نحوه تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک» را بر مبنای درصدی از ارزش معاملاتی و اجاری املاک موضوع مواد (۵۴) و (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، تناسب تعرفه با میانگین سالانه بهاء و ارزش قراردادهای به ثبت رسیده در هر منطقه جغرافیایی به‌صورت پلکانی نزولی و تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله تهیه نماید و به تصویب هیأت وزیران برساند.

۱. از جمله این قوانین قانون مدنی، قوانین روابط موجر و مستأجر سالهای ۱۳۵۶ و ۱۳۶۲ و ۱۳۷۶ است.

ایراد شورای نگهبان:

۱-۱- واگذاری بدون ضابطه تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله به آیین‌نامه مصوب هیأت وزیران، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

تذکرات شورای نگهبان:

۱-۱- با توجه به اینکه، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله»، مبنای تعیین تعرفه حق‌الزحمه مشاورین املاک نیست، عبارت‌پردازی صدر ماده اصلاح شود.

مصوبه کمیسیون:

ماده (۱) حذف می‌شود.

در خصوص ماده ۱ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده ۱ مصوبه را حذف نموده‌است. این اصلاح مورد پیشنهاد نیست و پیشنهاد بازگشت به موضوع به کمیسیون را دارد چراکه با توجه به اینکه مسئله حق‌الزحمه مشاوران املاک سال‌های سال است که دغدغه‌های صاحب‌نظران بوده است لذا بهتر بود به‌جای حذف این ماده اصلاحات مربوطه انجام می‌شد تا نظر شورای محترم نگهبان تأمین گردد.

تبصره ۲ (ماده ۱) - تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین بیع به هر ترتیب یا تحت هر عنوان همچون حق‌التحریر یا حق‌الزحمه ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و یا هرگونه سوءاستفاده، جرم محسوب و مرتکب وفق احکام محاکم و تعزیرات علاوه بر استرداد وجه به طرفین معامله، برای بار اول محکوم به جریمه‌ای معادل پنج برابر وجه دریافتی به‌ازای هر معامله و همچنین در دفعات اول تا سوم به‌ترتیب یک، سه و پنج‌سال از فعالیت، تعلیق و در تخلف بعدی، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده‌سال از فعالیت در این صنف محروم می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:

۱-۲- در تبصره ۲، منظور از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۱-۳- در تبصره ۲، در عبارت «طرفین بیع»، وجه انحصار حکم به «بیع» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۱-۴- در تبصره ۲، با توجه به‌قید «وفق احکام محاکم و تعزیرات» از این جهت که رسیدگی به جرم مذکور در این تبصره، در صلاحیت کدام یک از مراجع مذکور است، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۵-۱- در تبصره ۲، با توجه به اینکه رفتار مذکور در صدر تبصره، جرم تلقی شده ولی در انتهای تبصره «تخلف» نامیده شده‌است، از جهت تخلف یا جرم بودن موارد ارتكابی، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

۲-۱- در تبصره ۲، عبارت «ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه» اصلاح شود. ۳-۱- در تبصره ۲، عبارت «استرداد وجه» به عبارت «استرداد وجه یا مال» و عبارت «پنج برابر وجه دریافتی» به عبارت «پنج برابر وجه یا مال دریافتی» اصلاح شود.
۴-۱- در تبصره ۲، بعد از عبارت «طرفین معامله» عبارت «حسب مورد» اضافه شود.
مصوبه کمیسیون:
تبصره ۲ ماده (۱) حذف می‌شود.

در خصوص تبصره ماده ۱ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان تبصره مزبور مصوبه را حذف نموده‌است. از آنجا که جا دارد کمیسیون در راستای تأمین نظر شورای محترم نگهبان اصلاحات لازم را انجام دهد تا خلأ قانونی موجود از بین برود لذا بازگشت موضوع به کمیسیون پیشنهاد می‌شود.

ماده ۲- تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:

تبصره ۱۱- موارد زیر مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره است:

ایراد شورای نگهبان:
۲-۱- از این جهت که مقصود از اصلاح تبصره ۱۱ ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم، حذف نصاب‌ها و ضوابط مذکور در تبصره ۱۱ قانون فعلی است یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:
صدر ماده (۲) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:
ماده ۲- متن ذیل به تبصره ۱۱ ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، الحاق می‌گردد:
موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:

در خصوص ماده ۲ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان تبصره مزبور را به‌نحو فوق اصلاح نموده‌است. در این خصوص باید گفت از آنجا که تخفیف مالیاتی به‌منزله کاهش درآمد عمومی است و محل تأمین اعتبار آن تعیین نشده است، مغایر اصل هفتادوپنجم قانون اساسی است، لذا پیشنهاد می‌شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی مجلس، مجدداً به کمیسیون ارجاع شود.

بند ۵- واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی دچار کمبود مسکن استیجاری هستند تا پنج‌سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معافند.

ایراد شورای نگهبان:

۲-۲- در بند (ه)، معافیت واحدهای استیجاری در مناطق دچار کمبود مسکن استیجاری، بدون تعیین معیار و ضابطه برای تشخیص این مناطق توسط وزارت راه و شهرسازی، مغایر اصول ۵۱ و ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

مصوبه کمیسیون:

بند (ه) حذف می‌شود.

در خصوص بند (ه) ماده ۲ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان بند مزبور را حذف نموده‌است. این اصلاح مورد تأیید است چراکه وجود آن از آنجایی تخفیفات علاوه بر گذشته، بر مالیات بر درآمد اجاره ایجاد می‌کند و عملاً مالیات بر درآمد اجاره را بلاموضوع می‌کند وجود آن بند مغایر با اصل ۷۵ قانون اساسی بود.

ماده ۳- در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به‌عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می‌شود:

تبصره ۵- شهرداری‌های شهرهای دارای بیش از یکصد هزار نفر جمعیت مکلفند واحدهای مسکونی خالی از سکنه واقع در شهرها را شناسایی کنند و اطلاعات آن را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهند. وزارت مزبور موظف است بر اساس اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور، اطلاعات دریافتی را صحت‌سنجی نماید و پس از تأیید، جهت اخذ مالیات متعلقه موضوع این ماده به سازمان امور مالیاتی معرفی کند. صد درصد (۱۰۰٪) درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات صرفاً جهت احیای بافت‌های فرسوده و اتخاذ تدابیر لازم برای ساخت خانه‌های ارزان‌قیمت برای اشخاص بی‌بضاعت وفق ردیف (۲۱) ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ با اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می‌شود. دستورالعمل اجرایی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی کشور) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد.

ایراد شورای نگهبان:

۳- در ماده ۳، تبصره ۵ الحاقی به ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، از این جهت که واریز منابع مذکور به حساب شهرداری‌ها، با رعایت «بودجه سنواتی» خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

۲- در ماده ۳، در تبصره ۵ الحاقی به ماده ۵۴ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت «دستورالعمل اجرایی» به عبارت «آیین‌نامه اجرایی» اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

در تبصره ۵ الحاقی قبل از عبارت «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه و عبارت «آیین نامه اجرایی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرایی» می‌شود.

در خصوص ماده ۳ مصوبه؛ در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح شده‌است. این اصلاح مورد تأیید است.

ماده ۴- متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«۱- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور، کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین و املاک و اطلاعات هویتی، سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات و میزان مصرف، اطلاعات مکان محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون اقدام نمایند.

ایراد شورای نگهبان:

۱-۴- بند ۱، از این جهت که روشن نیست دستگاه‌های مذکور، صرفاً مکلف به اشتراک‌گذاری اطلاعات مورد نیاز با وزارت راه و شهرسازی هستند یا اطلاعات مزبور با دستگاه‌های دیگر نیز به اشتراک گذاشته خواهد شد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۴- اطلاق بند ۱، از جهت عدم تقیید حکم مذکور به رعایت حریم خصوصی اشخاص و ضرورت رعایت محرمانگی اطلاعات مزبور، مغایر اصل ۲۲ قانون اساسی شناخته شد.

