

رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

عطف به نامه شماره ۷۸۵/۲۳۴۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۰۳/۲۸ و پیرو نامه شماره ۱۰۲/۳۷۳۰۹ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۰۷؛

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

مصوب جلسه مورخ بیست و دوم خرداد ماه یکهزار و چهارصد و دو مجلس شورای اسلامی در جلسات شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت که به شرح زیر اعلام نظر می گردد:

۱_ در ماده ۱ ،

۱_۱_ واگذاری بدون ضابطه تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله به آیین نامه مصوب هیأت وزیران، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

۱_۲_ در تبصره ۲، منظور از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱_۳_ در تبصره ۲، در عبارت «طرفین بیع»، وجه انحصار حکم به «بیع» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱_۴_ در تبصره ۲، با توجه به قید «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 اظهار نظر خواهد شد.

۱_۵_ در تبصره ۲، با توجه به این که رفتار مذکور در صدر تبصره، جرم تلقی شده ولی در انتهای تبصره «تخلف» نامیده شده است، از جهت تخلف یا جرم بودن موارد ارتكابی، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲_ در ماده ۲ ،

۲_۱_ از این جهت که مقصود از اصلاح تبصره ۱۱ ماده (۵۳) قانون مالیات های مستقیم، حذف نصاب ها و ضوابط مذکور در تبصره ۱۱ قانون فعلی است یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

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.

۳-۳ 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 اظهارنظر خواهد شد.

۴-۴ در ماده ۴،

۴-۱-۱ 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 اظهارنظر خواهد شد.

۴-۲-۱ 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.

۴-۳-۱ 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 اظهارنظر خواهد شد.

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

۴-۵-۲ 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 اظهارنظر خواهد شد.

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

۵-۵ در ماده ۶،

۵-۱-۱ 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 اظهارنظر خواهد شد.

۲_۵ بند ۱، از این جهت که اطلاق این حکم، شامل عقود اجاره منعقدشده قبل از تصویب این قانون نیز می‌شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۳_۵ 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 اظهارنظر خواهد شد.

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.

۶_۵ در بند ۲، اطلاق منوط شدن دادخواهی فرد در دعاوی مذکور به پرداخت مالیات، نسبت به مواردی از جمله در حالتی که موجر، اجاره بها را دریافت نکرده و یا در حالت ضرورت، در مورد دیگری صرف کرده است، خلاف شرع شناخته شد.

۷_۵ در بند ۲، از این جهت که حکم منوط شدن پذیرش دعاوی تخلیه به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره، مواردی که تصرف مستأجر در ملک، از مصادیق منکر بوده و عدم پذیرش دعاوی موجر، 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.

۸_۵ ذیل بند ۲، در خصوص اضافه شدن هزینه دادرسی به میزان پنجاه درصد ارزش اجاره مذکور، مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.
۶_ در ماده ۸،

۱_۶ اطلاق تکلیف شورای عالی مسکن به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره بها 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 ملزمه، لازم است به نحوی به مشروط بودن احکام این ماده به وجود مصالح مذکور، تصریح شود و الاً خلاف شرع خواهد بود.

- 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.
- ۵-۶ 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 پیش‌بینی شده، خلاف شرع و مغایر بند ۱۰ اصل سوم قانون اساسی شناخته شد.
- ۷-۶ 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.
- ۸-۶ در تبصره ۲، سازوکار ارسال قراردادهای مذکور به سازمان مالیاتی ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.
- ۷- در ماده ۱۰، مبدأ زمانی محاسبه تورم نقطه به نقطه ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.
- ۸- در ماده ۱۱،
- ۸-۱ اطلاق واگذاری موضوعات مربوط به سکوهای ثبت رسمی اسناد و املاک به آیین‌نامه مذکور نسبت به بعضی موارد که واجد موضوعات تقنینی 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، منبأً واجد ابهام است.
- ۹- در ماده ۱۳،
- ۹-۱ 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.

۹-۲ تبصره ۴، مبنیاً بر ایراد مذکور در صدر ماده، خلاف شرع شناخته شد.
 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 اظهارنظر خواهد شد.
 ۹-۴ در تبصره ۷، عدم بیان ملاک و معیار برای تعیین ضریب مذکور برای محاسبه ارزش روز زمین در مورد زمین‌های فاقد صورتحساب الکترونیکی، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.
 ۹-۵ تبصره ۷، از این جهت که مشخص نیست تغییرات شاخص قیمت زمین بر اساس چه مبدأ زمانی محاسبه می‌گردد، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۱۰- در ماده ۱۴،

۱۰-۱ اطلاق بطلان معاملات مذکور در این ماده، خلاف شرع شناخته شد.

