

## رئیس محترم مجلس شورای اسلامی

عطف به نامه شماره ۷۸۵/۴۲۱۲۵ مورخ ۱۴۰۲/۰۵/۲۵ و پیرو نامه شماره ۱۰۲/۳۸۱۹۳ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۴؛

## طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره بها

که با اصلاحاتی در جلسه مورخ بیست و سوم مرداد ماه یکهزار و چهارصد و دو به تصویب مجلس شورای اسلامی رسیده است؛ در جلسات شورای نگهبان مورد بحث و بررسی قرار گرفت و با توجه به اصلاحات به عمل آمده به شرح زیر اعلام نظر می گردد:

۱- در ماده ۸،

۱-۱ با توجه به مجاز بودن شورای عالی مسکن نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره بها ایراد سابق مذکور در بند ۲-۶- نظر سابق شورا کماکان به قوت خود باقی است.

۱-۲ در تبصره ۱، با توجه به مصوبه در حال تصویب شورای حل اختلاف، نسبت حکم مذکور در این تبصره با صلاحیت های شورای حل اختلاف ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱-۳ تبصره ۱، از این جهت که پرداخت مبالغ اضافه دریافت شده به مستأجر، به عنوان جریمه است یا کاهش مال الاجاره، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲- در ماده ۱۱،

۲-۱ اطلاق واگذاری تعیین وظایف و تکالیف به آیین نامه از جمله در بند ۲ تبصره ۱، مغایر اصل ۸۵ قانون اساسی شناخته شد.

۲-۲ استفاده از واژه غیر فارسی «لیسانس»، مغایر اصل ۱۵ قانون اساسی شناخته شد.

۲-۳ با توجه به شرایط مذکور برای دریافت مجوز فعالیت سکوها، از این جهت که آیا اشخاص حقوقی نیز امکان دریافت مجوز سکوها را دارند یا خیر و در صورت امکان شرایط مورد نیاز آنها چیست، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۴ در بند ۲ تبصره ۱، منظور از «شاخص های رتبه بندی آنها» ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۲-۵\_ در تبصره ۲، مقصود از مسئولیت تضامنی از این جهت که آیا مقصود جبران خسارت مربوط خواهد بود یا سایر مسئولیت‌ها از جمله مسئولیت اداری، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۲-۶\_ در تبصره ۲، اطلاق مسئولیت تضامنی سردفتر و سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین، خلاف شرع شناخته شد.

۲-۷\_ در تبصره ۲، منظور از مسئولیت سکو در خصوص احراز هویت و احراز اراده متعاملین ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۳\_ در ماده ۱۳،

۳-۱\_ علی‌رغم اصلاح به عمل آمده، مغایرت مذکور در بند ۱-۹- کماکان به قوت خود باقی است. ایراد ۲-۹- نسبت به تبصره ۴ نیز کماکان به قوت خود باقی است.

۳-۲\_ در بندهای (ه) و (و) تبصره ۲، اطلاق تعیین ۲۰۰ و ۳۰۰ متر، با توجه به مقتضیات شهرها و شرایط مناطق مختلف، خلاف شرع شناخته شد.

۳-۳\_ در بندهای (ه) و (و) تبصره ۲، از این جهت که چنانچه خانواده‌ای بیش از ۲۰۰ و ۳۰۰ متر زمین داشته باشد، نسبت به مقدار مازاد، عوارض موضوع این ماده دریافت خواهد شد یا از کل زمین مربوط ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۳-۴\_ بندهای (ه) و (و) تبصره ۲، از این جهت که آیا واژه خانواده، شامل خانوارهای تک‌نفره نیز می‌شود یا خیر، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۳-۵\_ در تبصره ۸، اطلاق عدم پیش‌بینی شروط «وثاقت و امانت» در مورد بعضی از اعضای کمیسیون ماده ۵ (نمایندگان خارج از دستگاه‌ها)، خلاف شرع شناخته شد.

۴\_ ماده ۱۴، از این جهت که شرط مذکور شرط فعل است یا شرط سلب حق، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهارنظر خواهد شد.

۵\_ با عنایت به نظر هیأت عالی نظارت بر حسن اجرای سیاست‌های کلی نظام در خصوص 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 ۶۶۰۵۷-۹۰۰۰ مورخ ۱۴۰۲/۰۶/۰۸ در خصوص این طرح عیناً جهت اقدام لازم ارسال می‌گردد.

**تذکرات:**

- ۱\_ در ماده ۴، در بند ۱، عبارت «رعایت حفظ حریم خصوصی» به عبارت «حفظ حریم خصوصی» و عبارت «الزام به محرمانگی» به عبارت «رعایت محرمانگی» و در بند ۲ عبارت «هیأت تخلفات اداری» به عبارت «هیأت رسیدگی به تخلفات اداری» اصلاح گردد.
- ۲\_ در ماده ۸،
  - ۱\_۲\_ در تبصره ۱، عبارت «معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض‌الحسنه دریافتی» به عبارت «اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض‌الحسنه» اصلاح گردد.
  - ۲\_۲\_ در تبصره ۱، عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح گردد.
- ۳\_ در ماده ۱۱، در تبصره ۵، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» شود.
- ۴\_ در ماده ۱۳،
  - ۱\_۴\_ در بندهای ۱، ۲ و ۳، درصدهای عوارض مذکور نیازمند اصلاح است.
  - ۲\_۴\_ در بند (ب) تبصره ۲، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح نوشته شود.
  - ۳\_۴\_ در تبصره ۳، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.
  - ۴\_۴\_ در تبصره ۶، واژه «می‌یابد» به واژه «یابد» اصلاح شود.