۳-۴- در بند ۱، از این جهت که آیا اجرای حکم مذکور، با رعایت احکام و قواعد مذکور در قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی، خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۴-۴- در بند ۱، منظور از «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

۳- در ماده ۴، در بند ۱، با توجه به غلط بودن استفاده از دو قید تمثیل «از جمله» و «سایر اطلاعات مورد نیاز»، عبارت‌پردازی بند اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

بند ۱ ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

۱- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور، کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه قضائیه، کلیه شهرداری‌ها

و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با رعایت حفظ حریم خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به سامانه ملی املاک و اسکان کشور با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.

در خصوص بند ۱ ماده ۴ مصوبه؛ در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح شده‌است. نکته‌ای که باید مد نظر قرار گیرد این است که بهتر بود به‌جای اشاره به قانون مدیریت خدمات کشوری به قانون حداکثر استفاده از توان داخلی مصوب ۱۳۹۸ اشاره می‌شد تا دستگاه‌های بیشتری را شامل شود ضمن اینکه این بخش ابهام دارد معلوم نیست که این اطلاعات به حریم خصوصی افراد اشاره دارد یا خیر؟

بند ۲ ماده ۴ - سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استنکاف یا ترک فعل آنها در این خصوص به تشخیص کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی موضوع قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ محرز شده‌است را حسب مورد به هیأت تخلفات اداری معرفی کند.

ایراد شورای نگهبان:
۴-۵- در بند «۲»، با توجه به تعدد و تنوع مراجع رسیدگی به تخلفات دستگاه‌های موضوع حکم مذکور در بند ۱، منظور از «هیأت تخلفات اداری» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:
در بند «۲» ماده (۴) بعد از عبارت «هیئت تخلفات اداری»، عبارت «دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذیربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند،» اضافه می‌شود.

در خصوص بند ۲ ماده ۴ مصوبه؛ در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح شده‌است. این اصلاح مورد تأیید است هرچند بهتر بود به‌جای احصای مراجع مربوطه از اصطلاح مرجع قضائی یا شبه قضائی ذی صلاح استفاده می‌شد.

بند ۳ ماده ۴ - تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور از ارائه خدمت به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین ثبت‌نام در سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه) و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک

و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به‌نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد.»

ایراد شورای نگهبان:

۴-۶- در بند ۳، در مواردی که به هر دلیل امکان درج خودکار نشانی اشخاص در سامانه احراز هویت ثنا وجود نداشته‌باشد، تکلیف وضعیت ثبت‌نام در سامانه مذکور و امکان طرح دعوی توسط اشخاص ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

بند ۳ ماده ۴ به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق‌الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت‌نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به‌نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد. در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد.

در خصوص بند ۳ ماده ۴ مصوبه؛ در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح شده‌است. این اصلاح مورد تأیید است.

ماده ۵- متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم اضافه می‌گردد:

«بانک‌ها و دستگاه‌های اجرایی مکلفند نسبت به اطلاع‌رسانی موضوع این بند به مشتریان خود و تشویق آنها به ثبت اطلاعات مزبور اقدام نمایند.»

تذکرات شورای نگهبان: ۴- در ماده ۵، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.

مصوبه کمیسیون: در ماده ۵ عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می‌شود.

در خصوص ماده ۵ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده‌است. این اصلاح مورد تأیید است.

ماده ۶- یک تبصره به‌عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم به شرح ذیل الحاق می‌گردد:
تبصره ۹-

۱. وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استفاده از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات مغایر با اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه‌های خود شود. از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.

ایراد شورای نگهبان:

۵-۱- در بند ۱، با توجه به الحاق این بند به قانون مالیات‌های مستقیم، منظور از «تاریخ تصویب این قانون» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۵-۲- بند ۱، از این جهت که اطلاق این حکم، شامل عقود اجاره منعقد شده قبل از تصویب این قانون نیز می‌شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۵-۳- در بند ۱، اطلاق انحصار ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی به اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور، خلاف شرع شناخته شد.

۴-۵- در بند ۱، با توجه به بند «۲» این ماده، منظور از این که ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه مذکور است، صرفاً از جهت تعلق مالیات و احکام آن است یا در همه موارد و احکام متعلقه خواهد بود؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ایراد مجمع تشخیص:

ماده ۶ مصوبه به دلیل عدم پیش بینی امکان اقامه دعوا برای استیفای حقوق برخی مستأجران و نیز اطلاع دادرسی‌ها مغایر بند ۱ سیاست‌های کل امنیتی قضائی و از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های نظام قانون گذاری است.

مصوبه کمیسیون:

عبارت «از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.» از انتهای بند ۱ ماده (۶) حذف می‌شود.

در خصوص ماده ۶ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. این اصلاح مورد تأیید است.

- مؤجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفاتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد و یا تمدید قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاعات خلاف واقع به تشخیص

مرجع قضائی، مؤجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود و پذیرش دعوی تخلیه منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیرالذکر و جریمه موضوع ماده (۱۹۲) این قانون می‌گردد. همچنین پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:

۵-۵- در بند «۲» این ماده و در مواد دیگر این مصوبه، تفکیک قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه، با توجه به عدم تفکیک میان این دو فرض در بعضی از مواد مصوبه، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۵-۶- در بند «۲»، اطلاق منوط شدن دادخواهی فرد در دعوی مذکور به پرداخت مالیات، نسبت به مواردی از جمله در حالتی که مؤجر، اجاره‌بها را دریافت نکرده و یا در حالت ضرورت، در مورد دیگری صرف کرده است، خلاف شرع شناخته شد. ۵-۷- در بند «۲»، از این جهت که حکم منوط شدن پذیرش دعوی تخلیه به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، مواردی که تصرف مستأجر در ملک، از مصادیق منکر بوده و عدم پذیرش دعوی مؤجر، منجر به استدامه غصب یا موارد مشابه آن می‌شود را نیز شامل خواهد شد یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۵-۸- ذیل بند «۲»، در خصوص اضافه‌شدن هزینه دادرسی به میزان پنجاه درصد ارزش اجاره مذکور، مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.

مصوبه کمیسیون:

بند «۲» ماده (۶) به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

۲- مؤجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت‌اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوطه ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ‌یک از آن‌ها ظرف یک‌ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، مؤجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعوی راجع به اجاره مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، مؤجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون، در حکم اجاره است.

یک‌بند به‌عنوان بند «۴» به ماده (۶) اضافه می‌شود:

۴- به‌منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهای مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه‌های معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهای‌ی که بر خلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، به‌عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده ۵ قانون تعزیرات حکومتی محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه

اعلامی مرکز آمار منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یکسال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.

در خصوص بند ۲ ماده ۶ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده‌است. این اصلاح مورد تأیید است. تنها این نکته را باید مد نظر داشت اینکه گفته شده‌است ثبت یا عدم ثبت در سامانه باید به تشخیص مرجع قضائی باشد این باعث ایجاد پرونده در دادگستری می‌شود و با ملاحظات قضازدایی مغایرت دارد چرا که در بسیاری از موارد تشخیص مراجع اداری یا مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون‌های مالیاتی کفایت می‌کند و نیازی به طرح دعوای مثلاً جعل مفادی در دادسرا و صدور حکم توسط مرجع قضائی نیست. نکته دیگر اینکه جریمه مندرج در این بند زیاد است و با تخلف سازگار نیست.

ماده ۸- شورای عالی مسکن مکلف است به‌صورت سالانه نسبت به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن تا قبل از پایان اردیبهشت ماه هر سال اقدام نماید

ایراد شورای نگهبان:

۱-۶- اطلاق تکلیف شورای عالی مسکن به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن، بدون تعیین ضابطه توسط قانون‌گذار، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.
۲-۶- با توجه به اشتراط چنین احکامی به وجود مصلحت ملزومه، لازم است به‌نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به وجود مصالح مذکور، تصریح شود و الا خلاف شرع خواهد بود.
تذکرات شورای نگهبان:

۱-۵- در صدر ماده ۸، عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح گردد.

ایراد مجمع تشخیص:

مواد ۸ و ۱۱ مصوبه به‌دلیل ایجاد موضوع جدید برای رسیدگی در محاکم و به‌تبع آن اطلاع دادرسی‌ها مغایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضائی است.

مصوبه کمیسیون:

ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

شورای عالی مسکن مجاز است در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از ۳۰ درصد باشد نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوطه به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی سالانه اقدام نماید.

در صورتی که میزان اجاره‌بها مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاری موضوع ماده ۵۴ قانون مالیات‌های مستقیم شود، طرفین قرارداد مکلف به رعایت سقف مذکور این ماده نخواهند بود.

