

## از قانون نوسازی و عمران شهری

مصوب ۱۳۴۷/۹/۷ مجلس شورای ملی با اصلاحات و الحاقات بعدی

ماده ۲۶ - مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت‌های مذهبی (مسیحی - زرتشتی - کلیمی) و مدارس قدیمه طلاب علوم دینی به گواهی سازمان اوقاف از پرداخت عوارض و حق مرغوبیت و اراضی و ساختمانهای متعلق به وزارتخانه‌ها و مؤسسات دولتی و تأسیسات سازمان تربیت بدنی و پیشاهنگی ایران و کتابخانه‌های عمومی شهر و همچنین آن قسمت از اراضی و املاک شرکتها و مؤسسات آب و برق و گاز و تلفن متعلق به دولت که برای فعالیتهای مربوط به آب و برق و گاز و تلفن مورد استفاده می‌باشد از پرداخت عوارض موضوع این قانون معاف خواهند بود.

۱) عوارض نوسازی یکی از درآمدهای پایدار شهرداری‌ها به شمار می‌رود که می‌تواند سهم مهمی در تأمین منابع درآمدی آن‌ها داشته باشد. در واقع عوارض نوسازی، نوعی مالیات بر دارایی است که شهروندان بر اساس ارزش دارایی خود (زمین و ساختمان) پرداخت می‌کنند. (سعیدی رضوانی، نوید، تأملی بر «فرهنگ سازی» برای پرداخت عوارض نوسازی، دومین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، ۱۳۸۸). در تعریفی دیگر، از عوارض نوسازی به عنوان منبعی جهت تأمین درآمد، به منظور جبران هزینه‌های خدمات مستمر، نگهداری و اداره تأسیسات و تجهیزات شهری و دریافت عوارض سالانه از ساختمان‌ها و زمین‌های واقع در محدوده و حریم شهر بر اساس درصدی از قیمت آنها یاد شده است که در ایران به نام «عوارض نوسازی» معروف است. (جمشید زاده، ابراهیم، جایگاه عوارض نوسازی در تأمین مالی شهرداری‌ها، اولین همایش مالیه شهرداری، مشکلات و راهکارها، ۱۳۸۷).

۲) عوارض نوسازی به استناد قانون نوسازی و عمران شهر مصوب سال ۱۳۴۷ مجلس شورای ملی وقت محاسبه و اخذ می‌گردد.

۳) حق مرغوبیت مانند آنکه مسجدی در انتهای کوچه ای بن بست قرار داشته باشد و ناگاه به موجب اجرای طرحهای مربوط به توسعه و تعریض معابر، مشرف به خیابانی عریض شده و ارزش آن چندین برابر گردد. پرسش این است که آیا سهمی از این افزایش قیمت متعلق به مجری طرح یعنی شهرداری است یا خیر؟ اگر چه به موجب قانون لغو حق مرغوبیت در سال ۱۳۶۰، بر وجوب حق مرغوبیت مهر باطل زده شد اما وزارت کشور

پس از کسب تکلیف از محضر رهبر انقلاب، طی نامه ی شماره ی ۱۰۸۵/۱/۳۴ مورخ ۱۳۶۹/۱/۲۹ و با اتخاذ عنوان دیگری به نام «حق عوارض تشرف» تلاش نمود تا خلاء عدم وجود این حق را پر نماید. (تعرفه عوارض حق تشرف در سال ۱۳۶۹ توسط وزارت کشور تهیه و پس از تأیید رییس جمهور وقت، جهت اجراء به شهرداری ها ابلاغ گردید.) (برای مطالعه بیشتر بنگرید به: کامیار، غلامرضا، حق مرغوبیت، نشریه کانون، سال چهل و سوم، دوره جدید، اردیبهشت و خرداد ۱۳۷۸، شماره ۱۲، صص ۷۸-۵۹).

