

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مرحله دوم)

شماره مسلسل: ۱۴۰۲/۰۷/۱۸

تاریخ: ۱۴۰۲/۰۷/۱۸

باسمه تعالی

نظرات استدلالی شورای نگهبان

در خصوص مصوبات مجلس شورای اسلامی

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها
(مرحله دوم)

تاریخ تصویب: ۱۴۰۲/۰۵/۲۳

کد خزانه: ۱۴۰۲۰۷۱۸

تاریخ نظر شورای نگهبان: ۱۴۰۲/۰۶/۱۳



پژوهشکده شورای نگهبان

طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مرحله دوم)

درباره‌ی مصوبه

طرح دوفوریتی «ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها» که ابتدا طرح «کنترل و ساماندهی اجاره‌بهای املاک مسکونی» نام داشت، در تاریخ ۱۴۰۱/۱/۲۳ اعلام وصول و جهت طی مراحل قانونی به هیئت رئیسه‌ی مجلس تقدیم شد.

این طرح در تاریخ ۱۴۰۲/۳/۲۲ به تصویب مجلس شورای اسلامی رسید و طی نامه‌ی شماره ۷۸۵/۲۳۴۶۶ مورخ ۱۴۰۲/۳/۲۸ برای طی مراحل قانونی مقرر در اصل (۹۴) قانون اساسی به شورای نگهبان ارسال شد. شورای نگهبان با بررسی این مصوبه در جلسات مورخ ۱۴۰۲/۴/۶ و ۱۴۰۲/۴/۱۴، اولاً فوریت آن را مورد پذیرش قرار نداد و آن را همچون دیگر طرح‌ها و لوایح غیرفوری مورد بررسی قرار داد. ثانیاً مفاد آن را در مواردی مغایر با شرع و قانون اساسی و در برخی موارد واجد ابهام تشخیص داد و نظر خود در این خصوص را طی نامه‌ی شماره ۱۰۲/۳۷۴۶۵ مورخ ۱۴۰۲/۴/۲۰ به مجلس شورای اسلامی اعلام کرد.

سپس قانون‌گذار در راستای تأمین نظر شورای نگهبان، در جلسه‌ی مورخ ۱۴۰۲/۵/۲۳ اصلاحاتی را در مصوبه اعمال و مصوبه‌ی اصلاحی را در قالب نامه‌ی شماره ۷۸۵/۴۲۱۲۵ مورخ ۱۴۰۲/۵/۲۵ به شورای نگهبان ارسال کرد. شورا بررسی مصوبه‌ی اعاده‌شده را در دستور جلسات ۱۴۰۲/۶/۱ و ۱۴۰۲/۶/۸ قرار داد و همچنان برخی از مفاد آن را واجد ایراد و ابهام دانست و نظر خود در این خصوص را در قالب نامه‌ی شماره ۱۰۲/۳۸۳۰۲ مورخ ۱۴۰۲/۶/۱۳ برای رئیس مجلس ارسال کرد.

«نظرات استدلالی شورای نگهبان در خصوص طرح ساماندهی بازار زمین، مسکن و اجاره‌بها (مرحله دوم)»

ماده ۱-

[ماده (۱) حذف می‌شود.]

[تبصره (۲) ماده (۱) حذف می‌شود و تبصره (۱) ماده مزبور به عنوان

تبصره (۳) ذیل ماده (۸) مصوبه منتقل می‌شود.]

▪ دیدگاه عدم مغایرت

مجلس شورای اسلامی در صدر ماده (۱) سابق، «تعیین سقف تعرفه قابل دریافت در هر معامله» از سوی مشاوران املاک را به صورت مطلق و بدون ارائه‌ی هیچ ضابطه‌ی مشخصی به آیین‌نامه‌ی مصوب هیئت وزیران واگذار کرده بود. شورا این حکم را دارای ماهیت تقنینی شناخت و تفویض مطلق آن به آیین‌نامه‌ی اجرایی را مصداق «قانون‌گذاری تفویضی» و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی دانست. اکنون که حکم فوق در اصلاحات مصوبه حذف شده است، وجهی برای بقاء ایراد سابق شورا متصور نیست.

▪ دیدگاه عدم ابهام

الف) منطبق بر حکم تبصره (۲) سابق، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که «فاقد مشروعیت قانونی» بود از سوی مشاوران املاک در برابر ثبت معاملات اشخاص جرم‌انگاری شده بود. با توجه به اینکه مقصود مقنن از عبارت «فاقد مشروعیت قانونی» روشن نبود، تبصره (۲) پیشین از این حیثیت دارای ابهام شناخته شد. حال حذف تبصره (۲) از مصوبه‌ی اعاده‌شده، ابهام مذکور را نیز بلاموضوع کرده است.

ب) مجلس شورای اسلامی در تبصره (۲) سابق، تحصیل هرگونه وجه یا مالی که فاقد مشروعیت قانونی باشد از طرفین «بیع» به هر ترتیب یا تحت هر عنوان را جرم محسوب کرده بود. اما علت انحصار حکم به عقد «بیع» و عدم شمول آن نسبت به دیگر عقود همچون «اجاره» روشن نبود و شورا تبصره (۲) را از این منظر دارای ابهام اعلام کرد. اکنون حذف تبصره (۲) این ابهام را نیز مرتفع کرده است.

ج) قانون‌گذار در تبصره (۲) پیشین، رسیدگی به جرم موضوع تبصره را به احکام «محاکم و تعزیرات» احاله کرده بود. در نتیجه روشن نبود رسیدگی به جرم موضوع این ماده در صلاحیت محاکم کیفری بود یا سازمان تعزیرات حکومتی صلاحیت رسیدگی به آن را داشت. گفتنی است حذف تبصره (۲) این ابهام را نیز برطرف کرده است.

د) در صدر تبصره (۲) سابق، تحصیل هرگونه وجه یا مال فاقد مشروعیت قانونی از طرفین بیع، «جرمانگاری» شده بود. اما قانون‌گذار در انتهای این تبصره در مقام تبیین مجازات این جرم، از عبارت «تخلف بعدی» استفاده کرده بود. بنابراین روشن نبود ماهیت رفتار ذکرشده، جرم یا تخلف بود و شورای نگهبان تبصره (۲) را از این حیث نیز موجد ابهام اعلام کرد. حال حذف کلی تبصره (۲) ابهام فوق را فاقد موضوع کرده است.

▪ نظر شورای نگهبان

با توجه به حذف ماده (۱)، بررسی موضوع از حیث مغایرت با قانون اساسی و موازین شرع، سالبه به انتفای موضوع است.

ماده ۲-

[صدر ماده (۲) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

متن زیر به انتهای تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ مصوب ۱۳۶۶/۱۲/۳ با اصلاحات و الحاقات بعدی، اضافه می‌گردد.
تبصره ۱۱- موارد ذیل نیز مشمول تخفیف در پرداخت مالیات بر درآمد اجاره می‌شود:

۱. ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۵۳- ...

تبصره ۱۱- مالکان مجتمع‌های مسکونی دارای بیش از سه واحد استیجاری که با رعایت الگوی مصرف مسکن بنا به اعلام وزارت راه و شهرسازی ساخته‌شده یا می‌شوند در طول مدت اجاره از صد در صد (۱۰۰٪) مالیات بر درآمد املاک اجاری معاف می‌باشد در غیر این صورت درآمد هر شخص ناشی از اجاره واحد یا واحدهای مسکونی در تهران تا مجموع یکصد و پنجاه مترمربع زیربنای مفید و در سایر نقاط تا مجموع دویست مترمربع زیربنای مفید از مالیات بر درآمد ناشی از اجاره املاک معاف می‌باشد.»

الف- درآمد ناشی از اجاره برای سرپرست خانوار تا سقف میزان معافیت مالیات بر درآمد حقوق موضوع ماده (۸۴) این قانون^۱ و درآمد ناشی از اجاره برای موجرینی که همزمان در واحد مسکونی دیگری مستأجر هستند تا سقف اجاره‌ای که می‌پردازد، مشمول صد درصد (۱۰۰٪) تخفیف می‌گردد.

ب- ...

[بند «ه» ماده (۲) حذف می‌شود.]

▪ دیدگاه عدم ابهام

مجلس شورای اسلامی در ماده (۲) پیشین در مقام اصلاح تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم با موضوع معافیت‌های مالیات بر اجاره بود. اما روشن نبود مقصود قانون‌گذار از این اصلاح، حذف معافیت‌های فعلی موجود در تبصره (۱۱) بود (از جمله معافیت مالکان دارای آپارتمان تا مترائز ۱۵۰ یا ۲۰۰ متر مربع) یا موارد معافیت ذکر شده در این مصوبه به معافیت‌های تبصره (۱۱) اضافه می‌شد و شورا ماده (۲) را از این منظر دارای ابهام شناخت. اکنون در راستای رفع ابهام شورای نگهبان در ماده (۲) اصلاحی با عبارت «نیز» تصریح شده است که موارد معافیت ذکر شده به معافیت‌های سابق افزوده می‌شود و به این ترتیب ابهام سابق شورا در این خصوص اصلاح شده است.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

به موجب حکم بند (ه) سابق این ماده، واحدهای استیجاری در مناطقی که بر اساس اعلام وزارت راه و شهرسازی «دچار کمبود مسکن استیجاری» بودند، تا پنج سال پس از اعلام وزارت مذکور از مالیات بر درآمد اجاره معاف بودند. شورا واگذاری مطلق و بلاضابطه‌ی این معافیت به تشخیص وزارت راه را مصداق قانون‌گذاری تفویضی و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی دانست. اکنون قانون‌گذار در راستای رفع این ابهام، به کلی بند (ه) را از مصوبه حذف و به این ترتیب ابهام مذکور نیز بلاموضوع شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۲)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

۱. ماده (۸۴) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۸۴- میزان معافیت مالیات بر درآمد سالانه مشمول مالیات حقوق از یک یا چند منبع، هر ساله در قانون بودجه سنواتی مشخص می‌شود.»

* * *

ماده ۳-

در ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم^۱ پس از عبارت «هر واحد مسکونی واقع در کلیه شهرهای بالای یکصد هزار نفر جمعیت»، عبارت «و کلیه شهرهای جدید» اضافه و یک تبصره به عنوان تبصره (۵) به ماده مزبور به شرح ذیل الحاق می‌شود:

[در تبصره (۵) الحاقی قبل از واژه «صرفاً»، عبارت «در قالب بودجه سنواتی» اضافه و عبارت «آیین‌نامه اجرایی» جایگزین عبارت «دستورالعمل اجرایی» 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 شناسایی‌شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات صرفاً در قالب بودجه سنواتی 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

۱. ماده (۵۴ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۵۴- درآمد اجاره بر اساس قرارداد اعم از رسمی یا عادی مبنای تشخیص مالیات قرار می‌گیرد و در مواردی که قرارداد وجود نداشته باشد یا از ارائه آن خودداری گردد و یا مبلغ مندرج در آن کمتر از هشتاد درصد (۸۰٪) ارقام مندرج در جدول املاک مشابه تعیین و اعلام‌شده توسط سازمان امور مالیاتی کشور باشد و نیز در مورد ماده (۵۴ مکرر) این قانون، میزان اجاره‌بها بر اساس جدول اجاره املاک مشابه تعیین خواهد شد. تبصره ۱- ...»

۲. ماده (۵۵) قانون شهرداری مصوب ۱۳۳۴/۴/۱۱ کمیسیون مشترک مجلس شورای ملی و سنا: «ماده ۵۵ (اصلاحی ۱۳۴۲/۷/۱۳)- وظایف شهرداری به شرح زیر است:

اصلاحات و الحاقات بعدی واریز می‌شود. آیین‌نامه اجرایی این ماده توسط وزارت کشور و با همکاری وزارت امور اقتصادی و دارایی (سازمان امور مالیاتی) و وزارت راه و شهرسازی ظرف یک ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه می‌شود و به تصویب هیئت وزیران می‌رسد.

▪ دیدگاه عدم ابهام

قانون‌گذار در تبصره (۵) سابق مقرر کرده بود «صد درصد درآمد حاصل از مالیات بر خانه‌های خالی شناسایی شده توسط شهرداری‌ها به حساب شهرداری شهرهای محل اخذ مالیات» واریز شود. شورای نگهبان حکم مذکور را از این حیث که تخصیص منابع مالیاتی موضوع آن با رعایت اصل (۵۲) قانون اساسی (مبنی بر هزینه‌کرد منابع در حدود قانون بودجه‌ی سنواتی) بود یا خیر، واجد ابهام شناخت. حال که مجلس شورای اسلامی در مصوبه‌ی اصلاحی به رعایت «بودجه سنواتی» در هزینه‌کرد منابع پیش‌گفته تصریح کرده است، ابهام پیشین شورا در این مورد اصلاح شده است.