در خصوص ماده ۸ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. نکته‌ای که باید در خصوص این اصلاحیه مد نظر داشت این است که مشخص نیست شورای عالی مسکن با چه ضابطه‌ای باید بین ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی سالانه انتخاب کند، ثانیاً تورم سالانه به معنی میانگین دوازده ماه گذشته به دوازده ماه قبل از آن است و یعنی مستخرج از اطلاعات دو سال گذشته است و مشخص نیست به چه دلیل برای اجاره در سال آتی باید اطلاعات دو سال قبل مبنا قرار گیرد. همچنین این نکته را نیز باید در نظر داشت که شورای مسکن واقعاً توانایی تعیین قیمت عادلانه اماکن اجاری به نحوی که عموم مردم از آن تبعیت نمایند ندارد فلذا این حکم از جهت حکمرانی صحیح و قانون‌گذاری دقیق بی‌ایراد نیست چرا که قانون‌گذار حکم را به تصویب می‌رساند که اجرایی نبوده و فایده عملی خاصی ندارد. لذا مغایر با جزء ۱ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری است. ضمن اینکه وقتی شورای عالی مسکن اجازه افزایش اجاره‌بها تا پنجاه درصد تورم سالانه را بدهد این حکم به نفع مستأجران و به ضرر مؤجران جامعه است که صرف‌نظر از فقدان مبنای شرعی آن، ممکن است مورد تبعیت قرار نگیرد. لازم به ذکر است آنچه که دغدغه بخشی از صاحب نظران بوده این است که به‌خاطر برخی دلایل بازی‌ها و جوسازی‌های اجاره مسکن بیش از مقدار تورم سالانه کشور افزایش نیابد نه اینکه قیمت مسکن کمتر از تورم سالانه باشد. لذا پیشنهاد می‌شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی ماده مذکور و به‌تبع، تبصره‌های آن مجدداً به کمیسیون ارجاع گردد.

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط مؤجر علاوه بر کاهش مال‌الاجاره به میزان اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، مؤجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر چهل درصد (۴۰٪) مبلغ اجاره سالانه می‌شود. جریمه مأخوذه در اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۳۹۰/۵/۱۷ در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن مؤجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضائی، مبلغ جریمه موضوع این تبصره را از حساب محکوم‌علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم‌علیه مشمول مجازات مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک مصوب ۱۳۵۵/۴/۱۶ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.

ایراد شورای نگهبان:

۳-۶- در تبصره ۱، مرجع رسیدگی به موضوع مذکور، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۴-۶- در تبصره ۱، تعیین جریمه «تا حداکثر ۴۰ درصد»، از جهت ضابطه و تناسب با تخلف، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۶-۵- در تبصره ۱، از این جهت که قرار گرفتن جریمه‌های مذکور در اختیار صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول ۵۲ و ۵۳ قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۶-۶- اطلاق ذیل تبصره ۱، از جهت عدم تناسب رفتار مذکور و ضمانت اجرای پیش‌بینی‌شده، خلاف شرع و مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.



۶-۷- در تبصره ۱، حکم به کسر جریمه موضوع این تبصره از حساب محکوم‌علیه، از این جهت که صرف تعلق حساب به شخص کفایت می‌کند و یا باید مالکیت اشخاص نسبت به وجوه مذکور احراز شود، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

تذکرات شورای نگهبان:

۲-۵- در تبصره ۱، عبارت به‌گونه‌ای اصلاح شود که حکم به «کاهش مال‌الاجاره» مذکور، به‌منزله تغییر مفاد عقد نبوده بلکه از این جهت است که با توجه به حکم صدر ماده، حق دریافت بیش از مبلغ مذکور وجود نداشته و دریافتی‌های سابق نیز بایستی بازگردانده شود.

۵-۳- در تبصره ۱، عبارت «مؤجر مشمول تخفیف‌ها» به‌عبارت «مؤجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.

مصوبه کمیسیون:

تبصره ۱ ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

تبصره ۱ - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط مؤجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از ۵ سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف، مؤجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه (۳) برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌بها یک‌ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌بها و معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن مؤجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

در خصوص تبصره ۱ ماده ۸ مصوبه؛ کمیسیون در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده‌است. در این خصوص باید در نظر داشت که عبارت «احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف» ایراد دارد چرا که معلوم نیست رسیدگی به این موضوع در صلاحیت شورای حل اختلاف است یا با توجه به نصاب صلاحیت شورای حل اختلاف، در صلاحیت دادگستری است ضمن اینکه در اصلاحات جدید شورای حل اختلاف با توجه به تشکیل دادگاه صلح، شورای حل اختلاف صرفاً به صلح و سازش می‌پردازد با توجه به مراتب پیشنهاد حذف عبارت «احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف» و تعیین دقیق مرجع رسیدگی کننده به موضوع را دارد. ضمن اینکه از این نکته نباید غافل بود که این سازوکار ایراد دارد چراکه مستأجر با آگاهی از این بند می‌تواند درخواست مؤجر را قبول کند و پس از اتمام دوره علیه او شکایت نموده و پول را پس بگیرد

تبصره ۲- بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد عادی و رسمی ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط مؤجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به‌مدت شش‌ماه و جریمه

نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می شوند.

ایراد شورای نگهبان:

۸-۶- در تبصره ۲، سازوکار ارسال قراردادهای مذکور به سازمان مالیاتی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:

تبصره ۲ ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می شود:

تبصره ۲- بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط مؤجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی از طریق اتصال بر خط با سامانه‌های ثبت معاملات املاک و مستغلات می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به مدت یک سال و جریمه نقدی معادل شش برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.

در خصوص تبصره ۲ ماده ۸ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. در خصوص این ماده این نکته را باید در نظر داشت که بنگاه‌های املاک نمی‌توانند نقش ضابط سازمان امور مالیاتی را بازی کنند و در عمل هم از این کار احتراز می‌کنند. بلکه ماده باید به نحوی نگارش می‌یافت که قراردادهای در سامانه‌های مربوط به بنگاه‌های املاک ثبت می‌شد و به سازمان امور مالیاتی جهت بررسی حق دسترسی داده می‌شد. ضمن اینکه جریمه نقدی که در انتهای این تبصره تعیین شده است با قواعد مجازات گذار سازگار نیست چرا که جریمه باید حداقل و حداکثر داشته باشد مثلاً گفته شود جریمه نقدی معادل سه تا ۶ برابر حق الزحمه دریافتی محکوم گردد.

نکته دیگر اینکه به طور کلی با توجه به اینکه قراردادهای اجاره عمدتاً به صورت غیر رسمی تنظیم می‌گردد فلذا تکلیف ارائه قرارداد اجاره دو سال قبل یا اصلاً اجرا نمی‌شود یا اینکه با تنظیم دو قرارداد صوری برای سال‌های گذشته اجرا می‌شود.

ماده ۱۰- بانک مرکزی موظف است در صورت تصویب شورای عالی مسکن، از طریق بانک‌های عامل نسبت به پرداخت تسهیلات کمک ودیعه به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر در حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، اقدام نماید. سقف فردی تسهیلات در سال اول اجرای قانون برای شهرهای مختلف بر اساس مصوبه شورای پول و اعتبار که در سال لازم‌الاجرا شدن این قانون برای شهر تهران دو میلیارد (۲,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال، مراکز استان‌ها یک میلیارد و پانصد میلیون (۱,۵۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و سایر شهرها یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال و روستاها چهارصد

میلیون (۴۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال تعیین می‌شود، در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یابد. تسهیلات پرداخت‌شده توسط بانک‌های عامل به‌عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:
۷- در ماده ۱۰، مبدأ زمانی محاسبه تورم نقطه به نقطه ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.
مصوبه کمیسیون:
در ماده (۱۰) عبارت «از سال ۱۴۰۳ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران)» جایگزین عبارت «در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی» می‌گردد.

در خصوص ماده ۱۰ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. این اصلاح مورد تأیید است.

ماده ۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت، معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری و کانون سردفتران و دفتریاران، آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم) های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. سکوها صرفاً امکان ثبت قراردادهای همسانی که به تأیید سازمان ثبت اسناد و املاک کشور رسیده است را دارند.