۱۰-۲ «دستورالعمل معاملات ثانویه» از جهت مفاد و موضوعات آن ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۱۱- در ماده ۱۵، استفاده از واژه غیرفارسی «پلمب»، مغایر اصل ۱۵ قانون اساسی شناخته شد.

۱۲- با عنایت به نظر هیأت عالی نظارت بر حسن اجرای سیاست‌های کلی نظام درخصوص طرح فوق، مصوبه در موارد مذکور در نامه این هیأت، مغایر بند ۲ اصل ۱۱۰ قانون اساسی شناخته شد. به پیوست نظر این هیأت به شماره ۱۰۴۲۵۱/۰۱۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۰۴/۱۱ درخصوص این طرح عیناً جهت اقدام لازم ارسال می‌گردد.

تذکرات:

۱- در ماده ۱،

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.

۱-۲ در تبصره ۲، عبارت «ثبت قرارداد و یا مشاوره در سامانه» اصلاح شود.

۱-۳ 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.

۱-۴ در تبصره ۲، بعد از عبارت «طرفین معامله» عبارت «حسب مورد» اضافه شود.

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

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

۴_ در ماده ۵، عبارت «مشتریان» به عبارت «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود.
۵_ در ماده ۸،

۱_۵_ در صدر ماده، عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح گردد.
۲_۵_ در تبصره ۱، عبارت به گونه ای اصلاح شود که حکم به «کاهش مال الاجاره» مذکور، به منزله 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 دریافتی های سابق نیز بایستی بازگردانده شود.
۳_۵_ در تبصره ۱، عبارت «موجر مشمول تخفیف ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف ها» اصلاح گردد.

۶_ در تبصره ۳ ماده ۱۱، پیش از عبارت «توسط دادگاه حقوقی صالح» عبارت «در صورت اختلاف و طرح دعوی» اضافه شود.
۷_ در ماده ۱۳،

۱_۷_ در بند (ب) تبصره ۲، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح ذکر شود.
۲_۷_ در تبصره ۳، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.
۳_۷_ در تبصره ۷، لازم است به جمع شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود.

سیامک رهپیک



جمهوری اسلامی ایران

مجلس تشخیص مصلحت نظام رئیس

بسمه تعالی

شماره ۱۰۱-۱۰۴۲۵۱-۱

تاریخ ۱۴۰۲/۴/۱۱

پروت
.....

حضرت آیت... جنتی

دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

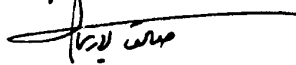
در اجرای مقررات نظارت بر حسن اجرای سیاست‌های کلی نظام و مطابق با ماده ۷ مقررات مذکور، مصوبات هیأت عالی نظارت بر حسن اجرای سیاست‌های کلی نظام (جلسه مورخ ۱۴۰۲/۲/۱۰) در مورد طرح دو فوریتی ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها مصوب مجلس شورای اسلامی، به شرح ذیل جهت اقدام مقتضی، طبق اصل یکصد و دهم قانون اساسی، ارسال می‌شود:

- ماده ۶ مصوبه به دلیل عدم پیش‌بینی امکان اقامه دعوا برای استیفای حقوق برخی مستأجران و نیز اطلاع دادرسی‌ها مغایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی و از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.

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

- ماده ۱۳ مصوبه از حیث ابهام در مفاد آن مغایر جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانونگذاری است.

جدول تفصیلی مغایرت‌های فوق‌الذکر با سیاست‌های کلی نظام نیز به پیوست ارسال می‌گردد.