▪ توضیح اعمال تذکر

قانون‌گذار در ذیل تبصره‌ی پیشین و پس از تعیین تکلیف در خصوص مشارکت شهرداری‌ها در شناسایی خانه‌های خالی، تصویب «دستورالعمل اجرایی» را به هیئت وزیران واگذار کرده بود. شورا متذکر شد عبارت «دستورالعمل اجرایی» به «آیین‌نامه اجرایی» تغییر کند؛ چرا که اولاً ماهیت سند مذکور با توجه به احکامی که ضرورت داشت تا در آن پیش‌بینی شود، آیین‌نامه بود نه دستورالعمل. ثانیاً هیئت وزیران با توجه به شأن و جایگاه قانونی خود، معمولاً به تصویب آیین‌نامه‌های اجرایی موضوع اصل (۱۳۸) قانون اساسی می‌پردازد و تصویب دستورالعمل‌های اجرایی که مادون آیین‌نامه‌ها تعریف می‌شود، با وزرا یا حتی مقامات پایین‌تر خواهد بود. اکنون در اصلاحات این مقرر، تذکر فوق‌عیناً اعمال شده است.

→

(۲۱) (اصلاحی ۱۳/۱۳۴۲/۷) احداث بناها و ساختمان‌های مورد نیاز از قبیل رخت‌شورخانه. مستراح. گرمابه. کشتارگاه. گورستان- میدان. باغ کودکان و احداث و تعیین طالارها و محل‌های مخصوص برگذاری مجالس و مراسم ترحیم و ساختمان‌های خانه‌های ارزان‌قیمت جهت اشخاص بی‌بضاعت ساکنین شهر و نظایر آن در حدود مقدرات مالی.

تبصره (۱) ...»

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۳)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.
تذکر: ۲- در ماده (۳)، در تبصره (۵) الحاقی به ماده (۵۴) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم، عبارت «دستورالعمل اجرایی» به عبارت «آیین‌نامه اجرایی» اصلاح گردد.

ماده ۴-

متن زیر به انتهای تبصره (۷) ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم^۱ اضافه می‌گردد:

[بند (۱) ماده (۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

«۱- کلیه دستگاه‌های اجرایی موضوع ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸^۲ با اصلاحات و الحاقات بعدی، سازمان ثبت اسناد 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

۱. ماده (۱۶۹) مکرر قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۱۶۹- ...

تبصره ۷- وزارت راه و شهرسازی موظف است حداکثر شش‌ماه پس از تصویب این قانون «سامانه ملی املاک و اسکان کشور» را ایجاد کند. این سامانه باید به‌گونه‌ای طراحی شود که در هر زمان امکان شناسایی برخط مالکان و ساکنان یا کاربران واحدهای مسکونی، تجاری، خدماتی و اداری و پیگیری نقل و انتقال املاک و مستغلات به صورت رسمی، عادی، وکالتی و غیره را در کلیه نقاط کشور فراهم سازد. وزارت راه و شهرسازی موظف است امکان دسترسی برخط به سامانه مذکور را برای سازمان امور مالیاتی کشور ایجاد کند.»

۲. ماده (۵) قانون مدیریت خدمات کشوری مصوب ۱۳۸۶/۷/۸ کمیسیون مشترک رسیدگی به لایحه مدیریت خدمات کشوری مجلس شورای اسلامی: «ماده ۵- دستگاه اجرایی: کلیه وزارتخانه‌ها، مؤسسات دولتی، مؤسسات یا نهادهای عمومی غیردولتی، شرکت‌های دولتی و کلیه دستگاه‌هایی که شمول قانون بر آنها مستلزم ذکر و یا تصریح نام است از قبیل شرکت ملی نفت ایران، سازمان گسترش و نوسازی صنایع ایران، بانک مرکزی، بانک‌ها و بیمه‌های دولتی، دستگاه اجرایی نامیده می‌شوند.»

محرمانگی، شامل اطلاعات زمین و املاک، وضعیت سکونتی، مالکیتی، معاملاتی، بهره‌برداری انشعابات، اشتراک اینترنت و سایر اطلاعات مورد نیاز املاک، مالکین و ساکنین، به سامانه ملی املاک و اسکان کشور بنا به درخواست وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی اقدام نمایند.

[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.]

۲- سازمان بازرسی کل کشور موظف است ظرف دو ماه از لازم‌الاجرا شدن این قانون، مدیران و اشخاصی که استتکاف 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 شده است را حسب مورد به هیئت تخلفات اداری دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی‌ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند، معرفی کند.

[بند (۳) ماده (۴) به شرح زیر 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 زیرمجموعه‌های 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)، ثبت نام 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، به نحوی که این نشانی ملاک صلاحیت محلی ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب

۱۳۷۹/۰۱/۲۱ باشد. در صورت عدم اتصال و غیرفعال بودن سامانه‌های مذکور،

اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد.

■ دیدگاه عدم ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در بند (۱) سابق این ماده، کلیه دستگاه‌های اجرایی را مکلف کرده بود نسبت به «اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات مورد نیاز» بنا به «درخواست وزارت راه و شهرسازی» اقدام کنند. اما روشن نبود «درخواست وزارت راه» از دستگاه‌های اجرایی در خصوص «اشتراک‌گذاری رایگان اطلاعات»، منحصر به اطلاعات مورد نیاز همین وزارتخانه بود یا دیگر نهادها نیز برای دسترسی به اطلاعات مورد نیاز خود باید از طریق وزارت راه اقدام می‌کردند و حکم بند (۱) پیشین از این حیثیت دارای ابهام شناخته شد. حال قانون‌گذار در راستای رفع این ابهام، علاوه بر اینکه عبارت مبهم «اشتراک‌گذاری» را حذف کرده است، تصریح کرده است تکلیف دستگاه‌ها به ارائه‌ی اطلاعات مذکور، بنا به درخواست وزارت راه و صرفاً برای تکمیل «سامانه ملی املاک و اسکان» است و به این ترتیب ابهام فوق برطرف شده است.

ب) قانون‌گذار در بند (۱) پیشین این مقرر، دستگاه‌های اجرایی را ملزم به اشتراک‌گذاری رایگان برخی اطلاعات از جمله اطلاعات زمین و املاک، «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» به درخواست وزارت راه کرده بود. حال آنکه مقصود دقیق قانون از عبارات «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» روشن نبود و شورا بند (۱) را از این منظر موجد ابهام دانست. اکنون مجلس شورای اسلامی در راستای تأمین نظر شورای

۱. ماده (۱۱) قانون آیین دادرسی دادگاه‌های عمومی و انقلاب (در امور مدنی) مصوب ۱۳۷۹/۰۱/۲۱ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۱- دعوا باید در دادگاهی اقامه شود که خوانده، در حوزه قضایی آن اقامتگاه دارد و اگر خوانده در ایران اقامتگاه نداشته باشد، در صورتی که در ایران محل سکونت موقت داشته باشد، در دادگاه همان محل باید اقامه گردد و هرگاه در ایران اقامتگاه و یا محل سکونت موقت نداشته ولی مال غیرمنقول داشته باشد، دعوا در دادگاهی اقامه می‌شود که مال غیرمنقول در حوزه آن واقع است و هرگاه مال غیرمنقول هم نداشته باشد، خواهان در دادگاه محل اقامتگاه خود، اقامه دعوا خواهد کرد.»

نگهبان، هر دو عبارت «اطلاعات هویتی» و «اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت» را از بند (۱) حذف کرده است و به این صورت ابهام مزبور شورا را رفع کرده است.

ج) به موجب حکم بند (۱) سابق ماده (۴)، دستگاه‌های اجرایی موظف به «اشتراک‌گذاری رایگان» اطلاعات شده بودند. اما مشخص نبود این تکلیف با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی مصوب ۱۴۰۱/۶/۳۰ مجلس شورای اسلامی خواهد بود یا خیر و شورا بند (۱) را از این جهت دارای ابهام شناخت. حال که در انتهای بند (۱) اصلاحی تصریح شده است اجرای این تکلیف «با رعایت قانون مدیریت داده‌ها و اطلاعات ملی» خواهد بود، ابهام پیشین شورا مرتفع شده است.

د) سازمان بازرسی کل کشور مطابق حکم بند (۲) سابق مکلف شده بود مدیران و اشخاصی که از تکلیف موضوع بند (۱) استنکاف ورزیده‌اند را به «هیئت تخلفات اداری» معرفی کند. حال آنکه تعدد و تنوع دستگاه‌های ذکر شده در بند (۱) اعم از دستگاه‌های دولتی (سازمان ثبت اسناد)، نهادهای خصوصی (بانک‌های خصوصی)، نهادهای عمومی غیردولتی (شهرداری‌ها) و نهادهای نظامی (فراجا)، اقتضا می‌کرد که تخلفات اداری هر یک در نهاد صالح و ویژه خود رسیدگی شود و شورا منظور قانون‌گذار از عبارت «هیئت تخلفات اداری» را موجد ابهام دانست. مجلس شورای اسلامی در جهت زدودن ابهام پیش‌گفته، رسیدگی به تخلفات را در نهاد متولی در «دستگاه محل خدمت خاطی و سایر مراجع ذی‌ربط که به تخلفات انضباطی و انتظامی رسیدگی می‌کنند» مقرر کرده است. بنابراین مطابق حکم بند (۲) اصلاحی، به تخلف هر یک از کارکنان دستگاه‌های مذکور اعم از دولتی، خصوصی، عمومی و نظامی در نهاد خاص رسیدگی به تخلفات آن دستگاه رسیدگی می‌شود و ابهام پیشین شورا رفع شده است.

ه) مطابق حکم ذیل بند (۳) سابق، ثبت نام در سامانه‌ی احراز هویت ثنا و ثبت هرگونه تغییرات در این سامانه، منوط به ثبت اطلاعات سکوتی و مالکیتی فرد در سامانه ملی املاک و اسکان کشور و درج خودکار این نشانی در سامانه احراز هویت ثنا مقرر شده بود. با توجه به اینکه در وضعیت فعلی تنها طریق ممکن ثبت شکایات و دادخواست‌های مردم سامانه‌ی ثنا است، شورای نگهبان حکم بند (۳) پیشین را در مواردی که به هر دلیلی (اعم از ناتوانی شخص در ثبت نام در سامانه یا حتی ناهماهنگی دستگاه‌ها در تبادل اطلاعات) امکان درج خودکار نشانی اشخاص در سامانه احراز هویت ثنا وجود نداشته باشد، موجد ابهام شناخت. چه اینکه مطابق موازین شرعی و اصل (۳۴) قانون اساسی، دادخواهی از حقوق شرعی و مسلم

هر فردی است و نباید در هیچ حالتی محدود شود. اکنون قانون‌گذار در جهت تأمین نظر شورای نگهبان اولاً محرومیت مذکور را پس از «دو بار ارائه خدمات» و برای «بار سوم» مقرر کرده است. بنابراین افراد تا دو مرتبه بدون ثبت نام در سامانه‌ی املاک و اسکان نیز می‌توانند از سامانه ثنا استفاده کنند. ثانیاً حکم بند (۳) سابق مقید به وضعیت «اتصال و فعال بودن سامانه‌ها و سامانه احراز هویت ثنا» شده است. در نتیجه در صورت کوتاهی دستگاه‌ها در اتصال سامانه‌ها، مردم می‌توانند مثل گذشته از سامانه‌ی ثنا استفاده کنند و خللی در طرح دعوی یا شکایات ایجاد نخواهد شد. ثالثاً قانون‌گذار در انتهای بند (۳) مصوبه‌ی حاضر تصریح کرده است: «در صورت عدم اتصال و غیرفعال بودن سامانه‌های مذکور، اقامه دعوا بر اساس قوانین و مقررات مربوطه صورت می‌پذیرد». بنابراین با توجه به اصلاحات فوق روشن شده است که حکم این بند موجب تحدید حق دادخواهی مردم نخواهد شد و ابهام پیشین شورا در این مورد نیز مرتفع شده است.

■ دیدگاه عدم مغایرت

شورا اطلاق حکم بند (۱) سابق مبنی بر تکلیف دستگاه‌ها به در اختیار گذاشتن اطلاعات مورد نیاز از جمله اطلاعات زمین، املاک و اطلاعات هویتی، اطلاعات مکان‌محور سیم‌کارت و اشتراک اینترنت بنا به درخواست وزارت راه را مغایر با اصل (۲۲) قانون اساسی تشخیص داد؛ چرا که مطابق اصل پیش‌گفته حیثیت، جان و مال مردم باید مصون از تعرض باشد و اطلاق حکم فوق از این جنبه که مقید به لزوم رعایت محرمانگی اطلاعات و حفظ حریم خصوصی اشخاص نشده بود، مغایر با اصل مذکور اعلام شد. حال مقنن در جهت تأمین نظر شورای نگهبان، اطلاق حکم سابق را مقید به «رعایت حفظ حریم خصوصی اشخاص و الزام به محرمانگی» کرده است و در نتیجه اطلاق حکم بند (۱) مقید شده است و اشکال پیشین شورا در این خصوص اصلاح شده است.

■ توضیح تذکر

الف) مجلس شورای اسلامی در اصلاحات بند (۱)، به «رعایت» «حفظ حریم خصوصی اشخاص» و «الزام به محرمانگی» اشاره کرده است. اولاً شایسته است عبارت «رعایت» «حفظ حریم خصوصی اشخاص» به عبارت «حفظ حریم خصوصی» اصلاح شود؛ چرا که به کار رفتن دو کلمه‌ی «رعایت» و «حفظ» در کنار یکدیگر از جهت ادبی ناصحیح است. ثانیاً شایسته است عبارت «الزام به محرمانگی» نیز به «رعایت محرمانگی» اصلاح شود؛ زیرا از جهت سیاق عبارت «رعایت محرمانگی» در کنار «حفظ حریم خصوصی» از روانی بیشتر برخوردار است.