تبصره ۱- در آیین‌نامه موضوع این ماده نحوه انجام موارد ذیل باید تعیین گردد:

- ۱- همکاری سکوها و دفترخانه‌های اسناد رسمی
 - ۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد
 - ۳- احراز هویت و اراده طرفین قرارداد توسط سکوها
 - ۴- تأیید متون همسان قراردادی مورد استفاده سکوها
 - ۵- ثبت غیرحضوری قراردادهای توسط متعاملین
 - ۶- ارزیابی مؤخرین و مستأخرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها
 - ۷- گزارش سابقه طرفین قرارداد به طرف مقابل توسط سکوها
 - ۸- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری تصاویر تشریفات معامله
 - ۹- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی
- تبصره ۲- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادهای را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۳- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۲) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط مؤجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسور قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره توسط مؤجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۲) این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به صورت غیر-حضور بررسی می‌شود، دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط مؤجر و بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

تبصره ۴- چنانچه طلب مؤجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به مؤجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.

تبصره ۵- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط مؤجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۶- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (مؤجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت‌شده در سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره ۷- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، ثبت شده و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

تبصره ۸- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و شاخص‌های رتبه‌بندی مشاورین املاک و سکوه‌های معرفی شده در این قانون را ظرف سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید.

تبصره ۹- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است گزارش نظارت بر فعالیت مشاورین املاک و سکو (پلتفرم) ها و همچنین رتبه‌بندی مشاورین املاک بر اساس شاخص‌های اعلامی وزارت راه و شهرسازی شامل رعایت ضوابط و مقررات قانونی و صنفی، گزارش‌های نظارتی ثبت‌شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات زمین، ساختمان مسکونی، تجاری و سایر کاربری‌ها و رضایت طرفین معاملات را به صورت دوره‌های

سه‌ماهه و به تفکیک کشور، استان و شهرستان در اختیار وزارت راه و شهرسازی جهت درج در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور به‌نحوی که برای عموم قابل دسترس باشد، قرار دهد.

ایراد شورای نگهبان:

۱-۸- اطلاق واگذاری موضوعات مربوط به سکوه‌های ثبت رسمی اسناد و املاک به آیین‌نامه مذکور نسبت به بعضی موارد که واجد موضوعات تقنین هستند از جمله نحوه مجوزدهی و وظایف و تکالیف این سکوها، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

۲-۸- در تبصره ۸، نسبت دستورالعمل نظارت مذکور در این تبصره با آیین‌نامه صدر ماده ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد. تبصره ۹ نیز از همین جهت، مبنیاً واجد ابهام است.

تذکرات شورای نگهبان:

۶- در تبصره ۳ ماده ۱۱، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود. ایراد مجمع تشخیص:

مواد ۸ و ۱۱ مصوبه به دلیل ایجاد موضوع جدید برای رسیدگی در محاکم و به تبع آن اطاله دادرسی‌ها مغایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضائی است.

مصوبه کمیسیون:

ماده ۱۱ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۱- سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم) های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. ثبت اسناد منوط به تأیید حضوری یا غیرحضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی است.

مجوز فعالیت سکوه‌های موضوع این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوه‌های مذکور باید دارای گواهی عدم سوء پیشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره ۱ این ماده را در سکو رعایت نماید.

تبصره ۱- در آیین‌نامه موضوع این ماده، باید نحوه انجام موارد ذیل تعیین گردد:

۱- همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به صورت شبانه‌روزی

۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد و شاخص‌های رتبه‌بندی آن‌ها

۳- احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها

۴- ثبت غیرحضوری اسناد توسط متعاملین با تأیید غیرحضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی

۵- ارزیابی مؤخرین و مستأخرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها

۶- گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها

۷- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند

۸- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی

۹- استانداردهای فنی و امنیتی سکوها

۱۰- تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها

تبصره ۲- سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴/۴/۲۵ است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می‌شود. کلیه مسئولیت‌های ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیرحضوری ثبت می‌شود سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسئول هستند.

تبصره ۳- سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تأیید یا عدم تأیید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را به جز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی-تصویری استفاده می‌شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتریار و کفیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.

تبصره ۴- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادها را به صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.

تبصره ۵- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض الحسنه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۴) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط مؤجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسور قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره توسط مؤجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط مؤجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

تبصره ۶- چنانچه طلب مؤجر از مستأجر ناشی از اجاره بها یا پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره شود، سازمان ثبت اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به مؤجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.

تبصره ۷- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسط) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط مؤجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.

تبصره ۸- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (مؤجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و

شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکو (پلتفرم) ها ارائه نمایند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.

تبصره ۹- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک اسناد، ثبت شده و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

به جهت رفع ابهام، تبصره ۸ ماده ۱۱ با تغییراتی به عنوان ماده ۱۶ الحاق می‌شود:

ماده ۱۶- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه‌بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت‌مندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه‌بندی مشاورین املاک را جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه‌ماهه به تفکیک کشور، استان و شهرستان به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

در خصوص ماده ۱۱ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده‌است. این اصلاحات ایراداتی دارد که پیشنهاد بازگشت موضوع به کمیسیون را دارد.

در تبصره ۵ ماده ۱۱ آمده است که فسخ قرارداد بدون تقدیم دادخواست به مرجع قضائی صورت‌می‌گیرد با توجه به اینکه شروع به رسیدگی در محاکم دادگستری عمدتاً با تقدیم دادخواست و دعوی فسخ قرارداد ملکی جزو مهم‌ترین دعوی دادگستری است لذا بهتر است با تقدیم دادخواست انجام شود تا کلیه حقوق و تکالیف قانونی خواهان و خوانده اجرا شود.

در تبصره ۵ به رسیدگی غیر حضوری اشاره شده‌است که در دادگستری سابقه ندارد اگر منظور رسیدگی بر اساس تبادل لوایح است که باید گفت دادگستری طی یک اقدام و حرکت به سمت جلو در قانون جدید آیین دادرسی مدنی، رسیدگی براساس تبادل لوایح که در قانون ۱۳۱۸ آمده بود را به رسیدگی اختصاری یا رسیدگی حضوری تبدیل کرد تا از اطاله دادرسی بکاهد. نکته دیگر اینکه در این تبصره آمده است که تأیید یا فسخ باید ظرف دو هفته توسط مرجع قضائی انجام شود این عبارت ایراد دارد چرا که امکان تأیید یا فسخ قرارداد آن هم ظرف دو هفته و بدون تشکیل هیچ‌گونه جلسه دادرسی در بسیاری از موارد غیرممکن است.

در تبصره ۶ به صدور سند گواهی عدم پرداخت توسط سازمان ثبت اشاره شده‌است این در حالی است که صدور چنین سندی مستلزم دادرسی است و سازمان ثبت مرجع دادرسی نیست که چنین اقداماتی انجام دهد. ضمن اینکه در نظم حقوقی کنونی شوراهای حل اختلاف به این موضوع رسیدگی می‌کنند نه سازمان ثبت.

در تبصره ۷ اولین و اصلی‌ترین ملاک تخلیه عین مستأجره، تصرف آن توسط مؤجر است که متأسفانه مغفول مانده‌است.

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح

ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای ۵۰ هزار نفر، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته‌باشد و به‌مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه‌ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیأت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخ‌های زیر می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به‌مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به‌بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ.

تبصره ۱-...

تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا أخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن مانع قانونی

ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروه‌های ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرک‌ها ملحق می‌شوند به‌مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته‌باشد.

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، با استفاده از ابزارهای موجود از جمله نقشه‌های ماهواره‌ای و هوایی شهر، اراضی موضوع این ماده واقع در محدوده خود را شناسایی و هر شش‌ماه یک‌بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل‌پذیر دولت الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

ایراد شورای نگهبان:

۱-۹- در ماده ۱۵ اصلاحی، اطلاق الزام به تعیین تکلیف اراضی مذکور و در صورت عدم انجام این کار، اخذ عوارض، با توجه به عدم کفایت استثنائات مذکور در تبصره ۲ این ماده، خلاف شرع شناخته شد. همچنین اعمال حکم مذکور نسبت به اراضی موقوفه واجد ابهام می‌باشد.