صادق آملی لاریجانی
رئیس هیات عالی نظارت

دبیرخانه شورای نگهبان
شماره ثبت: ۱۵ / ۲۷ ۳۴۵
تاریخ ثبت: ۱۴۰۲ / ۴ / ۱۱
کد پرونده:
ساعت ورود:

«باسمه تعالی»

**موارد مغایرت مصوبه مجلس در خصوص «سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و
اجاره‌بها» با سیاست‌های کلی نظام**

میان عالی نظارت

دهم تیرماه ۱۴۰۲

توضیح مغایرت	سیاست کلی موضوع مغایرت	متن ماده	ردیف
<p>اولاً عدم پذیرش قراردادهای اجاره‌ای که در سامانه ثبت نشده باشد، علاوه بر حقوق موجر، می‌تواند استیقای حقوق مستأجرانی که اقدام به اجاره واحد مسکونی با چنین قراردادهایی کرده‌اند را نیز با مشکل مواجه سازد. با توجه به متن فطری مصوبه و تصریح به اینکه ملاک تشخیص اجاره بودن ملک مسکونی، صرفاً اطلاعات مندرج در سامانه است، این گونه مستأجران در صورت بروز اختلاف با موجر، قادر به اقامه دعوا برای مطالبه حقوق خود نخواهند بود. این وضعیت، با تأکید بند ۱ سیاست‌های کلی قضایی بر تأمین حقوق فردی مغایرت دارد.</p>	<p>بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی: اصلاح ساختار نظام قضایی کشور در جهت تضمین عدالت و تأمین حقوق فردی و اجتماعی همراه با سرعت و دقت با اهتمام به سیاست‌های مذکور در بندهای بعدی.</p> <p>جوز ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری: ۱- رعایت اصول قانون‌گذاری و قانون‌رئوسی و تعیین سازوکار برای انطباق لوایح و طرح‌های قانونی با تأکید بر: ... - شفافیت و عدم ابهام.</p>	<p>ماده ۶- یک تبصره به عنوان تبصره ۹ به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم به شرح زیر الحاق می‌گردد: تبصره ۹- ۱- وزارت راه و شهرسازی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور، با استناد از اطلاعات اسناد رسمی موجود در سامانه ثبت الکترونیک اسناد نسبت به تکمیل سامانه‌های ملی املاک و اسکان کشور و ثبت معاملات املاک و مستلات 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 ثبت‌شده در سامانه املاک و مستلات کشور است.</p> <p>۲- موجران املاک مسکونی، مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستلات را از طریق دفتر اسناد رسمی در سامانه الکترونیک ثبت اسناد و یا در سامانه ثبت معاملات املاک و مستلات کشور ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تعدیل قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون ثبت در سامانه مذکور و یا ثبت اطلاعات خلاف واقع به تشخیص مرجع قضایی، موجر مشمول تخفیف‌ها و مالیات مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) این قانون نمی‌شود و پذیرش دعوی تخلیه منبوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره موضوع ماده اخیرالذکر و جریمه موضوع ماده ۱۹۲ این قانون می‌گردد. همچنین پنجاه (۵۰) درصد ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۳) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود. ...</p> <p>ماده ۷- ماده ۲ قانون روابط موجر و مستأجر مصوب ۱۳۷۶ ... به شرح ذیل اصلاح می‌گردد: ماده ۲- در کلیه قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض‌الحسنه تصریح و در سامانه‌های ثبت الکترونیک اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستلات ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (کد رهگیری) شود.</p>	<p>۱</p>