ب) به موجب حکم ماده (۱) قانون رسیدگی به تخلفات اداری،^۱ عنوان کامل نهاد رسیدگی کننده به تخلفات کارمندان دولت، «هیئت رسیدگی به تخلفات اداری» است. بنابراین شایسته است در بند (۲)، عبارت «هیئت تخلفات اداری» به عبارت «هیئت رسیدگی به تخلفات اداری» تغییر کند. شایان ذکر است تذکر سابق شورا در مورد حذف عبارت «از جمله» از بند (۱) نیز اعمال شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۴)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد. تذکر: 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 «هیئت تخلفات اداری» به عبارت «هیئت رسیدگی به تخلفات اداری» اصلاح گردد.

* * *

ماده ۵-

[در ماده (۵) عبارت «مشتریان و مراجعان» جایگزین عبارت «مشتریان» می شود.]
متن زیر به انتهای بند (۷) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم^۲ اضافه می گردد:

۱. ماده (۱) قانون رسیدگی به تخلفات اداری مصوب ۱۳۷۲/۹/۲۳ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱- به منظور رسیدگی به تخلفات اداری در هر یک از دستگاه‌های مشمول این قانون هیئت‌های تحت عنوان هیئت رسیدگی به تخلفات اداری کارمندان تشکیل خواهد شد. هیئت‌های مزبور شامل هیئت‌های بدوی و تجدیدنظر می‌باشد.

تبصره ۱- ...»

۲. ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم: «ماده ۱۶۹- ...»

تبصره ۸- ...»

۷- پس از پایان مهلت خوداظهاری موضوع تبصره (۱) این ماده، دستگاه‌های اجرایی مکلفند خدمات خود از قبیل افتتاح حساب بانکی و صدور دسته چک، خدمات ناشی از اعمال سیاست‌های حمایتی، یارانه‌ای و کمک‌معیشتی، تعویض پلاک خودرو، فروش انشعاب آب، برق، تلفن و گاز طبیعی، ارسال اسناد و مدارک مانند گواهینامه رانندگی، گذرنامه، مدارک خودرو، اختطاریه، ابلاغیه، ثبت‌نام مدارس در منطقه محل اقامت، استحقاق دریافت خوابگاه دانشجویی و امثال آن را صرفاً با اخذ کد ملی و بر اساس کد پستی یا شرح نشانی یکنای درج‌شده مربوط به اقامتگاه اصلی آنان در سامانه املاک و اسکان

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

■ توضیح اعمال تذکر

شورای نگهبان در مرحله‌ی قبل متذکر شد عبارت «مشتریان» در این مقرر به «مشتریان و مراجعان» اصلاح شود؛ چرا که «مشتری» در مورد «بانکها» مصداق پیدا می‌کند و در خصوص «دستگاه‌های اجرایی» از لفظ «مراجعه‌کننده» استفاده می‌شود. اکنون این تذکر عیناً اجرا شده است.

■ نظر شورای نگهبان

ماده (۵)، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۶-

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

تبصره ۹-

[جمله «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.]

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

→

کشور ارائه کنند. همچنین حداکثر ظرف مدت شش ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، کلیه ارائه‌دهندگان خدمات عمومی از قبیل آب و فاضلاب، برق، گاز و تلفن مکلفند قبوض مصرفی را بر اساس اطلاعات مندرج در سامانه املاک و اسکان کشور، مطابق با کد پستی یا نشانی یکتا و به نام مالک یا بهره‌بردار صادر نمایند.

اسناد رسمی (در صورت وجود) در سامانه‌های خود شود.

[بند (۲) ماده (۶) به شرح زیر اصلاح و یک بند به عنوان بند (۴) به ماده مزبور الحاق می‌شود:]

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 ثبت نمایند. در صورت انعقاد یا تمدید قرارداد اجاره خارج از سامانه‌های مذکور و بدون ثبت در هیچ‌یک از آنها ظرف یک ماه حسب مورد از زمان انعقاد یا تمدید یا ثبت اطلاعات خلاف واقع در سامانه‌های مذکور به تشخیص مرجع قضایی، موجر 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، موجر 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.

۳- ...

۴- به منظور جلوگیری از درج آگهی خلاف واقع توسط سکوهایی مجازی انتشار آگهی املاک و بنگاه‌های معاملات املاک، انتشار آگهی املاک به هر شیوه‌ای منوط به تطابق مشخصات 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، به عنوان عرضه خارج از شبکه موضوع ماده (۵)

قانون تعزیرات حکومتی^۱ محسوب می‌شود و محکوم به جریمه‌ای معادل یک میلیون (۱،۰۰۰،۰۰۰) ریال برای هر آگهی (این جریمه در اول اردیبهشت هر سال معادل نرخ تورم عمومی سالانه اعلامی مرکز آمار متهی 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 یک سال تعلیق فعالیت و بعد از مرتبه پنجم، مجوز فعالیت وی ابطال و تا ده سال از فعالیت در صنف مربوط محروم می‌شود.

▪ دیدگاه عدم ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در انتهای بند (۱) سابق که به عنوان تبصره (۹) به ماده (۱۶۹) مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم الحاق می‌شود، «تاریخ تصویب این قانون» را به عنوان مبنای اعتبار معاملات استیجاری ثبت‌شده قرار داده بود. شورا با توجه به الحاق این بند به یک قانون لازم‌الاجرا که سابقاً تصویب شده است، مقصود قانون‌گذار از «تاریخ تصویب این قانون» را دارای ابهام دانست. اکنون که عبارت مذکور از بند (۱) حذف شده است، ابهام فوق نیز مرتفع شده است.

ب) به موجب حکم ذیل بند (۱) پیشین، «ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی»، اطلاعات ثبت‌شده در سامانه‌ی ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور مقرر شده بود. شورای نگهبان نظر به آنکه مقصود قانون‌گذار از مفهوم «ملاک اجاره بودن» روشن نبود، بند (۱) سابق را از این منظر واجد ابهام اعلام کرد. حال که عبارت «ملاک اجاره بودن یک واحد مسکونی» از بند (۱) اصلاحی حذف شده است، ابهام مزبور نیز بلاموضوع شده است.

۱. ماده (۵) قانون تعزیرات حکومتی مصوب ۱۳۶۷/۱۲/۲۳ مجمع تشخیص مصلحت نظام: «ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۰/۴/۸) - عرضه‌ی خارج از شبکه: عبارتست از عرضه‌ی کالا برخلاف ضوابط توزیع و شبکه‌های تعیین‌شده وزارت صنعت، معدن و تجارت و سایر وزارتخانه‌های ذی‌ربط. تعزیرات عرضه‌ی خارج از شبکه نسبت به مقدار کالای به فروش‌رفته به شرح زیر می‌باشد: مرتبه‌ی اول - تذکر کتبی و قطع سهمیه به مدت سه ماه. مرتبه‌ی دوم - اخذ جریمه تا دو برابر مبلغ فروش خارج از شبکه. مرتبه‌ی سوم - اخذ جریمه از سه تا پنج برابر مبلغ فروش خارج از شبکه. تبصره - ...»

ج) قانون‌گذار در انتهای بند (۱) سابق مقرر کرده بود از تاریخ تصویب این مصوبه ملاک اجاره بودن «یک واحد مسکونی» اطلاعات ثبت‌شده در سامانه‌ی ثبت معاملات است. اما با توجه به اینکه روشن نبود اطلاق عبارت «یک واحد مسکونی»، واحدهایی که قبل از تصویب این مصوبه اجاره رفته بود و اطلاعاتی از آن در سامانه ثبت نشده بود را نیز در بر می‌گرفت، شورای نگهبان بند (۱) پیشین را از این منظر دارای ابهام تلقی کرد. اکنون که در اصلاحات این بند، به طور کلی حکم مذکور حذف شده است، وجهی برای بقاء ابهام مزبور شورا متصور نیست.

د) مجلس شورای اسلامی در برخی از مواد مصوبه‌ی مرحله‌ی قبل از جمله بند (۲) سابق، میان «قراردادهای اجاره» و «قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» تفکیک قائل شده بود. با توجه به اینکه در برخی دیگر از مواد از جمله بند (ب) پیشین ماده (۲)، این تفکیک صورت نگرفته بود و قرارداد اجاره به صورت مطلق ذکر شده است، تفاوت تعبیر قانون‌گذار برای اشاره به یک ماهیت از نظر شورای نگهبان موجب ابهام تشخیص داده شد. حال در اصلاحات مصوبه، اولاً عبارت «قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» از بند (۲) اصلاحی حذف شده است و تنها عبارت «قرارداد اجاره» در آن به‌کار رفته است. ثانیاً به موجب تغییرات مقرر شده در انتهای مصوبه‌ی حاضر، عبارت «قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» از متن تمام مواد مصوبه حذف و عبارت مطلق «قرارداد اجاره» جایگزین آن شده است. بنابراین با توجه به اصلاحات فوق‌الذکر، ابهام پیشین شورا در این خصوص رفع شده است.

ه) قانون‌گذار در انتهای بند (۲) سابق، پذیرش دعوای تخلیه‌ی موجر را به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره و جریمه‌ی موضوع ماده (۱۹۲) منوط کرده بود. اما روشن نبود اطلاق حکم مذکور، شامل فرضی که استمرار تصرف مستأجر در ملک موجر از مصادیق منکر باشد نیز می‌شد یا خیر و بند (۲) از این حیث واجد ابهام شناخته شد. حال که در اصلاحات این بند به طور کلی حکم مذکور مبنی بر اناطه‌ی طرح دعوای تخلیه به پرداخت مالیات بر اجاره حذف شده است، وجهی برای بقاء ابهام پیشین شورا وجود ندارد.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

الف) قانون‌گذار در ذیل بند (۱) سابق، به صورت مطلق و انحصاری ملاک اجاره تلقی شدن یک واحد مسکونی را صرفاً اطلاعات ثبت‌شده در سامانه‌ی ثبت معاملات فرض کرده

بود. حال آنکه فقهای شورای نگهبان اطلاق انحصار دلیل اثباتی به اطلاعات ثبت شده در سامانه را مغایر با موازین شرعی تشخیص دادند. اکنون که حکم مذکور از بند (۱) اصلاحی حذف شده است، اشکال شرعی فوق نیز برطرف شده است.

ب) به موجب حکم بند (۲) سابق، پذیرش دعوی تخلیه‌ی موجر منوط به پرداخت مالیات بر درآمد اجاره و جریمه‌ی موضوع ماده (۱۹۲) بود. اطلاق حکم مزبور نسبت به مواردی که موجر هنوز اجاره‌بها را از مستأجر دریافت نکرده بود و یا حتی کل یا بخش از اجاره‌بها را دریافت کرده بود ولی آن را صرف امور ضروری زندگی خود کرده بود، مصداق تحدید حق شرعی تظلم‌خواهی موجر و واجد اشکال شرعی تشخیص داده شد. حال مجلس شورای اسلامی در راستای تأمین نظر شورای نگهبان، به کلی حکم فوق را از بند (۲) اصلاحی حذف کرده است و به این ترتیب اشکال شرعی شورا برطرف شده است.

ج) مطابق حکم فراز پایانی بند (۲) پیشین، در صورتی که موجر قرارداد اجاره را در سامانه ثبت نمی‌کرد یا خلاف واقع ثبت می‌کرد، پنجاه درصد ارزش اجاره‌ی سالیانه‌ی موضوع ماده (۵۴) به هزینه‌ی دادرسی دعوی تخلیه وی اضافه می‌شد. این حکم از سوی شورا مصداق نظام اداری ناصحیح و مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی تشخیص داده شد. حال نظر به اینکه حکم فوق از بند (۲) اصلاحی حذف شده است و بند (۲) اصلاحی متعرض موضوع هزینه‌ی دادرسی دعوی تخلیه نشده است، ایراد پیش‌گفته‌ی شورا نیز اصلاح شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۶)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۸-

[ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

در استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفند ماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از سی درصد (۳۰٪) باشد، شورای عالی مسکن مجاز است نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها و

قرض الحسنه مربوط به آن در شهرهای بالای (۵۰/۰۰۰) نفر جمعیت و شهرهای جدید آن استان در هر یک از شهرهای مربوط به میزان پنجاه درصد (۵۰٪) تا صد درصد (۱۰۰٪) 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.

[تبصره (۱) ماده (۸) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

تبصره ۱- در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی این ماده توسط موجر در صورت شکایت مستأجر تا پس از پنج سال بعد از انعقاد قرارداد و احراز تخلف توسط شورای حل اختلاف، موجر علاوه بر پرداخت مبالغ اضافه دریافت‌شده به مستأجر و رعایت حداکثر نرخ مجاز اعلام‌شده از سوی شورای عالی مسکن، به پرداخت جریمه‌ای معادل سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره‌بها یک ماه (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 موجر مشمول تخفیف‌ها و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نمی‌گردد.