تذکرات شورای نگهبان:

۱-۷- در بند (ب) تبصره ۲، عنوان قانون مذکور، به‌صورت صحیح ذکر شود.

۷-۲- در تبصره ۳، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.

ایراد مجمع تشخیص:

ماده ۱۳ مصوبه از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون گذاری است.
مصوبه کمیسیون:

ماده ۱۳ و تبصره ۲ آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

ماده ۱۵- دو سال پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی و تجاری در محدوده شهرک‌ها و شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر دارای تمامی شرایط زیر:

الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به‌استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱.۲۵ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد.

ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرح‌های جامع و تفصیلی را نداشته‌باشد.

ج- به‌مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.

مشمول عوارض با نرخ‌های ذیل می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به‌مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) چهار درصد (۰/۴٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان أخذ،

۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به‌بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به‌ازای هر سال در زمان اخذ.

تبصره ۲ به شرح ذیل اصلاح می‌شود:

تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است:

الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا أخذ پروانه ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن موانع قانونی

ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروه‌های ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل

ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲

ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرک‌ها ملحق می‌شوند به‌مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست‌سال سن داشته‌باشد.

ه- هر خانواده حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع

و- خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا ۳۰۰ مترمربع

ز- اراضی موقوفه

در تبصره ۳ عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود.

در خصوص ماده ۱۳ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. این اصلاح مورد تأیید است.

تبصره ۴- شهرداری‌ها موظفند در صورت تعلق عوارض موضوع این ماده، تا انتهای تیر سال بعد با درج اطلاعات دقیق محدوده جغرافیایی نسبت به صدور برگه عوارض اقدام نمایند و به طرق ممکن به اطلاع مالک یا مالکین برسانند. مالکان این قبیل اراضی مکلفند عوارض موضوع این ماده را تا پایان شهریورماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخ‌های موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۰.۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.

ایراد شورای نگهبان:

۹-۲- تبصره ۴، مبنیاً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.

مصوبه کمیسیون:

با توجه به اصلاح صدر ماده ایراد ردیف ۹-۲- شورای نگهبان رفع شد.

در خصوص تبصره ۴ ماده ۱۳ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده است. این اصلاح مورد تأیید است.

تبصره ۶- هفتاد درصد (۷۰٪) از درآمد حاصل از این حکم به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گیرد و شهرداری‌ها موظفند، درآمد حاصل از این حکم را صرفاً در حوزه توسعه زیرساخت‌های حمل و نقل شهری، بازسازی بافت فرسوده و توسعه کاربری‌های عمومی مصرف نمایند. وزارت کشور مسئول نظارت بر هزینه‌کرد این منابع است. همچنین شهرداری‌ها موظفند سی درصد (۳۰٪) از درآمد حاصل از این حکم را به حساب صندوق ملی مسکن موضوع ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن واریز نمایند. وزارت راه و شهرسازی موظف است این منابع را بابت توسعه مسکن استیجاری یا پرداخت کمک هزینه اجاره‌بها به گروه‌های جمعیتی آسیب‌پذیر حوزه مسکن بر اساس اولویت‌بندی که ظرف یک‌ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.

ایراد شورای نگهبان:

۹-۳- تبصره ۶، از این جهت که واریز درآمد مذکور به حساب صندوق ملی مسکن، با رعایت اصول ۵۲ و ۵۳ قانون اساسی خواهد بود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

مصوبه کمیسیون:

در تبصره ۶ ماده (۱۳) عبارت «تزد خزانه داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد.» جایگزین عبارت «واریز نماید» شود.



در خصوص تبصره ۶ ماده ۱۳ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان ماده مزبور را به شرح فوق اصلاح نموده‌است. این اصلاح مورد تأیید است.

نتیجه‌گیری

کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایرادات شورای محترم نگهبان بر مصوبه مربوط به طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها به شماره ثبت ۷۸۵ اصلاحاتی انجام داده است که کلیات آن مورد تأیید است برخی نکته‌ها که به کلیت امر خللی وارد نمی‌آورد در متن گزارش آمد که بهتر است مواد مربوطه به کمیسیون محترم عمران بازگشت شود تا تکمیل و اصلاح گردد. لکن به‌طور کلی اصلاحات انجام شده مورد تأیید است.

منابع و مأخذ

۱. قانون مدنی مصوب ۱۳۰۷.
۲. قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب ۱۳۵۶ و ۱۳۷۶.

جدول اظهار نظر کلی نسبت به مصوبه کمیسیون

شماره ماده	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون
۱			✓
تبصره ۲ ماده ۱			✓
۲			✓
بند (ه) ماده ۲	✓		
۳	✓		
بند ۱ ماده ۴			✓
بند ۲ ماده ۴	✓		
بند ۳ ماده ۴	✓		
۵	✓		
بند ۱ ماده ۶	✓		
بند ۲ ماده ۶	✓		
۸			✓
تبصره ۱ ماده ۸			✓
تبصره ۲ ماده ۸			✓
۱۰	✓		
۱۱			✓
تبصره ۸ ماده ۱۱ به عنوان ماده ۱۶	✓		
۱۳	✓		

جدول اظهار نظر تفصیلی نسبت به مصوبه کمیسیون

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
۱	ماده (۱) حذف می‌شود.			✓	با توجه به اینکه مسئله حق‌الزحمه مشاوران املاک سال‌های سال است که دغدغه‌های صاحب‌نظران بوده است لذا بهتر بود به‌جای حذف این ماده اصلاحات مربوطه انجام می‌شد تا نظر شورای محترم نگهبان تأمین گردد.	
تبصره ۲ ماده ۱	تبصره ۲ ماده (۱) حذف می‌شود.			✓	این اصلاح مورد پیشنهاد نیست و جا داشت که در راستای تأمین نظر شورای محترم نگهبان اصلاحات لازم انجام می‌شد تا خلأ قانونی موجود از بین برود.	
۲	صدر ماده (۲) به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ماده ۲- متن ذیل به تبصره ۱۱ ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، الحاق می‌گردد: موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:			✓	در خصوص ماده ۲ مصوبه؛ کمیسیون محترم عمران در مقام رفع ایراد شورای محترم نگهبان تبصره مزبور را به‌نحو فوق اصلاح نموده‌است. از آنجا که تخفیف مالیاتی به‌منزله کاهش درآمد عمومی است و محل تأمین اعتبار آن تعیین نشده است، معایر اصل هفتادوپنجم قانون اساسی است، لذا پیشنهاد می‌شود با رعایت تشریفات مندرج در آیین‌نامه داخلی مجلس، مجدداً به کمیسیون ارجاع شود.	
بند (ه) ماده ۲	بند (ه) حذف می‌شود.	✓				
۳	در تبصره ۵ الحاقی قبل از عبارت «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه و عبارت «آیین‌نامه اجرایی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرایی» می‌شود.	✓				
بند ۱ ماده ۴	بند ۱ ماده (۴) به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ۱- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور، کلیه بانک‌ها و مؤسسات اعتباری، مرکز آمار و فناوری اطلاعات قوه‌قضائیه، کلیه شهرداری‌ها و مراجع صدور پروانه‌های ساختمانی و فرماندهی انتظامی جمهوری اسلامی ایران موظفند نسبت به ارائه رایگان اطلاعات مورد نیاز با رعایت حفظ حریم			✓	بهرتر بود به‌جای اشاره به قانون مدیریت خدمات کشوری به قانون حداکثر استفاده از توان داخلی مصوب ۱۳۹۸ اشاره می‌شد تا دستگاه‌های بیشتری را شامل شود ضمن اینکه این بخش ابهام دارد معلوم نیست که این اطلاعات به حریم خصوصی افراد اشاره دارد یا خیر؟	

