جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۲۱۵۱/۳۰۲۵۷
تاریخ: ۹۴/۱۱/۱۴
پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف
شهردار محترم تهران

سلام علیکم

لایحه شماره ۱۰/۱۱۰۰۲۶۵ مورخ ۹۴/۹/۸ جنابعالی در خصوص اصلاح عنوان و مفاد مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره در دویست و سی و چهارمین جلسه رسمی دوره چهارم شورای اسلامی شهر تهران منعقده در تاریخ ۹۴/۱۱/۱۳ مطرح و پس از بحث و بررسی و مذاکرات انجام شده، لایحه مذکور با عنوان« اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ » مشتمل بر ماده واحده و چهارده (۱۴) تبصره (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) با اکثریت آرای موافق (نوزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از بیست و یک عضو حاضردر جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید که جهت اقدام ایفاد و ابلاغ می‌شود.

وفق ماده هشتادم (۸۰) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن، مصوبه مزبور در صورتی که تا دو هفته پس از تاریخ ابلاغ مورد اعتراض مسئولین ذیربط قرار نگیرد لازم الاجرا خواهد بود.م/م

با احترام
مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۹۴/۱۱/۱۴

رونوشت :
- جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی وزیر محترم کشور جهت استحضار .
- رئیس محترم مجمع نمایندگان استان تهران در مجلس شورای اسلامی جهت استحضار و ابلاغ به نمایندگان محترم مردم تهران .
- فرماندار محترم تهران جهت استحضار .
- رئیس محترم شورای اسلامی استان تهران جهت استحضار،
- روسای محترم کمیسیون های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار و رویت دیگر اعضای محترم آن کمیسیون ها.
- معاون محترم نظارت شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- معاون محترم اداری و اجرایی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- مدیر محترم روابط عمومی و امور بین الملل شورای اسلامی شهر تهران .
- دفتر هیأت‌رئیسه و مصوبات (۴۰ل/۴ و ۱۶۵ط/۴ : شناسه : ۲۱۵۸).

نشانی:ضلع جنوبی پارک شهر،خیابان بهشت،ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن:۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر:۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی:۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: .....
تاریخ: .....
پیوست: .....

مشخصات مصوبه

عنوان:

« اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۲۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ »

(مشتمل بر ماده واحده و چهارده (۱۴) تبصره)

به انضمام گردش کار تصویب ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران

شناسه مصوبه : ۲۱۵۸

رده‌بندی مصوبه :(۴/۹۴/۲۳۴/۱)

مصوب دویست و سی و چهارمین جلسه رسمی - علنی - فوق‌العاده
شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم)
به تاریخ سه‌شنبه سیزدهم بهمن‌ماه
سال ۱۳۹۴

این مصوبه در پایگاه اینترنتی شورای اسلامی شهر تهران به نشانی http://shora.tehran.ir قابل دسترسی است.

اداره مصوبات شورای اسلامی

نشانی:ضلع جنوبی پارک شهر،خیابان بهشت،ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن:۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر:۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی:۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

شناسه مصوبه: ۲۱۵۸ رده‌بندی مصوبه: ۴/۹۴/۲۳۴/۱

ماده واحده :

به استناد تبصره یکم (۱) ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده و باعنایت به مفاد بند چهاردهم (۱۴) ماده ۵۵ قانون شهرداری ها، به منظور کاهش زیان و خسارات ناشی از عملیات ساختمانی بر محیط زیست، سیما و منظر شهری، ایمنی عابرین و امنیت شهر و همچنین پیشگیری از آسیب های اجتماعی مفاد مصوبه « مجوز اخذ عوارض تمدید ساختمان‌های نیمه‌کاره » ــ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ اصلاح و شهرداری تهران موظف است از ۱۳۹۵/۷/۱، برای کلیه ساختمان‌های (ادارات دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران) که در مهلت قانونی مندرج در پروانه ساختمانی، عملیات آن‌ها به اتمام نرسیده و نیمه کاره رها شده اند، به ازای هر ماه تطویل بر اساس مفاد این مصوبه، عوارضی تحت عنوان عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی مطابق فرمول و جداول زیر دریافت نماید:

$$DE = \frac{۱}{۱۲} PS$$

P : ارزش معاملاتی گرانترین گذر قابل دسترسی ملک براساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک مصوب (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم)که از ابتدای هر سال ملاک عمل خواهد بود.