[تبصره (۲) ماده (۸) به شرح زیر 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 موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به ارسال این قراردادها به سازمان امور مالیاتی از طریق اتصال برخط 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 به مدت شش ماه و جریمه نقدی معادل چهاربرابر حق‌الزحمه 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.

تبصره ۳- حق الزحمه مربوط به هر یک از خدمات مشاورین املاک توسط «سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور» محاسبه و به صورت خودکار در قراردادها و مبیعه‌نامه‌ها درج می‌شود. مشاورین املاک موظفند حق الزحمه را حداکثر تا مبلغ محاسبه شده توسط سامانه مزبور و به وسیله دستگاه‌های کارتخوان متصل به سازمان امور مالیاتی کشور اخذ نمایند.

■ دیدگاه مغایرت

الف) قانون‌گذار در ماده (۸) سابق شورای عالی مسکن را به تعیین و ابلاغ «سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن» ملزم کرده بود و در تبصره‌های سابق این ماده نیز ضمانت اجراهای سنگینی برای تخطی از سقف اعلامی مقرر شده بود. فقیهان شورای نگهبان اطلاق حکم مزبور را از این منظر که مقید به وجود مصلحت ملزمه نشده بود، مغایر با شرع مقدس تشخیص دادند. اما با وجود اصلاحات صورت گرفته در ماده (۸)، همچنان اشکال شرعی فوق به قوت خود باقی است؛ توضیح اینکه قانون‌گذار در اصلاحات این ماده، اولاً تکلیف شورای عالی مسکن را به جواز تقلیل داده است. حال آنکه حکم ماده (۸) مبنی بر ورود دولت به قیمت‌گذاری بازار اجاره زمانی از جهت شرعی قابل پذیرش است که «مصلحت ملزمه» وجود داشته باشد و با وجود «مصلحت ملزمه»، قیمت‌گذاری الزامی است و تخیر شورای عالی مسکن به قیمت‌گذاری در صورت وجود مصلحت، فاقد توجیه شرعی است. ثانیاً نحوه قیمت‌گذاری از سوی شورای عالی مسکن نیز باید ضابطه‌مند و دایر مدار مصلحت باشد و اینکه مقنن به صورت مطلق و بدون معیار دست شورای عالی مسکن را باز گذاشته است که «به میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی سالانه» تعیین سقف قیمت کند، واجد اشکال شرعی است. بنابراین با وجود اصلاحات صورت گرفته در ماده (۸)، همچنان اشکال شرعی پیشین شورا در خصوص مشروط بودن به وجود مصلحت ملزمه به قوت خود باقی است.

ب) یکی از تغییرات صورت گرفته در ماده (۸) اصلاحی این بوده است که قانون‌گذار «تکلیف» شورای عالی مسکن به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها را به «اجازه» تقلیل داده است. این صلاحیت تخیری شورای عالی مسکن، از این حیث که فاقد ضابطه و ملاک مشخص است، مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است؛ توضیح اینکه در ماده (۸) اصلاحی،

ضابطه‌ی «شهرهای بالای ۵۰/۰۰۰ نفر جمعیت و شهرهای جدید» «استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفند ماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از ۳۰ درصد باشد» برای ورود شورای عالی مسکن مقرر شده است، اما با وجود عبارت «شورای عالی مسکن مجاز است» این شورا می‌تواند کاملاً مبتنی بر سلیقه و بدون هیچ منطقی با وجود تورم بالای ۵۰ درصد نیز از قیمت‌گذاری خودداری کند. بنابراین حکم جدید ماده (۸)، مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی است.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

الف) شورای عالی مسکن به موجب حکم صدر ماده (۸) سابق مکلف شده بود به صورت سالانه «سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها و قرض موضوع شرط آن» را تعیین و اعلام کند. شورای نگهبان نظر به اینکه قانون‌گذار بدون ارائه‌ی هیچ ملاک و ضابطه‌ای و به صورت مطلق تعیین سقف یا میزان مجاز اجاره‌بها را به شورای عالی مسکن واگذار کرده بود، حکم ماده (۸) پیشین را مصداق بارز «قانون‌گذاری تفویضی» و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی تشخیص داد. اکنون قانون‌گذار در جهت رفع اشکال مزبور، اولاً ورود شورای عالی مسکن به قیمت‌گذاری در بازار اجاره را محدود به «شهرهای بالای ۵۰/۰۰۰ نفر جمعیت و شهرهای جدید» «استان‌هایی که نرخ تورم عمومی سالانه منتهی به اسفند ماه بر اساس اعلام مرکز آمار ایران، بیشتر از ۳۰ درصد باشد» کرده است. ثانیاً گستره‌ی صلاحیت قیمت‌گذاری شورای عالی مسکن را نیز محدود به «میزان ۵۰ تا ۱۰۰ درصد تورم عمومی سالانه» کرده است. بنابراین با توجه به ذکر دو ضابطه‌ی فوق در صدر ماده (۸) اصلاحی، اشکال پیشین شورا در این مورد برطرف شده است.

ب) حکم جدید ماده (۸) اصلاحی مبنی بر صلاحیت اختیاری شورای عالی مسکن در تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها، مغایرتی با اصل (۸۵) قانون اساسی ندارد؛ زیرا قانون‌گذار شورای عالی مسکن را یک نهاد تخصصی و تنظیم‌گر حوزه‌ی اجاره قرار داده است و صلاحیت مذکور به معنای اعمال سلیقه و اختیار نیست؛ بلکه این شورا مبتنی بر تشخیص کارشناسی خود و حسب مقتضیات اقتصاد مسکن است که تصمیم‌گیری می‌کند از اختیار قیمت‌گذاری خود استفاده کند یا خیر. بنابراین صلاحیت تخییری شورای عالی مسکن در ماده (۸) اصلاحی مغایرتی با اصل (۸۵) قانون اساسی ندارد.

ج) قانون‌گذار به موجب حکم صدر ماده (۸) سابق و ذیل تبصره (۱) پیشین آن، علاوه بر اینکه موجری که نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی را رعایت نکرده بود به جریمه‌ی

نقدی و محرومیت از معافیت مالیاتی محکوم کرده بود، در صورتی که موجودی حساب موجر کم‌تر از مبلغ جریمه بود، وی را مشمول مجازات مقرر در مواد (۵) و (۵ مکرر) شامل مواردی همچون مسدودی کلیه حساب‌های بانکی نیز دانسته بود. شورای نگهبان با توجه به اینکه حکم ذیل تبصره (۱) سابق مبنی بر شمول مجازات مذکور در مواد (۵) و (۵ مکرر) نسبت به موجران متخلف، تناسبی با تخلفات آنها نداشت، آن را مصداق ظلم و مغایر با موازین شرعی و از حیث تنافی با اداره‌ی صحیح مغایر با بند (۱۰) اصل (۳) قانون اساسی تشخیص داد. اکنون که در اصلاحات تبصره (۱) به کلی حکم شمول مواد (۵) و (۵ مکرر) قانون صدور چک نسبت به موجران متخلف حذف شده است، اشکال پیشین شورا در این خصوص نیز مرتفع شده است. لازم به توضیح است تبصره (۳) این ماده، متن جدیدی نیست و بیشتر در مرحله‌ی اول به عنوان تبصره (۱) ماده (۱) مورد ایراد یا ابهام شورا قرار نگرفته بود.

■ دیدگاه ابهام

الف) مطابق حکم تبصره (۱) سابق، در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه توسط موجر، علاوه بر کاهش مال‌الاجاره به میزان اعلام‌شده، موجر مشمول جریمه‌های معادل بخشی از مبلغ اجاره سالانه می‌شد. نظر به اینکه روشن نشده بود مرجع تشخیص و اعمال احکام فوق چه نهادی بود، شورا تبصره (۱) را دارای ابهام اعلام کرد. اکنون قانون‌گذار در تبصره (۱) اصلاحی با تصریح به رسیدگی توسط «شورای حل اختلاف»، ابهام پیشین شورای نگهبان را رفع کرده است، اما رسیدگی به این موضوع از سوی شورای حل اختلاف واجد ابهام جدید دیگری است؛ توضیح آنکه به موجب مواد (۱۱) و (۱۳) لایحه‌ی شوراهای حل اختلاف^۱ (که این لایحه پس از چندین مرحله

۱. مواد (۱۱) و (۱۳) لایحه‌ی شوراهای حل اختلاف مصوب مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۱- صلاحیت‌های دادگاه صلح به شرح زیر است:

۱- دعاوی مالی تا نصاب یک میلیارد (۱,۰۰۰,۰۰۰,۰۰۰) ریال؛

تبصره- ...

۲- دعاوی حقوقی تصرف عدوانی، مزاحمت و ممانعت از حق؛

۳- دعاوی راجع به جهیزیه، مهریه و نفقه تا نصاب مقرر در بند (۱) این ماده در صورتی که مشمول ماده (۲۹) قانون حمایت خانواده مصوب ۱۳۹۱/۱۲/۱ نباشد؛

بررسی در شورای نگهبان در آستانه‌ی قانون شدن قرار دارد)، وظایف قضایی شوراهای حل اختلاف به دادگاه‌های صلح منتقل شده است و تنها وظیفه‌ی باقیمانده برای شورای حل اختلاف ایجاد صلح و سازش میان اصحاب دعوی یا شکایت است. بنابراین با وجود حذف قاضی از ترکیب شوراهای حل اختلاف و محدودیت صلاحیت آنها به ایجاد سازش به موجب مصوبه‌ی جدید لایحه‌ی شوراهای حل اختلاف، نسبت حکم تبصره (۱) اصلاحی که رسیدگی به تخلفات موجران را به شوراهای حل اختلاف سپرده است با احکام مصوبه‌ی مذکور دارای ابهام است.

ب) مطابق حکم جدید تبصره (۱) اصلاحی، در صورت عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه توسط موجر، وی علاوه بر «پرداخت مبالغ اضافه دریافت‌شده به مستأجر»، به پرداخت جریمه نیز محکوم می‌شود. حال روشن نیست حکم قانون‌گذار به استرداد مبالغ اضافه به مستأجر، به عنوان جریمه و تعزیر موجر بوده است یا مقصود آن بوده است که موجر، مالک اضافه‌ی دریافتی نشده است و از این جهت است که باید مبلغ اضافی را به مستأجر مسترد کند و تبصره (۱) از این حیث دارای ابهام است؛ توضیح اینکه اگر مقصود مقنن معنای دوم (عدم مالکیت موجر نسبت به اضافه مبلغ دریافتی) باشد، این حکم دارای اشکال شرعی خواهد بود. چه اینکه نهی موجر نسبت به رعایت سقف اجاره بها، نهی تکلیفی است و مانع از مالکیت وی نسبت به اضافه مبلغ دریافتی نمی‌شود و قانون‌گذار تنها می‌تواند موجر متخلف را به سبب تخلف تعزیر کند و برای مثال اضافه مبلغ دریافتی از مستأجر را به عنوان جریمه از وی پس بگیرد و به مستأجر مسترد کند.

▪ دیدگاه عدم ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در تبصره (۱) پیشین این ماده در مقام بیان مجازات‌ها و تنبیهات موجران متخلف، جریمه‌ای «تا حداکثر» چهل درصد مبلغ اجاره سالانه را وضع کرده بود. اما نظر

→

۴- کلیه دعوی و درخواست‌های مربوط به تخلیه عین مستأجره و تعدیل اجاره‌بها بجز دعوی مربوط به سرقتی و حق کسب و پیشه؛

۵- ...

ماده ۱۳- از تاریخ لازم‌الاجرا شدن این قانون به دعوی و جرایم مندرج در این قانون در دادگاه صلح رسیدگی می‌شود و شورا صرفاً در امر صلح و سازش مطابق احکام این قانون اقدام می‌کند.»

به اینکه میزان جریمه‌ی مقرر شده ثابت یا ضابطه‌مند نبود و از یک تا چهل درصد متغیر بود، شورای نگهبان تبصره (۱) را از این جنبه دارای ابهام شناخت. حال در اصلاحات این تبصره، عبارت مذکور حذف و جریمه‌ی مقطوعی معادل «سه برابر مبلغ غیرمجاز افزایش اجاره بها یک ماه» برای موجران متخلف تعیین شده است. به این ترتیب با توجه به مشخص بودن میزان جریمه در تبصره (۱) اصلاحی، ابهام سابق شورا در این خصوص برطرف شده است.

ب) مطابق حکم تبصره (۱) پیشین، جریمه‌ی موضوع این تبصره «در اختیار صندوق ملی مسکن» قرار می‌گرفت. شورای نگهبان با توجه به اینکه روشن نبود منابع مذکور با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی در اختیار صندوق مذکور قرار می‌گرفت یا خیر، تبصره (۱) سابق را واجد ابهام اعلام کرد. اکنون مجلس شورای اسلامی در تبصره (۱) اصلاحی تصریح کرده است منابع مذکور «در قالب بودجه سنواتی» و «با سازوکار گردش خزانه» در اختیار صندوق پیش گفته قرار می‌گیرد. بنابراین ابهام فوق مرتفع شده است.