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونت، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک‌ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون به سامانه ملی املاک و اسکان کشور با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.					
بند ۲ ماده ۴	در بند «۲» ماده (۴) بعد از عبارت «هیئت تخلفات اداری»، عبارت «دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذیربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند»، اضافه می‌شود.	✓			این اصلاح مورد تأیید است هرچند بهتر بود به‌جای احصای مراجع مربوطه از اصطلاح مرجع قضائی یا شبه قضائی ذی‌صلاح استفاده می‌شد.	
بند ۳ ماده ۴	بند ۳ ماده ۴ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ۳- تمامی اشخاص حقیقی و حقوقی موظفند خوداظهاری موضوع این ماده و ماده (۵۴ مکرر) این قانون را از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند. همچنین کلیه دستگاه‌ها، نهادهای اجرایی و زیر مجموعه‌های آنها مکلفند استعلامات مورد نیاز اقامت و سکونت متقاضیان خود را صرفاً از طریق سامانه ملی املاک و اسکان کشور انجام دهند و در صورت عدم خوداظهاری اشخاص حقیقی و حقوقی در سامانه مذکور، پس از دو بار ارائه خدمات، از ارائه خدمات برای بار سوم به آنان خودداری نمایند. استعلام از سامانه ملی املاک و اسکان کشور رایگان است. همچنین در صورت اتصال و فعال بودن سامانه‌های فوق‌الذکر و سامانه احراز هویت ثنا (قوه قضائیه)، ثبت‌نام در سامانه اخیرالذکر و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه منوط به ثبت اطلاعات سکونتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا می‌باشد، به‌نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۱/۲۱ باشد. در صورت عدم اتصال و غیر فعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد.	✓				
۵	۴- در ماده ۵، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.	✓				



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	مصوبه کمیسیون: در ماده ۵ عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می‌شود.					
بند ۱ ماده ۶	عبارت «از تاریخ تصویب این قانون ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت‌شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور است.» از انتهای بند ۱ ماده (۶) حذف می‌شود.	✓				
بند ۲ ماده ۶	بند «۲» ماده (۶) به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ۲- مؤجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت‌اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوطه ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ‌یک از آن‌ها ظرف یک‌ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضائی، مؤجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی راجع به اجاره مکلف است ثبت قرارداد در سامانه را بررسی و چنانچه عدم ثبت یا ثبت خلاف واقع را احراز نماید، پس از رسیدگی به دعوا، ضمن صدور رأی، مؤجر را به تأدیه پنجاه درصد (۵۰٪) ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به نفع دولت محکوم و نیز مراتب را جهت عدم شمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون به سازمان امور مالیاتی اعلام نماید کلیه قراردادهایی که اثر آن انتقال مالکیت منافع است، در این قانون، در حکم اجاره است. یک‌بند به‌عنوان بند ۴ به ماده (۶) اضافه می‌شود: ۴- به‌منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوه‌های مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه‌های معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات و شناسه (کد) پستی آگهی ملک	✓			این اصلاح مورد تأیید است. تنها این نکته را باید مد نظر داشت اینکه گفته شده است ثبت یا عدم ثبت در سامانه باید به تشخیص مرجع قضائی باشد این باعث ایجاد پرونده در دادگستری می‌شود و با رویکردهای قضازدایی مغایرت دارد چرا که در بسیاری از موارد تشخیص مراجع اداری یا مراجع شبه قضائی از جمله کمیسیون‌های مالیاتی کفایت می‌کند و نیازی به طرح دعوی مثلاً جعل مفادی در دادرسی و صدور حکم توسط مرجع قضائی نیست. نکته دیگر اینکه جریمه مندرج در این بند زیاد است و با تخلف سازگار نیست	

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	با اطلاعات سامانه ملی املاک و اسکان کشور و همچنین دریافت تأیید مالک می‌باشد. مشاورین املاک و سکوهایی که بر خلاف مفاد این بند، نسبت به انتشار آگهی اقدام نمایند، به‌عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده ۵ قانون تعزیرات حکومتی محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار منتهی به اسفند سال قبل افزایش می‌یابد) و همچنین در مرتبه اول و دوم به اخطار کتبی، مرتبه سوم به یک هفته تعلیق فعالیت، مرتبه چهارم سه ماه تعلیق فعالیت، مرتبه پنجم به یکسال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.					
۸	مصوبه کمیسیون: ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: شورای عالی مسکن مجاز است در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفندماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از ۳۰ درصد باشد نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای ۵۰ هزار نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوطه به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی سالانه اقدام نماید. در صورتی که میزان اجاره‌بها مورد توافق طرفین، کمتر از ارزش اجاره موضوع ماده ۵۴ قانون مالیاتهای مستقیم شود، طرفین قرارداد مکلف به رعایت سقف مذکور این ماده نخواهند بود.			✓	در خصوص این ماده این نکته را نیز باید در نظر داشت که شورای مسکن واقعاً توانایی تعیین قیمت عادلانه اماکن اجاری به‌نجوی که عموم مردم از آن تبعیت نمایند ندارد فلذا این حکم از جهت حکمرانی صحیح قانون‌گذاری دقیق بی‌ایراد نیست چرا که قانون‌گذار حکم را به تصویب می‌رساند که اجرایی نبوده و فایده عملی خاصی ندارد.. لذا مغایر با جزء ۱ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری است. ضمن اینکه وقتی شورای عالی مسکن اجازه افزایش اجاره‌بها تا پنجاه درصد تورم سالانه را بدهد این حکم به نفع مستأجران و به ضرر مؤجران جامعه است که صرف‌نظر از فقدان مبنای شرعی آن، ممکن است مورد تبعیت قرار نگیرد. لازم به ذکر است آنچه که دغدغه بخشی از صاحب نظران بوده این است که به‌خاطر برخی دلایل بازی‌ها و جوسازی‌های اجاره مسکن بیش از مقدار تورم سالانه کشور افزایش نیابد نه اینکه	



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
					افزایش قیمت مسکن کمتر از تورم سالانه آن هم به مقدار ۵۰ درصد باشد.	
تبصره ۱ ماده ۸	تبصره ۱ ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: تبصره ۱ - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط مؤجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از ۵ سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف، مؤجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه (۳) برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌بها یک‌ماه (مشمول بر مبلغ اجاره‌بها و معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی)، محکوم می‌شود. جریمه مأخوذه جهت اجرای قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ در قالب بودجه سنواتی و با سازوکار گردش خزانه در اختیار صندوق ملی مسکن قرار می‌گیرد. علاوه بر آن مؤجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.			این اصلاح مورد تأیید است. لکن عبارت «احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف» ایراد دارد چرا که معلوم نیست رسیدگی به این موضوع در صلاحیت شورای حل اختلاف است یا با توجه به نصاب صلاحیت شورای حل اختلاف، در صلاحیت دادگستری است ضمن اینکه در اصلاحات جدید شورای حل اختلاف با توجه به تشکیل دادگاه صلح، شورای حل اختلاف صرفاً به صلح و سازش می‌پردازد با توجه به مراتب پیشنهاد حذف عبارت «احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف» را دارد. ضمن اینکه این سازوکار ایراد دارد. مستأجر با آگاهی از این بند می‌تواند درخواست مؤجر را قبول کند و پس از اتمام دوره علیه او شکایت نموده و پول را پس بگیرد	✓	
تبصره ۲ ماده ۸	تبصره ۲ ماده ۸ به شرح ذیل اصلاح می‌شود: تبصره ۲- بنگاه‌های مشاور املاک موظف به رعایت مفاد این ماده در انعقاد قراردادهای اجاره املاک مسکونی از طریق بررسی اسناد ملک مورد اجاره از جمله اجاره‌نامه دو سال گذشته می‌باشند و در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد مذکور توسط مؤجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی از طریق اتصال بر خط با سامانه‌های ثبت معاملات املاک و مستغلات می‌باشند. متخلفین توسط شعب سازمان تعزیرات حکومتی در مرتبه نخست به جریمه نقدی معادل سه برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه دوم به محرومیت به‌مدت شش‌ماه و جریمه نقدی معادل چهار برابر حق‌الزحمه دریافتی و در مرتبه سوم به محرومیت به‌مدت یک‌سال و جریمه نقدی معادل شش				این اصلاح مورد تأیید است. لکن این نکته را باید در نظر داشت که بنگاه‌های املاک نمی‌توانند نقش ضابط سازمان امور مالیاتی را بازی کنند و در عمل هم از این کار احتراز می‌کنند. بلکه ماده باید به‌نحوی نگارش می‌یافت که قراردادهای در سامانه‌های مربوط به بنگاه‌های املاک ثبت می‌شد و به سازمان امور مالیاتی جهت بررسی حق دسترسی داده می‌شد. ضمن اینکه جریمه نقدی که در انتهای این تبصره تعیین شده‌است با قواعد مجازات‌گذار سازگار نیست چرا که جریمه باید حداقل و حداکثر داشته‌باشد مثلاً گفته شود جریمه نقدی معادل سه تا ۶ برابر حق‌الزحمه دریافتی محکوم گردد.	✓