S : مساحت ناخالص کل زیربنا

مرحله ساختمانی	درصد عوارض دریافتی
تا مرحله اتمام فونداسیون	۱/۴ DE
از اتمام فونداسیون تا اتمام مرحله اسکلت و سقف	۱/ ۳ DE
از اتمام اسکلت و سقف تا اتمام مرحله سفت کاری	۱/۱ DE
از مرحله اتمام سفت کاری تا مرحله اجرای نازک کاری بدون نما	DE

تبصره یکم (۱) :

عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان‌سازی باتوجه به مرحله ساختمانی ملک پس از گذشت ۲ سال اضافی از اتمام مهلت مقرر مندرج در پروانه ساختمانی دریافت می‌گردد و پس از مدت مذکور درصورت نیمه تمام بودن بنا، به ازای هر سال تأخیر به میزان پنج درصد (۵٪) به مبالغ محاسبه شده در جدول فوق اضافه خواهد شد.

نشانی:ضلع جنوبی پارک شهر،خیابان بهشت،ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن:۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر:۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی:۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

شناسه مصوبه: ۲۱۵۸ رده‌بندی مصوبه: ٤/٩٤/٢٣٤/١

تبصره دوم (۲):

ساختمان هایی که نماسازی آن ها در کلیه سطوح تکمیل و اجرا شده، تمامی ضمائم غیر اساسی متصل به ساختمان جمع آوری گردیده و موانع لازم جهت ورود و خروج افراد متفرقه به ساختمان به ویژه درب و پنجره ها در نمای عمومی نصب شده باشد، ساختمان تمام شده محسوب و مشمول عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان‌سازی نمی باشند.

تبصره سوم (۳) :

درخصوص ساختمان‌هایی که از تاریخ ۱۳۹۵/۱/۱ در هنگام ساخت، "پروانه تغییر نقشه" اخذ می نمایند، ملاک محاسبه عوارض موضوع این مصوبه زمان مندرج در پروانه اولیه می باشد.

تبصره چهارم (٤):

تمدید "پروانه ساختمان ساخته نشده" با حفظ حقوق قبلی، صرفاً برای یک بار امکان پذیر است. برای این گونه پروانه‌ها، ملاک محاسبه عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان‌سازی، زمان مندرج در پروانه ساختمانی تمدید شده می باشد.

تبصره پنجم (۵):

عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان‌سازی برای کلیه ساختمان های نیمه کاره که پروانه ساختمانی آن ها قبل یا بعد از سال ۱۳۷۹ صادر شده است، تا تاریخ ۹۵/۶/۳۱ مطابق با مصوبه سال ۱۳۸۲ (برمبنای $PS\frac{1}{12}$ به ازای هر ماه تطویل) و درصورت عدم اتمام ساختمان، از تاریخ ۱۳۹۵/۷/۱ مشمول این مصوبه می گردند.

الف ـ برای ساختمان های نیمه تمامی که پروانه ساختمانی آن ها بعد از سال ۱۳۷۹ صادر شده است، باتوجه به درج مهلت اتمام عملیات در پروانه ساختمانی صادره نیازی به صدور اخطار نبوده و اطلاع رسانی ذیل پروانه ساختمانی جهت شمول اخذ عوارض ساختمان های نیمه کاره کفایت می نماید.

ب ـ شهرداری تهران مکلف است ضمن شناسایی ساختمان‌های نیمه تمامی که پروانه ساختمانی آن ها قبل از سال ۱۳۷۹ صادرشده است، نسبت به صدور اخطار جهت اتمام ساختمان با مهلت یک (۱) ساله اقدام نماید.

نشانی:ضلع جنوبی پارک شهر،خیابان بهشت،ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن:۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر:۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی:۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

شناسه مصوبه: ۲۱۵۸ رده‌بندی مصوبه: ٤/٩٤/٢٣٤/١

تبصره ششم (۶) :

شهرداری موظف است با رعایت ترتیبات قانونی، عوارض موضوع این مصوبه را به مؤدی ابلاغ نماید تا آن را ظرف مدت سه (۳) ماه به حساب شهرداری پرداخت کند. چنانچه مؤدی در مهلت مقرر به عوارض اعلامی اعتراض نکند، عوارض قطعی شده و لازم الاجراء خواهد بود و در صورت اعتراض وی، مراتب جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ارسال می شود.

تبصره هفتم (۷) :

به منظور تصمیم گیری در خصوص بناها و تاسیساتی که از لحاظ اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی، خلاف مشخصات مندرج در پروانه باشد بطوریکه قلع آن ضرورت یابد و یا بنا بدون پروانه شهرداری احداث گردیده و یا شروع به احداث شده باشد، شهرداری مکلف است موضوع را در کمیسیون مقرردر تبصره یکم(۱) ماده صد قانون شهرداری‌ها مورد پی‌گیری قرار دهد.