ج) به موجب حکم ذیل تبصره (۱) سابق، بانک مرکزی مکلف شده بود با اعلام محاکم قضایی، مبلغ جریمه‌ی موضوع تبصره را «از حساب محکوم‌علیه» کسر کند. شورا با توجه به اینکه روشن نبود حکم به کسر جریمه از حساب موجر محکوم‌علیه، با احراز مالکیت وی نسبت به وجوه موجود در حساب خود بوده است یا خیر، ذیل تبصره (۱) را موجد ابهام تشخیص داد. حال نظر به اینکه حکم مذکور به طور کلی از ذیل تبصره (۱) اصلاحی حذف شده است، وجهی برای بقاء ابهام پیشین شورا متصور نیست.

د) به موجب تبصره (۲) سابق این ماده، در صورت عدم رعایت سقف و عدم ارائه اسناد توسط موجرین، بنگاه‌های مشاور املاک مکلف به «ارسال قراردادهای به سازمان امور مالیاتی» شده بودند. اما از این جهت که قانون‌گذار سازوکار و نحوه‌ی ارسال قراردادها به سازمان را تبیین نکرده بود، شورا تبصره (۲) را دارای ابهام تشخیص داد. اکنون در راستای رفع این ابهام، قانون‌گذار در تبصره (۲) اصلاحی به ارسال قراردادها «از طریق اتصال برخط با سامانه‌های ثبت معاملات املاک و مستغلات» تصریح کرده است و به این ترتیب ابهام سابق شورا رفع شده است.

■ توضیح تذکر

الف) در تبصره (۱) اصلاحی، قانون‌گذار برای اشاره به لزوم محاسبه‌ی مبلغ قرض الحسنه در تعیین

مبلغ اجاره‌بهای مأخذ محاسبه‌ی جریمه‌ی موجران متخلف، عبارت «معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی» را به کار برده است. اما شایسته است عبارت «معادل عرفی اجاره‌بهای مبلغ قرض الحسنه دریافتی» به عبارت «اجاره‌بهای عرفی بدل مبلغ قرض الحسنه دریافتی» تغییر کند؛ چرا که واژگان عبارت فعلی رسایی کافی برای انتقال معنا را ندارد و در آن نیز اشاره‌ای به رابطه‌ی بدل و مبدل‌منه داشتن اجاره و قرض الحسنه نشده است (در عرف، مبلغ قرض الحسنه به مبلغ اجاره قابل تبدیل است).

ب) قانون‌گذار در تبصره (۱) سابق، عدم رعایت نرخ افزایش اجاره‌بهای سالانه اعلامی توسط موجر را مستوجب جریمه دانسته بود. علاوه بر آن «موجر مشمول تخفیف‌ها» و معافیت مالیاتی موضوع تبصره (۱۱) ماده (۵۳) قانون مالیات‌های مستقیم نیز نمی‌گردید. شورا در مرحله‌ی قبل متذکر شد عبارت «موجر مشمول تخفیف‌ها» به عبارت «موجر نسبت به آن ملک مشمول تخفیف‌ها» اصلاح شود؛ چرا که ممکن بود چنین برداشت شود که در صورت تخلف موجر از سقف اعلامی در یکی از قراردادهای اجاره‌ی خود (با این فرض که موجر چندین ملک را اجاره داده است)، وی در دیگر قراردادهای اجاره نیز به هیچ عنوان و حتی با رعایت سقف اعلامی مشمول معافیت مالیاتی قرار نمی‌گرفت. اکنون نظر به اینکه در تبصره (۱) اصلاحی به تذکر فوق عمل نشده است، لازم است در اصلاحات بعدی تبصره (۱) تذکر مذکور اعمال شود.

■ توضیح اعمال تذکر

به موجب حکم سابق ماده (۸) و تبصره (۱) پیشین آن، شورای عالی مسکن «سقف یا میزان افزایش اجاره‌بها» را اعلام می‌کرد و در صورت عدم رعایت «نرخ افزایش» اجاره‌بهای سالانه‌ی اعلامی توسط موجر، وی مشمول جریمه و از معافیت‌های مالیاتی محروم می‌شد. شورا متذکر شد عبارت «میزان افزایش» به عبارت «حداکثر میزان افزایش» اصلاح شود؛ چرا که ممکن بود از عبارت «میزان افزایش» چنین استنباط شود که موجر ملزم است حتماً اجاره‌بها را به اندازه‌ی افزایش سالانه‌ی اعلامی افزایش دهد. حال تذکر شورا در صدر ماده (۸) و تبصره (۱) اصلاحی آن عیناً اعمال شده است.

■ نظر شورای نگهبان

۱- در ماده (۸)،

۱-۱- با توجه به مجاز بودن شورای عالی مسکن نسبت به تعیین سقف حداکثر افزایش درصد اجاره‌بها 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 صلاحیت‌های شورای حل اختلاف ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

۱-۳- تبصره (۱)، از این جهت که پرداخت مبالغ اضافه دریافت‌شده به مستأجر، به عنوان جریمه است یا کاهش مال‌الاجاره، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۲- در ماده (۸)،

۲-۱- 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.

ماده 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.]

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، از سال ۱۴۰۳ به بعد متناسب با تورم نقطه به نقطه اسفند ماه (اعلامی مرکز آمار ایران) افزایش

می‌یابد. تسهیلات پرداخت شده توسط بانک‌های عامل به عنوان تکلیف ماده (۴) قانون جهش تولید مسکن محسوب می‌شود.

▪ دیدگاه عدم ابهام

به موجب حکم ذیل ماده (۱۰) سابق، سقف فردی تسهیلات متناسب با «تورم نقطه به نقطه» اعلامی بانک مرکزی افزایش می‌یافت. شورای نگهبان مقصود قانون‌گذار از عبارت «تورم نقطه به نقطه» را واجد ابهام شناخت؛ چرا که اندازه‌گیری «تورم نقطه به نقطه» برخلاف «تورم سالانه»، حتماً نیاز به دو مؤلفه‌ی زمانی مبدأ و مقصد زمانی دارد. حال قانون‌گذار در راستای رفع این ابهام در ماده (۱۰) اصلاحی «اسفند ماه» را به عنوان مبدأ و مقصد زمانی تعیین کرده است و به این ترتیب ابهام پیشین شورا در این خصوص را رفع کرده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۱۰)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

ماده ۱۱ -

[ماده (۱۱) و تبصره‌های آن به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

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 سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه نماید و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. ثبت اسناد منوط به تأیید حضور یا غیرحضور یکی از سردفتران اسناد رسمی است.

مجوز فعالیت سکوهای موضوع این ماده توسط سازمان ثبت اسناد و املاک کشور صادر می‌شود و متقاضی دریافت مجوز فعالیت سکوهای مذکور باید دارای گواهی عدم سوءپیشینه، 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، نحوه انجام موارد ذیل باید 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 استعمال‌ها 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- ...
- ۹- استانداردهای فنی و امنیتی سکوها
- ۱۰- تعیین نحوه و میزان هزینه قابل دریافت بابت خدمات ارائه‌شده توسط سکوها
- تبصره ۲- سردفتر اسناد رسمی موضوع این قانون، سردفتر مشخص شده در قانون دفاتر اسناد رسمی و کانون سردفتران و دفتراران مصوب 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 کنیل وجود ندارد و ثبت صرفاً توسط سردفتر انجام می‌شود.
- تبصره ۴- ...
- تبصره ۵- در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه بدون اخذ سرقفلی مشمول فصل

دوم قانون روابط موجر 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 قرض الحسنه شرط شده در قرارداد اجاره در مهلت مقرر و اعلام برخط فسخ قرارداد توسط موجر و عدم واریز مبلغ توسط مستأجر تا قبل از اعلام مراتب فسخ، پس از کسر خودکار کسورات 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 موجر، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ از طریق سازوکار پرداخت موضوع تبصره (۴) این ماده، در صورت اختلاف و طرح دعوا، توسط مرجع قضایی صالح به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود، مرجع قضایی حداکثر ظرف دو هفته نسبت به تأیید یا رد فسخ اقدام می‌نماید. در صورت تأیید فسخ، تخلیه عین مستأجره مطابق ماده (۳) قانون روابط موجر و مستأجر و بدون نیاز به انقضای مهلت قرارداد انجام می‌شود. اعلام فسخ توسط موجر و بررسی صحت آن توسط مرجع قضایی بدون نیاز به تقدیم دادخواست و با پرداخت برخط هزینه دعوای غیرمالی از طریق سکو انجام می‌شود.

تبصره ۶- ...

تبصره ۸- سکوهای موضوع این ماده مکلفند شاخص‌های عملکردی از میزان وفای به عهد اشخاص (موجر و مستأجر) را بر اساس اطلاعات ثبت شده در سامانه ثبت معاملات املاک و مستغلات کشور و سامانه الکترونیک ثبت 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 سکوها 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 ثبت اسناد، ثبت شده و برای طرف‌های معاملات بعدی قابل رؤیت باشد.

■ دیدگاه مغایرت

الف) سازمان ثبت اسناد به موجب حکم صدر ماده (۱۱) سابق موظف شده بود آیین‌نامه «نحوه مجوزدهی و فعالیت و نظارت» بر سکوهای ثبت رسمی را تهیه کند و به تأیید رئیس قوه قضائیه برساند. شورای نگهبان اطلاق حکم مذکور را از این حیث که تعیین تکلیف در خصوص امور با ماهیت تقنینی شامل «نحوه مجوزدهی» و «وظایف و تکالیف» سکوها را به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه واگذار کرده بود، مصداق قانون‌گذاری تفویضی و مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی تشخیص داد. اکنون قانون‌گذار در راستای رفع این اشکال در انتهای ماده (۱۱) اصلاحی، تنها شرایط صدور مجوز فعالیت سکوها (شامل صدور مجوز از سوی سازمان ثبت و لزوم دارا بودن مدرک کارشناسی، ارائه‌ی گواهی عدم سوءپیشینه، حداقل ۲۵ سال سن و استانداردهای فنی و امنیتی) را تبیین کرده است و متعرض بیان «وظایف و تکالیف» سکوها نشده است. بنابراین اشکال سابق شورا در مورد واگذاری تعیین «وظایف و تکالیف» سکوها به آیین‌نامه همچنان به قوت خود باقی است. کمااینکه قانون‌گذار در بند (۲) تبصره (۱) اصلاحی نیز به تعیین «وظایف و تکالیف سکوها» در «آیین‌نامه اجرایی» تصریح کرده است.

ب) مجلس شورای اسلامی در ذیل ماده (۱۱) اصلاحی، از عبارت غیرفارسی «لیسانس» استفاده کرده است که موجب مغایرت این مقرر با اصل (۱۵) قانون اساسی است؛ زیرا وفق اصل پیش‌گفته، متون رسمی از جمله متن قوانین مصوب مجلس، باید با خط و زبان فارسی نگارش شود.

ج) به موجب حکم ذیل تبصره (۲) اصلاحی این ماده، 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. اطلاق «مسئولیت تضامنی» مقررشده برای سردفتران و سکوها، واجد اشکال شرعی است؛ توضیح اینکه مطابق موازین شرعی، در جبران خسارت‌های واردشده به اشخاص، علی‌الاصول «مسئولیت نسبی» حاکم است. به این معنا که در صورت ورود زیان به دیگری، هر یک از اسباب ورود خسارت، به اندازه‌ی نقش و تأثیر رفتار خود و میزان تقصیر وی در ورود خسارت به دیگری، ضامن جبران خسارات وارده است. بنابراین اطلاق مسئولیت تضامنی مقرر شده در این تبصره در خصوص نحوه‌ی جبران خسارات وارده از سوی سردفتر و سکو به اشخاص ثالث، مغایر با موازین شرعی است.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

اشکال پیشین شورای نگهبان در خصوص مغایرت حکم ماده (۱۱) سابق با اصل (۸۵) قانون اساسی به سبب واگذاری تعیین تکلیف «نحوه مجوزدهی» و «وظایف و تکالیف» سکوها به آیین‌نامه‌ی مصوب رئیس قوه، با اصلاحات صورت‌گرفته در ماده (۱۱) رفع شده است؛ توضیح اینکه اولاً قانون‌گذار در ذیل ماده (۱۱) اصلاحی، شرایط «صدور مجوز فعالیت سکوها» شامل مواردی از جمله لزوم دارا بودن مدرک کارشناسی و ارائه‌ی گواهی عدم سوءپیشینه را به تفصیل ذکر کرده است. ثانیاً با دقت در متن مفصل ماده (۱۱) و (۹) تبصره آن روشن می‌شود که قانون‌گذار به صورت ضمنی و پراکنده، وظایف و تکالیف سکوها را نیز در حوزه‌هایی همچون «احراز هویت» و «ثبت غیرحضور اسناد» به موجب بخش‌های مختلف ماده (۱۱) از جمله بندهای (۳) و (۴) تبصره (۱) تعیین کرده است. بنابراین با توجه به روشن شدن «نحوه مجوزدهی» و «وظایف و تکالیف» سکوها در ماده (۱۱) اصلاحی، ایراد پیشین شورا در این خصوص برطرف شده است.