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	برابر حق الزحمه دریافتی و در مرتبه چهارم به محرومیت دائم از اشتغال در آن صنف محکوم می‌شوند.				نکته دیگر اینکه به‌طور کلی با توجه به اینکه قراردادهای اجاره عمدتاً به‌صورت غیر رسمی تنظیم می‌گردد فلذا تکلیف ارائه قرارداد اجاره دو سال قبل یا اصلاً اجرا نمی‌شود یا اینکه با تنظیم دو قرارداد صوری برای سال‌های گذشته اجرا می‌شود.	
۱۰	در ماده (۱۰) عبارت «از سال ۱۴۰۳ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران)» جایگزین عبارت «در سال‌های بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اعلامی بانک مرکزی» می‌گردد.	✓				
۱۱	ماده ۱۱ و تبصره‌های آن به شرح ذیل اصلاح می‌شود: ماده ۱۱- سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی، صنعت، معدن و تجارت و معاونت علمی و فناوری ریاست جمهوری آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت بر سکو (پلتفرم) های ثبت رسمی اسناد و املاک کشور» با اولویت معاملات املاک را ظرف سه‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. ثبت‌اسناد منوط به تأیید حضوری یا غیرحضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی است. مجوز فعالیت سکوهای موضوع این ماده توسط سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهای مذکور باید دارای گواهی عدم سوء پیشینه، حداقل مدرک لیسانس، حداقل سن ۲۵ سال باشد و استانداردهای فنی و امنیتی موضوع تبصره ۱ این ماده را در سکو رعایت نماید. تبصره ۱- در آیین‌نامه موضوع این ماده، باید نحوه انجام موارد ذیل تعیین گردد: ۱- همکاری سکوها و سردفتران اسناد رسمی و ارائه خدمت در تمامی روزهای هفته و به‌صورت شبانه‌روزی ۲- وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت‌اسناد و شاخص‌های رتبه‌بندی آن‌ها			✓	این اصلاحات ایراداتی دارد که پیشنهاد بازگشت موضوع به کمیسیون را دارد. در تبصره ۵ ماده ۱۱ آمده است که فسخ قرارداد بدون تقدیم دادخواست به مرجع قضائی صورت می‌گیرد با توجه به اینکه شروع به رسیدگی در محاکم دادگستری عمدتاً با تقدیم دادخواست و دعوای فسخ قرارداد ملکی جزو مهم‌ترین دعاوی دادگستری است لذا بهتر است با تقدیم دادخواست انجام شود تا کلیه حقوق و تکالیف قانونی خواهان و خوانده اجرا شود. در تبصره ۵ به رسیدگی غیرحضوری اشاره شده است که در دادگستری سابقه ندارد اگر منظور رسیدگی بر اساس تبادل لوایح است که باید گفت دادگستری ایران طی یک اقدام و حرکت به سمت جلو در قانون جدید آیین دادرسی مدنی، رسیدگی براساس تبادل لوایح که در قانون ۱۳۱۸ آمده بود را به رسیدگی اختصاری یا رسیدگی حضوری تبدیل کرد تا از اطلاع دادرسی بکاهد. نکته دیگر اینکه در این تبصره آمده است که تأیید یا فسخ باید ظرف دو هفته توسط مرجع قضائی انجام شود این	

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>۳- احراز هویت و اراده طرفین سند توسط سکوها</p> <p>۴- ثبت غیرحضوری اسناد توسط متعاملین با تأیید غیرحضوری یکی از سردفتران اسناد رسمی</p> <p>۵- ارزیابی مؤخرین و مستأجرین و دیگر متعاملین از یکدیگر توسط سکوها</p> <p>۶- گزارش سابقه طرفین قرارداد در عمل به تعهدات قراردادهای قبلی به طرف مقابل توسط سکوها</p> <p>۷- نحوه و کیفیت ضبط و نگاهداری صوت، فیلم و تصاویر تشریفات ثبت سند</p> <p>۸- ارسال اطلاعات معاملات به وزارت راه و شهرسازی و سازمان امور مالیاتی</p> <p>۹- استانداردهای فنی و امنیتی سکوها</p> <p>۱۰- تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه شده توسط سکوها</p> <p>تبصره ۲- سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتریاران ۱۳۵۴/۴/۲۵ است و رسیدگی به تخلفات وی مطابق قانون مذکور انجام می‌شود. کلیه مسئولیت‌های ثبت سند با سردفتر اسناد رسمی است و تنها در مواردی که سند به صورت غیرحضوری ثبت می‌شود سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین به صورت تضامنی مسئول هستند.</p> <p>تبصره ۳- سردفتر اسناد رسمی باید به منظور تأیید یا عدم تأیید ثبت سند، کلیه تکالیف سردفتران در قوانین و مقررات مربوط را به جز موارد الزام به حضور در محل دفترخانه و الزام به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی انجام دهد. در تمام موارد الزام به اخذ امضا و اثر انگشت از امضای الکترونیکی و مواردی که مستلزم مواجهه حضوری سردفتر با متعاملین و شهود (در صورت وجود) است از ارتباط صوتی-تصویری استفاده می‌شود. در ثبت سند موضوع این ماده نیاز به تهیه، تنظیم و ثبت اوراق کاغذی، محل فیزیکی برای دفترخانه اسناد رسمی و دفتریار و کفیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.</p> <p>تبصره ۴- بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و</p>				<p>عبارت ایراد دارد چرا که امکان تأیید یا فسخ قرارداد آن هم ظرف دو هفته و بدون تشکیل هیچ‌گونه جلسه دادرسی در مواردی غیر ممکن است.</p> <p>در تبصره ۶ به صدور سند گواهی عدم پرداخت توسط سازمان ثبت اشاره شده است این در حالی است که صدور چنین سندی مستلزم دادرسی است و سازمان ثبت مرجع دادرسی نیست که چنین اقداماتی انجام دهد. ضمن اینکه در نظم حقوقی کنونی شوراها حل اختلاف به این موضوع رسیدگی می‌کنند نه سازمان ثبت.</p> <p>در تبصره ۷ اولین و اصلی‌ترین ملاک تخلیه عین مستأجره، تصرف آن توسط مؤجر است که متأسفانه مغفول مانده است.</p>	