۴) در خصوص شمول معافیت مندرج در ماده ی (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری به مجتمع آموزشی مهدیه حوزه علمیه قم، مجلس شورای اسلامی در تاریخ ۱۳۷۹/۱/۱۶ نظر داد که مفاد ماده مذکور، شامل مجتمع های آموزشی، علمی، تحقیقاتی، مسکونی و خدماتی مهدیه حوزه علمیه قم نیز که به طور رایگان در اختیار طلاب است می گردد. (رک: قانون استفساریه ماده (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۷۹/۱/۱۶ مجلس شورای اسلامی)

۵) با توجه به ماده واحده قانون لغو ماده ۹۰ قانون محاسبات عمومی مصوب بهمن ماه ۱۳۶۳، سازمان اوقاف در حدود ماده ۲۶ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، فقط از پرداخت عوارض نوسازی به شهرداری در مورد مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت های مذهبی و مدارس قدیمیه طلاب علوم دینی معاف است نه از پرداخت عوارض به طور کلی. (نظریه مشورتی ۱۳۶۴/۱۱/۱۲-۷/۵۶۰۴)

۶) ماده واحده ی قانون لغو ماده ۹۰ قانون محاسبات عمومی اشعار می دارد: «از تاریخ اول فروردین ماده سال ۱۳۶۴، ماده ۹۰ قانون محاسبات عمومی لغو و کلیه وزارتخانه ها و مؤسسات و شرکتهای دولتی و نهادهای انقلاب اسلامی و بنیادها موظفند هر نوع عوارض متعلقه را به شهرداریها پرداخت نمایند.» (مصوب ۱۳۶۳/۱۱/۹ مجلس شورای اسلامی)

۷) با این وجود در خصوص اعتبار موضوع ماده (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷، با عنایت به تبصره (۳) ماده (۵) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه مصوب ۱۳۸۱ اختلاف نظر وجود دارد. برخی معتقدند با توجه به تبصره (۳) ماده ی (۵) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه و ... (مشهور به قانون تجمیع عوارض)، قوانین و مقررات مربوط به اعطای تخفیف یا معافیت از پرداخت عوارض یا وجوه به شهرداریها و نیز مطابق ماده (۱۰) همین قانون، کلیه ی قوانین عام و خاص مغایر با این قانون لغو گردیده است. از این رو بر این عقیده هستند که از تاریخ لازم الاجرا شدن قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه، ماده (۲۶) قانون نوسازی و عمران شهری برای معافیت از پرداخت عوارض شهرداری قابل استناد نمی باشد. با این

حال، با توجه به اختلاف نظر دستگاههای اجرایی در مورد لغو یا لازم الاجرا بودن عوارض غیرمحملی و به منظور تعیین تکلیف موضوع، در مرداد ماه سال ۱۳۸۵، لایحه استفساریه مواد (۱ و ۵) قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و... جهت صدور نظریه ی تفسیری، تقدیم مجلس شورای اسلامی گردید.

۸) مساجد و اماکن موقوفه مذهبی اسلامی از قبیل: حسینیه، مهدیه، فاطمیه، رضویه و موقوفات و مستغلات داخل این اماکن تا ده درصد (۱۰٪) مساحت زیر بنا و تا حداکثر دویست (۲۰۰) متر مربع و املاک و مستغلات موقوفه وابسته (خارج) آن ها جمعاً تا مساحت دویست (۲۰۰) متر مربع از پرداخت عوارض ساختمانی و نوسازی مالکانه معاف می باشند. شهرداری تهران موظف است معادل عوارض مترتبه را محاسبه و در ردیف کمک به اشخاص حقیقی و حقوقی (مواد ۱۶ و ۱۷) مصوبه بودجه سال ۱۳۳۳ شهرداری تهران منظور نماید. احراز موقوفه بودن موارد فوق، منوط به گواهی و تأیید سازمان اوقاف و امور خیریه است. (برای مطالعه بیشتر رک: ماده واحده «مجوز چگونگی بخشودگی مساجد و اماکن مقدسه اسلامی و معابد اقلیت های مذهبی و مدارس طلاب علوم دینی از پرداخت عوارض ساختمانی مالکانه و نوسازی» مصوب شورای اسلامی شهر تهران، مورخ ۱۳۸۳/۷/۱۴)