▪ دیدگاه ابهام

الف) منطبق بر حکم ذیل ماده (۱۱) اصلاحی، «متقاضی دریافت مجوز» فعالیت سکوها، باید دارای شرایطی همچون دارا بودن گواهی عدم سوءپیشینه، حداقل مدرک لیسانس و حداقل سن ۲۵ سال باشد. حال با توجه به شرایط ذکرشده، روشن نیست آیا اشخاص حقوقی نیز امکان دریافت مجوز سکوها را خواهند داشت یا این مجوز صرفاً به اشخاص حقیقی اعطا می‌شود. چه اینکه اگر مقصود قانون‌گذار اعطای مجوز به اشخاص حقیقی و حقوقی بوده است، شرایط لازم برای اعطای مجوز به اشخاص حقوقی را تبیین نکرده است و ماده (۱۱) اصلاحی از این حیثیت موجد ابهام است.

ب) به موجب حکم بند (۲) اصلاحی تبصره (۱)، وظایف و تکالیف سکوها و شرایط مرتبط با استعلام‌ها و ثبت اسناد و «شاخص‌های رتبه‌بندی» «آنها» در آیین‌نامه‌ی اجرایی موضوع این ماده تعیین می‌شود. اولاً مقصود قانون‌گذار از «شاخص‌های رتبه‌بندی» روشن نیست. چه اینکه اگر شاخص‌های مزبور مرتبط با حقوق و تکالیف اشخاص باشد و واجد ماهیت تقنینی باشد، باید در قانون تعیین شود و قابل تفویض به آیین‌نامه‌ی اجرایی نیست. ثانیاً مشخص نیست مقصود قانون‌گذار از «آنها»، اشاره به «سکوها» بوده است یا «اسناد». بنابراین عبارت «شاخص‌های رتبه‌بندی» «آنها» در بند (۲) تبصره (۱) دارای ابهام است.

ج) مبتنی بر حکم ذیل تبصره (۲)، 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». مقصود قانون‌گذار از «مسئولیت تضامنی» از این حیث که به «مسئولیت انتظامی» اشاره دارد یا «مسئولیت مدنی»، روشن نیست و تبصره (۲) از این نقطه نظر واجد ابهام است. چه اینکه «مسئولیت تضامنی» غالباً برای اشاره به «مسئولیت مدنی» و نحوه‌ی جبران خسارت به‌کار می‌رود، ولی بیان کلی این تبصره از این جهت که مسئولیت تضامنی را بدون اشاره به فرض ورود خسارت به شخص ثالث مقرر کرده است، این شبهه را در ذهن ایجاد می‌کند که چه بسا مقصود قانون‌گذار اشاره به مسئولیت انتظامی باشد (کمااینکه در تمامی موارد تخلف سردفتر یا سکو نیز خسارتی به اشخاص ثالث وارد نمی‌شود تا جبران خسارت معنا داشته باشد).

د) قانون‌گذار در حکم انتهای تبصره (۲) این ماده، «مسئولیت تضامنی» «سردفتر اسناد رسمی» و «سکو» را تحت شرایطی مقرر کرده است. معنای مسئولیت در خصوص «سردفتر» روشن است؛ چرا که سردفتر، الزاماً شخص حقیقی است و در برابر کلیه رفتارهای خود مسئول است. اما «سکوها» ممکن است اشخاص حقیقی یا حقوقی باشند و هر سکو دارای افراد مرتبطی شامل مدیران و کارکنان عادی آن است. بنابراین کیفیت مسئولیت سکوها در این مقرر تبیین نشده است و تبصره (۲) از این حیث موجد ابهام است. برای مثال روشن نیست اگر خسارتی از ناحیه‌ی قصور یکی از کارکنان عادی سکو وارد شود، سکو (شخص حقوقی) یا مدیران آن یا کارمند مقصر چگونه باید خسارت را جبران کنند.

■ توضیح تذکر

به موجب تغییرات مقرر شده در انتهای مصوبه‌ی حاضر، عبارت «قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» از متن تمام مواد مصوبه حذف و عبارت مطلق «قرارداد اجاره» جایگزین آن شده است. بنابراین شایسته است متن تبصره (۵) این ماده نیز مبتنی بر این تغییر مورد بازنگری قرار گیرد و عبارت «اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» از صدر آن حذف شود.

■ توضیح اعمال تذکر

به موجب حکم تبصره (۳) سابق این ماده، در صورت تنظیم قرارداد رسمی و وجود شرط فسخ در قراردادهای اجاره، صحت فسخ بر اساس قرارداد و سوابق پرداخت مبالغ «توسط دادگاه حقوقی صالح» به صورت غیرحضوری بررسی می‌شود. قانون‌گذار در تمامی موارد فسخ، تأیید صحت فسخ از سوی

دادگاه را شرط کرده بود. شورا متذکر شد در برخی موارد که دعوا و اختلافی میان موجر و مستأجر وجود ندارد، ضرورتی برای بررسی موضوع از سوی دادگاه وجود ندارد. اکنون در اصلاحات تبصره (۵) این ماده، این تذکر اعمال و ورود مرجع قضایی مقید به «اختلاف و طرح دعوا» شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

۲- در ماده (۱۱)،

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

۲-۲- استفاده از واژه غیرفارسی «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 «شاخص‌های رتبه‌بندی 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 اظهار نظر 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 اظهار نظر خواهد شد.

تذکر: ۳- در ماده (۱۱)، در تبصره (۵)، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره یا اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» شود.

ماده ۱۳ -

[ماده (۱۳) و تبصره (۲) آن به شرح زیر اصلاح و در تبصره (۳) آن عبارت «ارسال می‌کنند» جایگزین عبارت «ارسال می‌کند» می‌شود:]

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 و تجاری در محدوده شهرک‌ها و شهرهای بالای ۱۰۰/۰۰۰ 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 طرح‌های جامع و تفصیلی را نداشته باشد.

ج- به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده و تعیین تکلیف نشده باشد.
مشمول عوارض با نرخ‌های زیر می‌گردد:

۱- سال اول و دوم (پس از عدم بهره‌برداری به مدت دو سال)، معادل نیم

-
۱. ماده (۱۵) قانون ساماندهی و حمایت از تولید و عرضه مسکن مصوب ۱۳۸۷/۲/۲۵ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۵- اراضی بایر با کاربری مسکونی در محدوده شهرهایی که دولت تعیین می‌کند سالانه مشمول مالیات به نرخ دوازده درصد (۱۲٪) بر مآخذ ارزش معاملاتی می‌باشد. مالکان این قبیل اراضی مکلفند مالیات بر اراضی بایر خود را هر سال با تسلیم اظهارنامه مالیاتی مربوط تا آخر اردیبهشت ماه سال بعد به اداره امور مالیاتی محل وقوع ملک تسلیم و مالیات متعلق را ظرف همین مدت پرداخت نمایند.
 - تبصره ۱- مالکینی که خود یا افراد تحت تکفل آنها فاقد مسکن بوده و مالک یک یا چند قطعه اراضی بایر باشند، تا سقف یک‌هزار مترمربع مشمول پرداخت مالیات موضوع این ماده نخواهند بود.
 - تبصره ۲- آن دسته از زمین‌های بایری که به تشخیص شهرداری محل یا مراجع ذی‌صلاح با موافق قانونی ساخت‌وساز مواجه باشند از شمول این ماده مستثنی می‌باشند.
 - تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند از تاریخ تصویب این قانون ظرف مدت شش ماه، اراضی بایر با کاربری مسکونی مشمول این ماده واقع در محدوده شهرداری خود را شناسایی و مشخصات کامل آن را به حوزه مالیاتی محل اعلام نمایند.
 - تبصره ۴- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد زمین مورد نظر مشمول مالیات موضوع این قانون نخواهد بود.»

- درصد (۵/۰٪) دو درصد (۲٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ،
- ۲- علاوه بر بند (۱)، برای سال سوم و چهارم، معادل دو درصد (۲٪) چهار درصد (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 (۳٪) شش درصد (۶٪) ارزش روز زمین به ازای هر سال در زمان اخذ.
- تبصره ۱- ...

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

الف- اراضی که به حکم مراجع قضایی با موانع قانونی ساخت‌وساز یا اخذ 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 به مدت دو سال از تاریخ الحاق

د- در مواردی که انتقال، قهری است تا زمانی که کوچکترین فرد انتقال‌گیرنده کمتر از بیست سال سن داشته باشد.

ه- هر خانواده حداکثر تا ۲۰۰ متر مربع

و- خانواده‌های دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا ۳۰۰ متر مربع

ز- اراضی موقوفه

تبصره ۳- شهرداری‌ها موظفند ظرف شش ماه 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 شش ماه یک‌بار اخطار لازم را به مالک یا مالکین اراضی موضوع این ماده یا به شناسه (کد) پستی محل آن ارسال کند. سازمان ثبت اسناد و املاک کشور و وزارت راه و شهرسازی موظفند در چهارچوب مصوبات کارگروه تعامل‌پذیری دولت الکترونیکی داده‌های مالکیتی املاک را در اختیار وزارت کشور قرار دهند.

[با توجه به اصلاح صدر ماده ایراد ردیف (۹-۲) شورای نگهبان رفع می‌شود].

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 شهریور ماه پرداخت نمایند. در صورت عدم پرداخت، میزان عوارض متناسب با نرخ‌های موضوع این ماده و جریمه پنج درصدی (۵٪) سالانه به نرخ روز زمان پرداخت محاسبه و اخذ می‌شود.

تبصره ۵- ...

[در تبصره (۶) ماده (۱۳) عبارت «نزد خزانه‌داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد» جایگزین عبارت «واریز نماید» شود].

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 حمل‌ونقل 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^۱

۱. ماده (۳) قانون جهش تولید مسکن مصوب ۱۴۰۰/۵/۱۷ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۳- «صندوق ملی مسکن» به‌منظور ایجاد هم‌افزایی، تقویت توان حمایتی و تخصیص بهینه منابع مالی بخش مسکن، با کارکرد تجمیع و تخصیص منابع مالی موضوع این قانون، حداکثر تا سه ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون تشکیل می‌گردد. منابع این صندوق از محل منابع حاصل از واگذاری زمین‌های موضوع این قانون و منابع وصولی مربوط به اجاره ۹۹ ساله، مالیات‌های مرتبط با حوزه زمین، مسکن، مستغلات و ساختمان، منابع پیش‌بینی‌شده برای بخش مسکن در قوانین بودجه سنواتی، منابع حاصل از بازگشت اصل و فرع خطوط اعتباری مسکن مهر، اقساط برگشتی صندوق پس‌انداز مسکن یکم در هر سال، کمک‌های خیرین و سایر منابعی که در اساسنامه صندوق پیش‌بینی می‌گردد، تأمین می‌شود و به مصارف صندوق از جمله یارانه سود تسهیلات، تخفیف در هزینه صدور و تمدید پروانه ساختمانی، گواهی پایان‌کار ساختمان، هزینه‌های تأمین و انتقال زیرساخت و مشارکت در ایجاد امکانات، خدمات رهنمایی و کاربری‌های غیرانتفاعی (آموزشی، مذهبی، درمانی، فضای سبز، فرهنگی، ورزشی و تجهیزات شهری) در توسعه شهری ایجادشده مطابق با الگوی مصوب شورای عالی مسکن برای طرح (پروژه) های مسکونی موضوع این قانون اختصاص می‌یابد.

نزد خزانه‌داری کل کشور واریز نمایند تا در قالب بودجه به صندوق مذکور اختصاص می‌یابد. 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 یک ماه به پیشنهاد مشترک وزارتخانه‌های راه و شهرسازی و تعاون، کار و رفاه اجتماعی به تصویب شورای عالی مسکن می‌رسد، صرف نماید.

[تبصره (۷) ماده (۱۳) به شرح زیر اصلاح و یک تبصره به عنوان تبصره (۸) به آن الحاق می‌شود:]

تبصره ۷- ارزش روز زمین موضوع این ماده، در خصوص زمین‌هایی که صورت حساب الکترونیکی خرید موضوع قانون پایانه‌های فروشگاهی و سامانه مؤدیان مصوب ۱۳۹۸/۷/۲۷ برای آنها وجود دارد، از طریق «جمع قیمت خرید مندرج در صورت‌حساب الکترونیکی» با «حاصل ضرب این قیمت درصد تغییرات شاخص قیمت زمین در هر استان بر اساس اعلام مرکز آمار ایران»، محاسبه می‌شود و در خصوص سایر اراضی، میزان پنج برابر ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم، ملاک قرار می‌گیرد.

تبصره ۸- مرجع رسیدگی به شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری^۱ می‌باشد.

→

اموال و دارایی‌های این صندوق متعلق به دولت جمهوری اسلامی ایران است. صندوق در وزارت راه و شهرسازی مستقر است و در تهران و در هیچ یک از شهرها شعبه دیگری ندارد. ارکان صندوق شامل هیئت ائمه و هیئت عامل است.

الف- ...

۱. ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری مصوب ۱۳۵۱/۱۲/۱۲ مجلس شورای ملی: «ماده ۵ (اصلاحی ۱۳۹۰/۳/۳۱)- بررسی و تصویب طرح‌های تفصیلی شهری و تغییرات آنها در هراستان به وسیله کمیسیونی به ریاست استاندار (و در غیاب وی معاون عمرانی استانداری) و با عضویت شهردار و نمایندگان وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی و گردشگری و صنایع دستی و همچنین رئیس شورای اسلامی شهر ذی‌ربط و نماینده سازمان نظام مهندسی استان (با تخصص معماری یا شهرسازی) بدون حق رأی انجام می‌شود ...»