سیامک ره‌پیک



جمهوری اسلامی ایران

مجلس تشخیص مصلحت نظام  
رئیس

بسمه تعالی

شماره ۲۶۰۵۷-۹۰۰۰

تاریخ ۱۴۰۲/۰۸/۰۸

پیوست

حضرت آیتا... جنتی  
دبیر محترم شورای نگهبان

سلام علیکم

پیرو نامه شماره ۱۰۴۲۵۱/۰۱۰۱ مورخ ۱۴۰۲/۴/۱۱ و 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 ۱۴۰۲/۶/۷) در مورد "طرح سامان‌دهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها" مصوب ۱۴۰۲/۵/۲۳ مجلس شورای اسلامی، به شرح ذیل جهت اقدام مقتضی، طبق اصل یکصد و دهم قانون اساسی، ارسال می‌شود:

- مغایرت مذکور در خصوص ماده ۶ مصوبه مجلس شورای اسلامی کماکان به قوت خود باقی است.

جدول تفصیلی مغایرت مصوبه مذکور با سیاست‌های کلی نظام به پیوست ارسال می‌گردد.

صادق آملی لاریجانی  
رئیس هیأت عالی نظارت

دبیرخانه شورای نگهبان

شماره ثبت ۱۵ / ۳۸۲۲۳

تاریخ ثبت ۱۴۰۲ / ۶ / ۱۱

ساعت ورود . . . . .  
کد پرونده . . . . .

«باسمه تعالی»

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

میث عالی نظارت

هفتم شهریور ماه ۱۴۰۲

بنا یا رفع معافیت	توضیح معافیت	اصلاحیه مجلس (۱۴۰۲/۵/۲۳)	سیاست کلی موضوع معافیت	متن اولیه ماده (مجموع ۱۴۰۲/۲/۲۸)
<p>معافیت باقی است.</p>	<p>اولاً در بند ۲ اصلاحی ماده ۴ احراز ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه به عهده مرجع قضایی گذاشته شده است. با توجه به کثرت قراردادهای اجاره مسکونی و احتمال زیاد انجام این اقدام از سوی موجران، این امر باعث افزایش تعداد پروندههای مراجع قضایی و به تبع آن اطلاع بیشتر دادرسی‌ها خواهد شد که چنین وضعیتی معافیت بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی است.</p>	<p>بند ۲ ماده ۴ به شرح زیر اصلاح و یک بند به عنوان بند ۴ به ماده مزبور الحاق می‌شود:</p> <p>۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور یا در سامانه الکترونیک ثبت اسناد با رعایت قوانین و مقررات مربوطه ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ یک از آن‌ها ظرف یک ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت <u>اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضایی، موجر مشمول تخفیفها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳)</u> این قانون نمی‌شود. علاوه بر آن، مرجع رسیدگی به دعاوی راجع به <u>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، موجر را به تأدیبه 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)</u></p>	<p>بند ۱ سیاست‌های کلی امنیت قضایی:</p> <p>۱- 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>جزء ۳ بند ۹ سیاست‌های کلی نظام قانون‌گذاری:</p> <p>۹- رعایت اصول قانون‌گذاری و قانون‌نویسی و تعیین سازوکار برای انطباق لوائح 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:</p> <p>تبصره ۹-</p> <p>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 مستغلات کشور اقدام نماید و مانع از ثبت اطلاعات معافین با اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه‌های خود شود. از تاریخ تصویب این قانون، ملک اجاره بودن یک واحد مسکونی، اطلاعات ثبت‌شده در سامانه املاک و مستغلات کشور است.</p> <p>۲- موجران املاک مسکونی مکلفند قرارداد اجاره املاک و مستغلات را از طریق دفتر 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 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 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 (۵۰) درصد ارزش اجاره املاک موضوع ماده (۵۴) این قانون در مدت قرارداد به هزینه دادرسی اضافه می‌شود.</p> <p>ماده ۷- ماده ۲ قانون روابط موجر و مستاجر مصوب ۱۳۷۶</p>

		<p>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.</p>		<p>... به شرح ذیل اصلاح می‌گردد:</p> <p>ماده ۲ - در کلیه قراردادهای اجاره و یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه باید مدت و مبلغ اجاره و مبلغ قرض‌الحسنه تصریح و در سندهای ثبت الکترونیکی اسناد یا ثبت معاملات املاک و مستغلات ثبت شود و پس از تأیید موجر، مستأجر و دو نفر افراد مورد اطمینان طرفین به عنوان شهود، اقدام به اخذ شناسه (رکد) رهگیری شود.</p>
--	--	--	--	--