<p>با توجه به کثرت قراردادهای اجاره مسکونی، این امر باعث افزایش تعداد پرونده‌های مراجع قضایی و به تبع آن اطاله بیشتر دادرسی‌ها خواهد شد که چنین وضعیتی هم معایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی است.</p>		
<p>ایجاد موضوع جدید برای رسیدگی در محاکم، به شرح مندرج در ذیل ماده ۸ منجر به اطاله بیشتر دادرسی‌ها می‌گردد که این امر نیز معایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی است.</p>	<p>بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی: اصلاح ساختار نظام قضایی کشور در جهت تضمین عدالت و تأمین حقوق فردی و اجتماعی همراه با سرعت و دقت با اهتمام به سیاست‌های مذکور در بندهای بعدی.</p>	<p>ماده ۸ - شورای عالی مسکن مکلف است به صورت سالانه نسبت به تعیین و اعلام سقف یا میزان افزایش اجاره‌ها و قرض موضوع شرط آن تا قبل از پایان اردیبهشت ماه هر سال اقدام نماید.</p> <p>تیمه ۱ - در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌های سالانه اعلامی این ماده توسط موجر علاوه بر کاهش مال الاجاره به میزان اعلام شده از سوی شورای عالی مسکن، موجر مشمول جریمه‌ای تا حداکثر چهل درصد (۴۰٪) مبلغ اجاره سالانه می‌شود ...</p> <p>بانک مرکزی مکلف است بنا به اعلام محاکم قضایی، مبلغ جریمه موضوع این تیمه را از حساب محکوم علیه کسر نماید و در صورتی که موجودی حساب کمتر از مبلغ جریمه باشد، محکوم علیه مشمول مجازات مقرر در مواد ۵ و ۵ مکرر قانون صدور چک ۱۳۵۵ با اصلاحات و الحاقات بعدی می‌گردد.</p>
<p>در حال حاضر طبق بند ب ماده ۹ قانون شوراهای حل اختلاف^۱، دناوری مربوط به تخلیه عین مستأجره (به جز دناوری مربوط به سرقفلی و حق کسب و پیشه) در صلاحیت این شورا قرار دارد. انتقال این صلاحیت به دادگاه حقوقی به شرح تیمه ۳ ماده ۱۱ مصوبه، موجب تشدید اطاله دادرسی‌ها در محاکم حقوقی و معایر بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی است.</p>	<p>بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی: اصلاح ساختار نظام قضایی کشور در جهت تضمین عدالت و تأمین حقوق فردی و اجتماعی همراه با سرعت و دقت با اهتمام به سیاست‌های مذکور در بندهای بعدی.</p>	<p>تیمه ۲ - بانک مرکزی موظف است با همکاری سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی طرف مدت یک ماه پس از لازم الاجرا شدن این قانون، امکان پرداخت و احراز پرداخت مطالب و شمولی مرتبط با قراردادهای را به صورت بر خط و آنی فراهم سازد. پرداخت‌های صورت گرفته از طریق مذکور باید صرفاً از میما حساب متبهد و به مقصد حساب متبهدله باشد و همچنین خدمات حساب امنی (واسطه) برای این معاملات را فراهم نماید.</p> <p>تیمه ۳ - در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌العسسه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل دوم قانون روابط موجر و مستاجر ۱۳۷۶ و توافق طرفین یعنی بر پرداخت وجوه صرفاً از سازوکارهای پرداخت قابل احراز موضوع تیمه ۲ این ماده، با عدم پرداخت هر یک از مطالب اجاره‌ها یا عدم پرداخت تمام یا بخشی از مطالب قرض‌العسسه شرط شده در اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستاجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات قراردادی اعم از مبالغ اجاره پرداخت نشده و وجه التزام</p>

		<p>قراردادی توسط سامانه و واريز برخط باقیمانده مبلغ قرض‌المستسه شرطشده در اجاره توسط موجز، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طريق ساز و کار پرداخت موضوع تبصره ۲ این ماده، توسط دادگاه حقوقی صالح به صورت غیرجمهوری بررسی می‌شود. دادگاه حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ توسط دادگاه، تخلیه عین مستاجره مطابق ماده ۳ قانون روابط موجز و مستاجر مصوب ۱۳۷۶ و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجز و بررسی صحت آن توسط دادگاه بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوی غیر مالی از طریق سکو انجام می‌شود.</p>	
<p>علاوه بر ابهامی که در تعبیر «اعیان متناسب» وجود دارد موضوعاتی از قبیل سازوکار تشخیص تناسب اعیان با کاربری و نیز شیوه اعتراض به تشخیص کاربری نامتناسب توسط شهرداری‌ها، امور مهمی هستند که باید در مصوبه تعیین تکلیف شوند و ارجاع آنها به آیین‌نامه ابهامی ایجاد می‌کند که مصوبه را در مغایرت با جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری قرار می‌دهد.</p>	<p>جزوه ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری؛ رعایت اصول قانون‌گذاری و قانون‌نویسی و تعیین سازوکار برای انطباق لوایح و طرح‌های قانونی با تأکید بر: ... - شفافیت و عدم ابهام</p>	<p>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 تن، که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشته باشد و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد، بر اساس آیین‌نامه‌ای که ظرف سه ماه توسط وزارت راه و شهرسازی با همکاری وزارتخانه‌های کشور، صنعت، معدن و تجارت و امور اقتصادی و دارایی تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد، مشمول عوارض با نرخ‌های زیر می‌گردد: ۱- سال اول و دوم پس از عدم بهره برداری به مدت دو سال، معادل نیم درصد (۰/۵٪) ارزش روز زمین در زمان اخذ به ازای هر سال، ...</p>	<p>۴</p>