▪ دیدگاه مغایرت

الف) مجلس شورای اسلامی در ماده (۱۳) سابق، به صورت مطلق اراضی با کاربری مسکونی، اداری- دولتی، صنعتی و تجاری در محدوده شهرها و شهرک‌های بالای پنجاه هزار نفر که اعیان متناسب با کاربری مذکور را نداشتند و به مدت دو سال بلااستفاده در این وضعیت مانده بودند را مشمول عوارض با نرخ‌های نسبتاً بالایی قرار داده بود. فقهای شورا اطلاق حکم مزبور را از باب تضییق بلاوجه بر مردم و همچنین مابینت با اصل تسلیط، مغایر با موازین شرعی تشخیص دادند. چه اینکه از نظر فقهبان شورا، تمامی مالکان اراضی از باب انگیزه‌های منفی نیست که وضعیت زمین را تعیین تکلیف نکرده‌اند و برای مثال ممکن است شخصی با دشواری تمام یک قطعه زمین برای فرزند خود خریداری کرده باشد و فعلاً توان مالی لازم برای ساخت‌وساز در آن نداشته باشد. اکنون قانون‌گذار به جز مواردی چون تغییر دایره‌ی شمول عوارض از شهرهای بالای پنجاه هزار نفر به شهرهای بالای صد هزار نفر و افزودن چند استثناء به موجب بندهای (ه) تا (ز) تبصره (۲) اصلاحی، تغییرات چندانی را در حکم ماهوی ماده (۱۳) به عمل نیاورده است و طبعاً اشکال شرعی پیشین شورا به قوت خود باقی است. چه اینکه با وجود استثناء شدن (۲۰۰) یا (۳۰۰) متر مربع از اراضی متعلق به خانواده‌ها، همچنان استثنائات این ماده کافی نیست و همچنان عوارض موضوع آن شامل مالکانی خواهد شد که شرعاً یا عرفاً توان و امکان ساخت اراضی خود را ندارند.

ب) مطابق حکم بندهای (ه) و (و) تبصره (۲) اصلاحی، هر خانوادگی دارای سه فرزند و بیشتر، حداکثر تا میزان (۳۰۰) متر مربع و دیگر خانواده‌ها، حداکثر تا میزان (۲۰۰) متر مربع از پرداخت عوارض اراضی موضوع این ماده معاف شده‌اند. اما اطلاق حکم پیش‌گفته از این حیث که توجهی به مقتضیات و تفاوت‌های موجود در مناطق مختلف کشور نداشته است، مغایر با موازین شرعی است. چه اینکه عرف‌ها، شرایط و مقتضیات زمین‌های متعلق به خانواده‌ها در سراسر کشور یکسان نیست. برای مثال ممکن است در برخی از شهرهای کوچک کشور به سبب آداب و رسوم یا عوامل دیگری همچون ارزانی زمین، اکثر اراضی یا املاک مردم بالای (۵۰۰) متر باشند و منطقی نیست معافیت موضوع این مقرر به میزان (۲۰۰) یا (۳۰۰) متر تعیین شود. در مقابل، ممکن است در برخی از شهرهای بزرگ، مراکز استان‌ها و کلان‌شهرها به سبب عوامل مختلف اراضی با متراژهای کمتری وجود داشته باشد. بنابراین اینکه قانون‌گذار کلیه‌ی زمین‌های سراسر کشور را با یک ضابطه تعیین تکلیف کرده است، مغایر با شرع مقدس است.

ج) با توجه به اینکه در مرحله‌ی قبل شورای نگهبان اطلاق حکم صدر ماده (۱۳) سابق در خصوص دریافت عوارض از اراضی را واجد اشکال شرعی دانسته بود، حکم تبصره (۴) پیشین را نیز به جهت اشاره به مفهوم «عوارض موضوع این ماده» در آن، مبنیاً مغایر با موازین شرعی تشخیص داد. اکنون با توجه به اینکه همچنان اشکال شرعی شورا نسبت به اطلاق ماده (۱۳) به قوت خود باقی است، تبصره (۴) نیز همچنان مبنیاً دارای اشکال شرعی است. بدیهی است در صورتی که اشکال ماده (۱۳) مرتفع شود، تبصره (۴) نیز مغایرتی با شرع یا قانون اساسی نخواهد داشت.

د) مطابق حکم تبصره (۸) الحاقی به این ماده، مرجع صالح فصل خصومت در مورد شکایات مرتبط با اعیان متناسب با عرصه و کاربری موضوع این ماده، کمیسیون ماده (۵) قانون تأسیس شورای عالی شهرسازی و معماری است. اما حکم به عضویت «نمایندگان» وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی در کمیسیون مذکور، از این جهت که این اعضا مقید به دارا بودن دو صفت «وثاقت» و «امانت» نشده‌اند، مغایر با موازین شرعی است؛ توضیح اینکه دیگر اعضای این کمیسیون، کارکنان دولت یا دستگاه‌های عمومی هستند که طبعاً پس از طی کردن مراحل گزینش و احراز موثق و امین بودن آنها به سمت دولتی منصوب شده‌اند، اما نمایندگان وزارتخانه‌ها و سازمان‌های فوق، الزاماً کارمند دولت نیستند و ممکن است از خارج از مجموعه‌ی وزارتخانه یا سازمان انتخاب شده باشند. ناگفته نماند قانون‌گذار در تبصره (۸)، به کمیسیون ماده (۵) وظیفه‌ی فصل خصومت و رسیدگی به شکایات را واگذار کرده است و بدیهی است اعضای چنین نهادی باید مطابق با موازین شرعی موثق و امین باشند.

▪ دیدگاه عدم مغایرت

الف) به موجب حکم تبصره (۷) پیشین، ارزش روز زمین در خصوص زمین‌هایی که صورت حساب الکترونیک خرید برای آنها وجود نداشت، «ضریبی» از ارزش معاملاتی موضوع ماده (۶۴) قانون مالیات‌های مستقیم ملاک قرار می‌گرفت و «ضریب» مذکور نیز برای هر بلوک توسط کمیسیون تقویم املاک هر شهرستان محاسبه و ابلاغ می‌شد. اینکه قانون‌گذار تعیین «ضریب» را به صورت مطلق و بدون هیچ ضابطه‌ای به کمیسیون تقویم املاک سپرده بود، مغایر با اصل (۸۵) قانون اساسی تشخیص داده شد. حال در تبصره (۷) اصلاحی، به کلی حکم فوق تغییر کرده است و قانون‌گذار به صورت مقطوع، «پنج برابر ارزش معاملاتی» را

ملاک تعیین ارزش روز این قبیل زمین‌ها تعیین کرده است. بنابراین با توجه به تعیین ضریب از سوی قانون‌گذار، ایراد سابق شورا در این مورد اصلاح شده است.

ب) حکم تبصره (۸) در خصوص عضویت «نمایندگان» وزارت راه و شهرسازی، وزارت جهاد کشاورزی، وزارت کشاورزی و سازمان میراث فرهنگی در کمیسیون ماده (۵)، مغایرتی با موازین شرعی ندارد؛ زیرا ظهور عبارت «نمایندگی» وزارتخانه یا سازمان دولتی، دلالت بر لزوم انتخاب نماینده الزاماً از میان کارکنان وزارتخانه یا سازمان دارد. چه اینکه در صورت انتخاب از مجموعه‌ی کارکنان، عرفاً به آن شخص نماینده‌ی وزارتخانه یا سازمان نمی‌گویند. بنابراین نمایندگان وزارتخانه‌ها و سازمان‌های دولتی عضو کمیسیون ماده (۵) نیز همچون دیگر اعضا، کارکنان دولت و دستگاه‌های عمومی هستند و وثاقت و امانت آنها پس از طی مراحل گزینش مفروض است.

■ دیدگاه ابهام

الف) به موجب حکم بندهای (ه) و (و) تبصره (۲) اصلاحی این مقرر، خانواده‌های دارای سه فرزند «حداکثر تا ۳۰۰ متر مربع» و دیگر خانواده‌ها «حداکثر تا ۲۰۰ متر مربع» از پرداخت عوارض اراضی موضوع این ماده مستثنی شده‌اند. اما عبارت‌پردازی این دو بند به نحوی است که این ابهام را ایجاد می‌کند که اگر خانواده‌ی دارای سه فرزند دارای (۷۰۰) متر زمین بود، برای کل زمین باید عوارض بپردازد یا با لحاظ معافیت (۳۰۰) متری تنها به میزان (۴۰۰) متر از زمین مشمول عوارض خواهد شد. بنابراین مقصود قانون‌گذار از بندهای (ه) و (و) تبصره (۲) واجد ابهام است.

ب) مجلس شورای اسلامی در بندهای (ه) و (و) تبصره (۲)، معافیت‌های عوارض اراضی را منحصر به «خانواده‌های» دارای سه فرزند یا کمتر کرده است. حال روشن نیست مقصود قانون‌گذار از مفهوم «خانواده»، «خانوارهای تک‌نفره» را نیز دربرمی‌گیرد یا خیر و بندهای (ه) و (و) از این حیثیت دارای ابهام هستند. چه اینکه برخی افراد در خانوارهای تک‌نفره زندگی می‌کنند (برای مثال خانمی که همسرش فوت شده است و به صورت مستقل زندگی می‌کند) و لازم است نسبت معافیت‌های مذکور با این قبیل خانوارها نیز روشن شود. کمابینه در دیگر اسناد حقوقی همچون جزء (۲) تبصره (۸) ماده (۱۶۹) مکرر) قانون

مالیات‌های مستقیم^۱ و بند (۴) ماده (۱) آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی تعیین و شناسایی خانوارهای ایرانی،^۲ نیز از اصطلاح «خانوار» که مفهوم روشنی دارد (و شامل خانوارهای تک‌نفره نیز می‌شود) استفاده شده است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

الف) مجلس شورای اسلامی در ماده (۱۳) سابق، پرداخت عوارض در خصوص «اراضی» بلااستفاده را مقرر کرده بود. اما روشن نبود حکم مذکور شامل «اراضی موقوفه» نیز می‌شد یا خیر و شورا ماده (۱۳) پیشین را از این حیثیت دارای ابهام اعلام کرد. حال قانون‌گذار در راستای زدودن این ابهام، در بند (ز) تبصره (۲) اصلاحی به مستثنی بودن «اراضی موقوفه» از پرداخت عوارض تصریح کرده است. به این ترتیب ابهام مزبور شورا رفع شده است.

ب) مطابق حکم تبصره (۶) سابق، بخشی از درآمد حاصل از این ماده به شهرداری‌های محل اخذ تعلق می‌گرفت و شهرداری‌ها موظف شده بودند بخش دیگری از درآمد حاصل از

۱. جزء (۲) تبصره (۸) ماده (۱۶۹ مکرر) قانون مالیات‌های مستقیم مصوب مجلس شورای اسلامی: «۲- سرپرستان خانوارهای تک‌نفره و بیشتر مکلفند اقامتگاه اصلی خانوار را (یک واحد ملکی یا استیجاری یا رایگان) حداکثر ظرف مدت دوماه پس از انتشار دستورالعمل مذکور در بند (۱) این تبصره، در سامانه املاک و اسکان کشور ثبت نمایند. علاوه بر اقامتگاه اصلی، هر خانوار می‌تواند یکی از واحدهای تحت تملک خود را در شهری غیر از شهر محل اقامتگاه اصلی، به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. در صورتی که اقامتگاه اصلی خانوار، تحت تملک یکی از اعضای خانوار باشد، خانوار مذکور می‌تواند حداکثر یک واحد دیگر از واحدهای تحت تملک خود را در همان شهر محل اقامتگاه اصلی به عنوان اقامتگاه فرعی ثبت نماید. اقامتگاه‌های موضوع این بند مشمول مالیات مندرج در ماده (۵۴ مکرر) این قانون نمی‌شوند. وزیر تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است آیین‌نامه اجرایی مربوط به تعیین و شناسایی خانوار اعم از مشمولین و غیرمشمولین دریافت یارانه و اتباع خارجی را ظرف مدت دوماه پس از لازم‌الاجراء شدن این تبصره، با همکاری وزارتخانه‌های کشور و امور خارجه تدوین نماید و به تصویب هیئت وزیران برساند. وزارت تعاون، کار و رفاه اجتماعی مکلف است اطلاعات مربوط به خانوارهای کشور را در اختیار وزارت راه و شهرسازی قرار دهد»

۲. ماده (۱) آیین‌نامه‌ی اجرایی نحوه‌ی تعیین و شناسایی خانوارهای ایرانی و اتباع خارجی موضوع بند ۲ تبصره ۸ الحاقی به ماده ۱۶۹ مکرر قانون مالیات‌های مستقیم مصوب ۱۴۰۰/۱۲/۱۵ هیئت وزیران: «ماده ۱- در این آیین‌نامه اصطلاحات زیر در معانی مشروح مربوط به کار می‌روند:

۱- ...

۴- خانوار معمولی: افرادی که بر اساس رابطه خویشاوندی سببی یا نسبی درجه یک از طبقه اول موضوع ماده (۸۶۲) قانون مدنی شامل پدر، مادر و اولاد و وجود وابستگی اقتصادی و معیشتی با یکدیگر زندگی می‌کنند.