۹) شهرداری تهران در صورت تمایل می تواند نسبت به اعمال حمایت های مالی، پشتیبانی، خدماتی و تجهیزاتی به منظور بازسازی، نوسازی و بهینه سازی مساجد و نمازخانه های عمومی در شهر تهران و تمهید زمینه های لازم با رعایت اصل توزیع عادلانه در مقیاس های جغرافیایی مختلف اقدام ورزد. (برای مطالعه بیشتر رک: مصوبه شورای اسلامی شهر تهران با عنوان «چگونگی مشارکت شهرداری تهران در ساماندهی وضعیت مساجد در تهران» مورخ ۱۳۸۳/۱۰/۱)

۱۰) شهرداری تهران مکلف است نسبت به لغو عوارض ساختمان و نوسازی مالکانه از بخش عمومی و غیر دولتی جهت احداث، توسعه و یا نوسازی مساجد و نمازخانه های عمومی بر اساس ضوابط و مقررات موضوعه اقدام نماید. (برای مطالعه بیشتر رک: همان)

۱۱) ماده ی (۱۸) قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۷۴ به حق مرغوبیت اختصاص دارد و ماده ی (۱) آیین نامه ی اجرایی این ماده مصوب ۱۳۴۸/۷/۲۲ اشعار می دارد: «به کلیه اراضی و املاکی که بر اثر اجرای طرح های نوسازی و احداث و اصلاح و توسعه معابر در بر گذر احداثی یا اصلاحی واقع می شوند به نسبت بر تا ۲۵ متر عمق از بر گذر حق مرغوبیت تعلق می گیرد.»

۱۲) در نهایت هیأت عمومی دیوان عدالت اداری طی رأی وحدت رویه ی شماره ی ۱۸۸ مورخ ۱۳۷۴/۱۱/۷ حق تشرف را قانونی اعلام نمود.

۱۳) در صورتی که تعهدات پیش فروشنده در خصوص خدمات عمومی موضوع قانون پیش فروش ساختمان مصوب ۱۳۸۹ ایفاء نگردد، به عنوان مثال در قرارداد پیش فروش ساختمانی تصریح به ساخت مسجدی گردد، لکن از انجام آن امتناع شود، پیش فروشنده به میزان یک در هزار بهای روز تعهدات انجام نشده به میزان قدرالسهم پیش خریدار، جریمه ی تأخیر به پیش خریدار می پردازد. مگر این که هر دو به مبالغ بیشتری با یکدیگر توافق نمایند.

۱۴) در صورتی که درآمد یک ساله موقوفه یا اماکن مذهبی اسلامی برای تعمیر و یا نوسازی آن کافی نباشد، درآمد دو یا چند سال در حساب مخصوصی ذخیره و به موقع به مصرف خواهد رسید.

۱۵) وزارت مسکن و شهرسازی و نهادهای واگذارکننده زمین موظفند تمهیداتی را فراهم آورند تا آماده سازی اراضی واگذاری از جمله احداث مساجد در کوتاهترین زمان ممکن انجام گیرد. اراضی مربوطه مطابق با ماده (۱۰۰) قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت - مصوب ۱۳۸۰- به دستگاههای مربوط واگذار خواهد شد.

۱۶) تشکیل اولین مجلس ملی ایران (مجلس شورای ملی) به انقلاب مشروطه باز می گردد که فرمان تشکیل آن در روز ۱۴ مرداد سال ۱۲۸۵ توسط مظفرالدین شاه قاجار به امضا رسید. مجلس شورای اسلامی در جلسه مورخ ۱۳۵۹/۴/۳۱ با قید دو فوریت تصویب نمود که نام مجلس شورا «مجلس شورای اسلامی» تعیین گردد. (ماده واحده قانون تعیین نام مجلس - به نقل از شماره ی ۱۵۹۸۱-۱۰/۱۳۷۸ روزنامه رسمی کشور، شماره ی ۵۳۹۰۵/ت ۲۲۲۲۰ هـ)