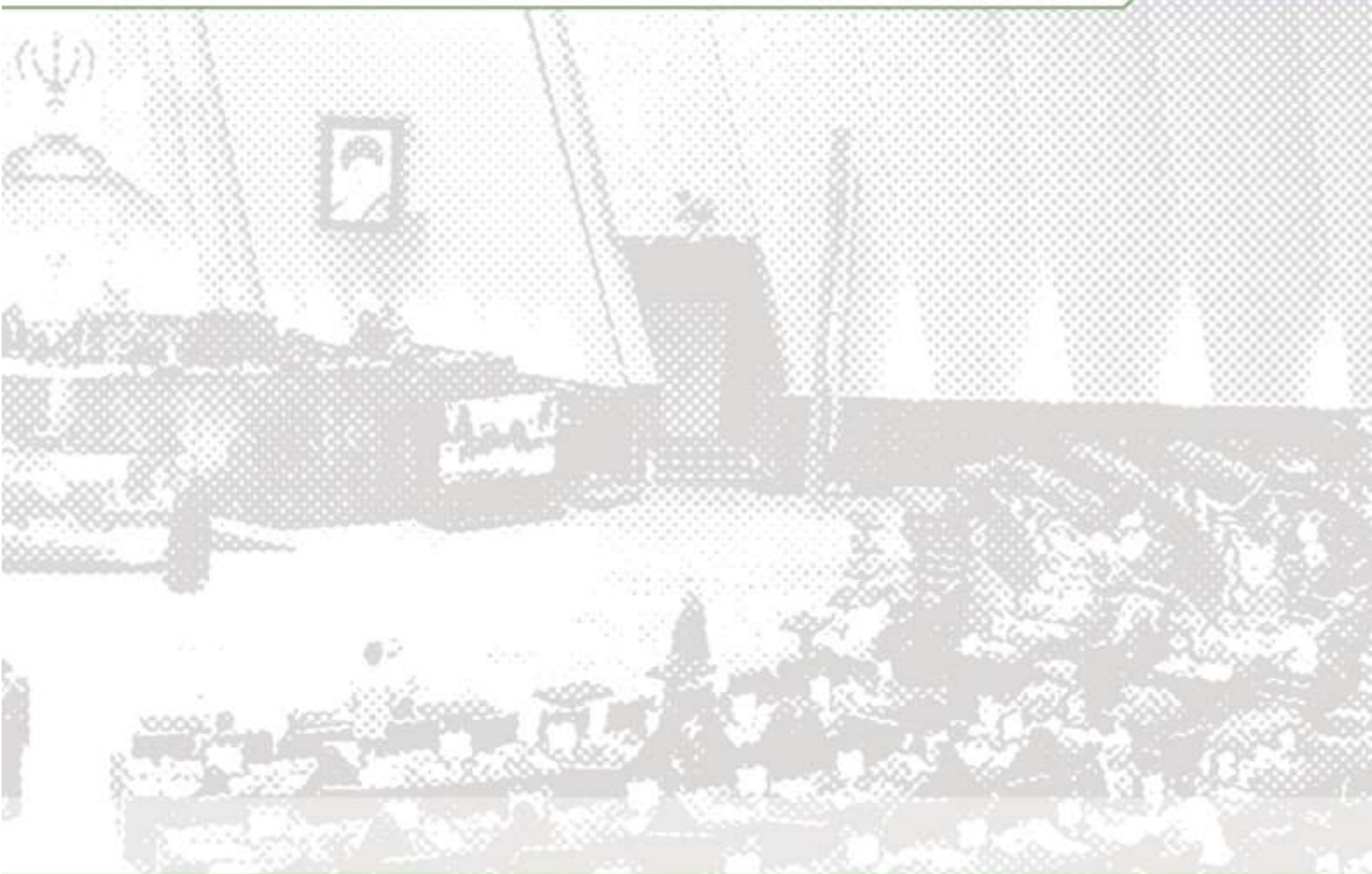
شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>وزارت راه و شهرسازی ظرف یک‌ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مبالغ و ثمن‌های مرتبط با قراردادهای را به‌صورت برخط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت‌گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از مبدأ حساب متعهد و به مقصد حساب متعهدله باشد و همچنین خدمات حساب امانی (واسط) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p>تبصره ۵- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون أخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و توافق طرفین مبنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تبصره (۴) این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مبالغ اجاره‌بها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مبالغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط مؤجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسور قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام قراردادی توسط سامانه و واریز برخط باقیمانده مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره توسط مؤجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضائی صالح به‌صورت غیرحضورى بررسی می‌شود، مرجع قضائی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط مؤجر و مستأجر مصوب سال ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط مؤجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضائی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p> <p>تبصره ۶- چنانچه طلب مؤجر از مستأجر ناشی از اجاره‌بهای پرداخت نشده بیش از مبلغ قرض‌الحسنه شرط‌شده در اجاره شود،</p>					

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور موظف است نسبت به مازاد، گواهی عدم پرداخت، صادر و به مؤجر تسلیم نماید. این گواهی در حکم سند لازم‌الاجراست.</p> <p>تبصره ۷- در صورت اتمام مهلت اجاره و عدم تمدید قرارداد، وجه التزام قراردادی از تاریخ واریز مبلغ قرض‌الحسنه شرط شده در اجاره به حساب امانی (واسطه) و ابلاغ مراتب به مستأجر محاسبه می‌شود. ملاک تخلیه واحد توسط مستأجر، تأیید برخط مراتب توسط مؤجر در سامانه یا تأیید برخط موضوع توسط واحد اجرای احکام یا اجرای ثبت است.</p> <p>تبصره ۸- سکو (پلتفرم) های موضوع این ماده مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (مؤجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک اسناد محاسبه نمایند و نتیجه آن را در هنگام معامله به اطلاع متعاملین برسانند. در این راستا سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی مکلفند اطلاعات مذکور را به این سکو (پلتفرم) ها ارائه نمایند. سکوها موظفند با همکاری بانک مرکزی زیرساخت انعکاس این اطلاعات در رتبه اعتباری اشخاص را فراهم نمایند.</p> <p>تبصره ۹- سابقه رضایت‌مندی متعاملین از یکدیگر بر مبنای امتیازدهی طرفین به یکدیگر باید در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا سامانه الکترونیک اسناد، ثبت شده و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.</p>					
تبصره ۸ ماده ۱۱ به عنوان ماده ۱۶	<p>به جهت رفع ابهام، تبصره ۸ ماده ۱۱ با تغییراتی به عنوان ماده ۱۶ الحاق می‌شود:</p> <p>ماده ۱۶- وزارت صنعت، معدن و تجارت موظف است با همکاری وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و کشور و سازمان ثبت‌اسناد و املاک کشور دستورالعمل نظارت و رتبه‌بندی مشاورین املاک را بر اساس شاخص‌های میزان رضایت مندی مشتریان، گزارش‌های نظارتی بازرسان قانونی، توان فنی و تخصصی در حوزه معاملات املاک، تعداد شکایت‌های منجر به صدور رأی محکومیت و رعایت قوانین و مقررات، ظرف</p>	✓				

شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	سه ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است نتایج رتبه بندی مشاورین املاک را جهت انتشار عمومی در دوره های سه ماهه به تفکیک کشور، استان و شهرستان به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.					
۱۳	ماده ۱۳ و تبصره ۲ آن به شرح ذیل اصلاح می شود: ماده ۱۳- ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ و تبصره های آن به شرح ذیل اصلاح می شود: ماده ۱۵- دو سال پس از لازم الاجرا شدن این قانون، اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی و تجاری در محدوده شهرک ها و شهرهای بالای ۱۰۰ هزار نفر دارای تمامی شرایط زیر: الف- تعداد واحد مسکونی موجود در آن شهر یا شهرک به استناد مرکز آمار ایران، کمتر از ۱.۲۵ برابر تعداد خانوارهای ساکن باشد. ب- اعیان متناسب با کاربری مطابق سطح اشغال مصوب در طرح های جامع و تفصیلی را نداشته باشد. ج- به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد. مشمول عوارض با نرخ های ذیل می گردد: ۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال)، معادل نیم درصد (۰/۵٪) دو درصد (۰/۲٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ، ۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۰/۲٪) چهار درصد (۰/۴٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ، ۳- علاوه بر بندهای (۱) و (۲)، برای سال پنجم به بعد، معادل سه درصد (۰/۳٪) شش درصد (۰/۶٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ. تبصره ۲ به شرح ذیل اصلاح می شود: تبصره ۲- موارد ذیل از پرداخت عوارض موضوع این ماده مستثنی است: الف- اراضی که به حکم مراجع قضائی با موانع قانونی ساخت و ساز یا اخذ پروانه	✓				



شماره ماده	مصوبه کمیسیون	موافق	مخالف	ارجاع به کمیسیون	اظهار نظر کارشناسی	متن اصلاحی
	<p>ساختمانی یا فروش مواجه است تا زمان برطرف شدن مانع قانونی</p> <p>ب- اراضی که برای آنها پروانه ساختمانی صادر می‌شود از تاریخ صدور پروانه تا پایان مهلت مذکور در آن و در صورت تمدید مهلت با رعایت مهلت جدید حداکثر دو تا چهار سال متناسب با گروه‌های ساختمانی مذکور در قانون نظام مهندسی و کنترل ساختمانی مصوب ۱۳۷۴/۱۲/۲۲</p> <p>ج- اراضی که به محدوده شهرها و شهرک‌ها ملحق می‌شوند به مدت دو سال از تاریخ الحاق</p> <p>د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچک‌ترین فرد انتقال گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.</p> <p>ه- هر خانواده حداکثر تا ۲۰۰ مترمربع و خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا ۳۰۰ مترمربع</p> <p>ز- اراضی موقوفه</p> <p>در تبصره ۳ عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود.</p>					



مرکز پژوهش‌های مجلس شورای اسلامی

تهران، خیابان پاسداران، روبروی پارک نیاوران (ضلع جنوبی، پلاک ۸۰۲)

تلفن: ۷۵۱۸۳۰۰۰ • صندوق پستی: ۱۵۸۷۵-۵۸۵۵ • پست الکترونیک: mrc@majles.ir

وبسایت: rc.majles.ir