۵- ...

این حکم را «به حساب صندوق ملی مسکن» واریز کنند. شورای نگهبان از این جهت که روشن نبود منابع سهم صندوق ملی مسکن با رعایت اصول (۵۲) و (۵۳) قانون اساسی به حساب آن صندوق واریز می‌شد یا خیر، تبصره (۶) پیشین را موجد ابهام تشخیص داد. اکنون مجلس شورای اسلامی در جهت تأمین نظر شورای نگهبان، در تبصره (۶) اصلاحی تصریح کرده است منابع مذکور به حساب صندوق ملی مسکن «نزد خزانه‌داری کل کشور» واریز می‌شود تا «در قالب بودجه» به صندوق تخصیص پیدا کند. بنابراین با وجود تصریح به «رعایت بودجه» و «گردش خزانه» در خصوص منابع فوق، ابهام سابق شورا رفع شده است.

▪ توضیح تذکر

(الف) در هر یک از بندهای (۱)، (۲) و (۳) اصلاحی ماده (۱۳)، دو عدد به عنوان ضریب محاسبه‌ی عوارض ذکر شده است که ظاهراً به سبب اشکال نگارشی است و شایسته است یکی از آنها حذف شود. برای مثال در بند، برای سال اول و دوم عدم بهره‌برداری، دو عدد «نیم درصد» و «دو درصد» ارزش روز زمین ذکر شده است.

(ب) قانون‌گذار در بند (ب) سابق تبصره (۲)، عنوان قانون «نظام مهندسی و کنترل ساختمان» را به صورت اشتباه ذکر کرده بود که شورا در مرحله‌ی قبل متذکر مورد اصلاح قرار گیرد. حال همچنان عنوان قانون مذکور در بند (ب) فعلی نیز به صورت اشتباه ذکر شده است که شایسته است در اصلاحات بعدی مصوبه اصلاح شود.

(ج) شورا در مرحله‌ی قبل نیز متذکر شده بود در تبصره (۳) سابق، عبارت «ارسال کنند» متناسب با فاعل آن که شهرداری‌ها است، به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود. شایسته است در مرحله‌ی بعد تذکر فوق در متن تبصره (۳) اعمال شود.

▪ توضیح اعمال تذکر

به موجب حکم تبصره (۷) پیشین، ارزش روز زمین در خصوص زمین‌هایی که صورت حساب الکترونیک خرید برای آنها وجود داشت، از طریق «حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین» محاسبه می‌شد. عبارت تبصره از جهت نگارشی نیازمند اصلاح بود و شورا متذکر شد به جمع‌شدن حاصل ضرب قیمت خرید در درصد تغییرات شاخص قیمت زمین با قیمت خرید تصریح شود. اکنون تذکر شورا در تبصره (۷) اصلاحی اعمال شده است.

■ نظر شورای نگهبان

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 ملازاد، عوارض موضوع این ماده دریافت خواهد شد یا از کل زمین مربوط ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر 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 اظهار نظر 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.

تذکر: ۴- در ماده (۱۳)،

۴-۱- در بندهای (۱)، (۲) و (۳)، درصدای عوارض مذکور نیازمند اصلاح شود.

۴-۲- در بند (ب) تبصره (۲)، عنوان قانون مذکور، به صورت صحیح نوشته شود.

۴-۳- در تبصره (۳)، عبارت «ارسال کند» به عبارت «ارسال کنند» اصلاح شود.

۴-۴- در تبصره (۶)، واژه «می‌یابد» به واژه «یابد» اصلاح شود.

ماده ۱۴-

[ماده (۱۴) به شرح زیر اصلاح می‌شود:]

در راستای کاهش التهابات مسکن و به‌منظور جلوگیری از معاملات سفته‌بازی واحدهای در حال احداث طرح‌های حمایتی تأمین مسکن مانند

اقدام ملی یا نهضت ملی مسکن، بر اساس شرط ضمن عقد لازم و به نحو ملزومی، متقاضیان این طرح‌ها، تا قبل از تحویل واحد مسکونی یا نصب شمارشگر (کتور) برق یا اخذ گواهی پایان کار ساختمانی (هر کدام زودتر صورت پذیرفت)، حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع اراضی یا اعیان یا امتیاز ثبت نام را جز به اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی (ثبت نام کنندگان واجد شرایط در سامانه طرح‌های حمایتی تأمین مسکن)، ندارند. ثبت رسمی معاملات و وکالتنامه‌های مذکور منوط به استعلام از وزارت راه و شهرسازی مبنی بر رعایت شروط فوق است و معاملات فاقد این شروط در هیچ یک از ادارات پذیرفته نمی‌شود.

منظور از اشخاص مورد تأیید وزارت راه و شهرسازی، اشخاص واجد شرایط دریافت طرح‌های حمایتی تأمین مسکن است و در صورتی که متقاضی واجد شرایط کافی وجود نداشته باشد، وزارت راه و شهرسازی امکان انتقال به سایر افراد را فراهم می‌کند.

دستورالعمل این ماده مشتمل بر موارد اجرایی از قبیل تعیین متولیان اجرایی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرایی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک رسمی و وزارت راه و شهرسازی حداکثر ظرف یک ماه پس از لازم‌الاجراء شدن این قانون، توسط وزیر راه و شهرسازی تصویب و ابلاغ می‌گردد.

■ دیدگاه ابهام

به موجب حکم ماده (۱۴) سابق، معاملات وکالت‌نامه‌هایی که بدون تأیید وزارت راه و شهرسازی و ثبت در سامانه تنظیم شده بود، باطل تلقی شده بود. فقیهان شورا اطلاق حکم به بطلان معاملات وکالتی را نسبت به مواردی که در زمان واگذاری مسکن به متقاضی شرط نتیجه در مورد عدم تحقق بیع با وکالت وجود نداشته است را مغایر با موازین شرعی اعلام کردند. اکنون حکم ماده (۱۴) به طور کلی تغییر کرده است و بطلان وکالت که مورد ایراد شورا بوده است نیز از آن حذف شده است. اما حکم ماده (۱۴) از جهت دیگری واجد ابهام است؛ توضیح اینکه مطابق این حکم، بر اساس «شرط ضمن عقد لازم» و به نحو ملزومی، متقاضیان طرح‌ها تا قبل از تحویل واحد مسکونی «حق انعقاد معاملات و اعطای وکالت مربوط به انتقال حق انتفاع» را جز به

اشخاص مورد تأیید وزارت راه ندارند. مقصود قانون‌گذار از «شرط ضمن عقد لازم» از این حیث که شرط مذکور، «شرط فعل (یا به تعبیری شرط ترک فعل)» است یا «شرط نتیجه منفی (یا به تعبیر دیگر سلب حق جزئی)» روشن نیست و ماده (۱۴) اصلاحی از این حیث دارای ابهام است.

▪ دیدگاه عدم ابهام

مطابق حکم ذیل ماده (۱۴) سابق مقرر شده بود «دستورالعمل معاملات ثانویه طرح‌های حمایتی» توسط وزارت راه تدوین و ابلاغ شود. با توجه به اینکه قانون‌گذار مندرجات و موضوعات دستورالعمل مذکور را تبیین نکرده بود، شورا ماده (۱۴) را دارای ابهام اعلام کرد. حال قانون‌گذار در راستای رفع ابهام مزبور در انتهای ماده (۱۴) اصلاحی به تفصیل بیان کرده است «دستورالعمل این ماده»، مشتمل بر «موارد اجرایی از قبیل تعیین متولیان اجرایی، نحوه نقل و انتقال در هر یک از مراحل اجرایی، نحوه تبادل اطلاعات بین سازمان ثبت اسناد و املاک رسمی و وزارت راه و شهرسازی» است که توسط وزیر راه و شهرسازی ابلاغ می‌شود. بنابراین با توجه به تبیین احکام دستورالعمل در ماده (۱۴) اصلاحی، ابهام سابق شورا در این خصوص رفع شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

۴- ماده (۱۴)، از این جهت که شرط مذکور شرط فعل است یا شرط سلب حق، ابهام دارد؛ پس از رفع ابهام اظهار نظر خواهد شد.

ماده ۱۵-

[در ماده (۱۵) عبارت «توقف فعالیت» جایگزین عبارت «پلمب» می‌شود].
شعب تعزیرات حکومتی مجازند در صورت احراز تخلفات موضوع ماده (۱۷) قانون نظام صنفی^۱ در واحدهای صنفی بنگاه‌های مشاورین املاک علاوه

۱. ماده (۱۷) قانون نظام صنفی کشور مصوب ۱۳۸۲/۱۲/۲۴ مجلس شورای اسلامی: «ماده ۱۷- افراد صنفی مکلفند قوانین و مقررات جاری کشور، از جمله قوانین و مقررات صنفی، انتظامی، بهداشتی، ایمنی، حفاظت فنی

بر افزایش ده برابری جریمه نسبت به صدور دستور توقف فعالیت واحد صنفی و نصب تابلو با درج نوع تخلفات به مدت یک ماه اقدام نمایند. ...

▪ دیدگاه عدم مغایرت

نظر به اینکه قانون‌گذار در متن ماده (۱۵) سابق از واژه‌ی غیرفارسی «پلمب» استفاده کرده بود، شورا این ماده را مغایر با اصل (۱۵) قانون اساسی شناخت. اکنون که در اصلاحات این ماده عبارت «توقف فعالیت» جایگزین عبارت غیرفارسی «پلمب» شده است، اشکال پیشین شورا نیز مرتفع شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۱۵)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

[در تمامی متن مصوبه، عبارت «قراردادهای اجاره» جایگزین عبارت «قراردادهای اجاره و قراردادهای اجاره مشروط به پرداخت قرض‌الحسنه» گردید. همچنین تبصره (۸) ماده (۱۱) مصوبه با اعمال تغییراتی به عنوان ماده (۱۶) به شرح ذیل 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 سه ماه پس از لازم‌الاجرا شدن این قانون تهیه و ابلاغ نماید. وزارت صنعت، معدن و تجارت مکلف است

→

و زیباسازی محیط کار و دستورالعمل‌های مربوط به نرخ‌گذاری کالاها و خدمات را که از سوی مراجع قانونی ذی‌ربط ابلاغ می‌گردد، رعایت و اجرا کنند.

تبصره ۱- ...»

نتایج رتبه‌بندی مشاورین املاک را به تفکیک کشور، استان و شهرستان جهت انتشار عمومی در دوره‌های سه‌ماهه به وزارت راه و شهرسازی ارائه نماید.

▪ دیدگاه عدم ابهام

وزارت راه و شهرسازی به موجب حکم سابق تبصره (۸) ماده (۱۱)، موظف شده بود «دستورالعمل نظارت» بر سکوه‌های معرفی شده در این مصوبه را تهیه و ابلاغ کند. شورای نگهبان نسبت میان حکم مذکور در خصوص تدوین «دستورالعمل نظارت» بر سکوها از سوی وزارت راه با حکم صدر ماده (۱۱) پیشین مبنی بر تصویب آیین‌نامه‌ی «نحوه نظارت بر سکوها» از سوی رئیس قوه‌ی قضائیه را واجد ابهام تشخیص داد. همچنین نظر به اینکه قانون‌گذار در تبصره (۹) سابق ماده (۱۱) نیز به «نظارت بر فعالیت سکوها» بر اساس «شاخص‌های اعلامی وزارت راه» اشاره کرده بود، تبصره (۹) سابق نیز مبنیاً بر ابهام تبصره (۸) پیشین موجد ابهام شناخته شد. اکنون قانون‌گذار تبصره (۸) و (۹) ماده (۱۱) را در هم ادغام و با تغییراتی به عنوان ماده (۱۶) مصوبه ذکر کرده است. با توجه به اینکه موضوع ماده (۱۶) اصلاحی صرفاً محدود به «نظارت و رتبه‌بندی مشاوران املاک» است و در متن آن اشاره‌ای به «سکوها» نشده است، ابهام پیش‌گفته‌ی شورا در خصوص نسبت حکم آن با آیین‌نامه‌ی «نحوه نظارت بر سکوها» موضوع ماده (۱۱) رفع شده است.

▪ نظر شورای نگهبان

ماده (۱۶)، با توجه به اصلاحات به عمل آمده، مغایر با موازین شرع و قانون اساسی شناخته نشد.

مقام معظم رهبری حضرت آیت الله خامنه‌ای مدظله العالی

«... شما استدلال دارید، اما این استدلال برای مجلس، گاهی معلوم نیست، گاهی برای مجمع تشخیص هم درست معلوم نیست، ... در حالی که خوب است در متن آن حکم اشاره‌ای به استدلال بشود و در یک محل جداگانه آن استدلال به تفصیل نوشته بشود.»

در دیدار با اعضای شورای نگهبان (۱۳۷۹/۴/۲۸)

تهران | خیابان شهید بهشتی
خیابان سرافراز | کوچه پنجم | پلاک ۱۱

www.ccri.ac.ir

کد پستی ۱۵ ۹۷ ۸۵ ۶۱ ۱۳
دبیرخانه ۰۲۱ ۸۸۵ ۳۳۴ ۲۲



پژوهش‌کده شورای نگهبان