تبصره هشتم (۸) :

شهرداری تهران مکلف است به موجب بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری ها و به منظور رفع خطر، ایمن سازی و نماسازی کلیه ساختمان های نیمه کاره (ادارات دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران) با اختصاص ردیف بودجه مجزا در بودجه سالیانه اعتبارات لازم را پیش‌بینی نماید.چنانچه مهلت اتمام عملیات ساختمانی منقضی شده و بنا مخاطراتی را متوجه ساکنین نموده است، شهرداری تهران مکلف است پس از کسب نظر مامور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ نموده تا ظرف مدت ۷ روز نسبت به رفع خطر احتمالی اقدام نماید. درصورت عدم اقدام مالک و یا عدم دسترسی به وی و یا در مواردی که ضرورت و فوریت امر ایجاب کند راسا با مراقبت مامورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت نماید و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت نماید. درصورت ممانعت مالک از انجام وظیفه شهرداری، مراتب به مرجع صالح قضایی اعلام و برابر دستور مقام محترم قضایی اقدامات لازم معمول خواهد شد.

تبصره نهم (۹):

چنانچه درخصوص ساختمان های نیمه کاره از طرف مراجع صالح قضایی دستورتوقف عملیات اجرایی صادر شده باشد، مدت زمان مذکوراز شروع دستور توقف عملیات اجرائی تا بلا اثر شدن آن مشمول عوارض موضوع این مصوبه نمی باشد.

نشانی:ضلع جنوبی پارک شهر،خیابان بهشت،ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن:۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر:۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی:۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: .....
تاریخ: .....
پیوست: .....

شناسه مصوبه: ۲۱۵۸ رده‌بندی مصوبه: ٤/٩٤/٢٣٤/١

تبصره دهم (۱۰) :

کلیه تعاونی‌های مسکن کارمندی و کارگری ، مشمول پرداخت پنجاه درصد (۵۰٪) عوارض موضوع این مصوبه می‌باشند .

تبصره یازدهم (۱۱):

انجام هر گونه گودبرداری ساختمان قبل از صدور پروانه ساختمانی ممنوع می‌باشد و شهرداری تهران مکلف است با اتخاذ تدابیر لازم از گودبرداری‌های غیر مجاز جلوگیری بعمل آورد.

تبصره دوازدهم (۱۲) :

شهرداری تهران مکلف است کلیه ساختمان‌های رها شده در شهر تهران را شناسایی و برابر مقررات موضوع را جهت تعیین تکلیف به مرجع صالح قضایی ارسال و پی‌گیری‌های لازم را معمول نماید.

تبصره سیزدهم (۱۳) :

در صورت تصویب دو مرحله‌ای شدن صدور پروانه ساختمانی مبنای اخذ عوارض موضوع این مصوبه زمان صدور پروانه اصلی خواهد بود.

تبصره چهاردهم (١٤) :

مدت زمان تأخیر عملیات ساختمانی ناشی از بروز حوادث غیر مترقبه در شهر تهران مشمول اخذ عوارض موضوع مصوبه نمی‌گردد. / م ۱۶۵/۹۲۲۷۵۷ ط ۱۴۰ن

مصوبات شورای اسلامی شهر تهران ۱۳۹۵

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: .....
تاریخ: .....
پیوست: .....

شناسه مصوبه: ۲۱۵۸ رده‌بندی مصوبه: ٤/٩٤/٢٣٤/١

گردش کار تصویب

نامه شماره ۱۰/۱۱۰۰۲۶۵ مورخ ۹۴/۹/۸ جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران درخصوص بررسی لایحه « اصلاح عنوان و مفاد مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۸۲/۱۱/۱۸ » به صورت عادی ارائه و به شماره ۱۶۰/۲۳۹۰۹ مورخ ۹۴/۹/۸ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران ثبت و در دویست و سیزدهمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران که در تاریخ ۹۴/۹/۱۷ منعقد شد اعلام وصول شده است و طی نامه شماره ۱۶۰/۲۵۳۴۰ مورخ ۹۴/۹/۲۸ جهت بررسی به کمیسیون معماری و شهرسازی به عنوان کمیسیون اصلی ارجاع و پس از وصول گزارش کمیسیون مذکور به شماره ۱۶۰/۲۹۰۶۷ به تاریخ ۹۴/۱۱/۵ و پیشنهاد واصله از سوی کمیسیون سلامت محیط زیست و خدمات شهری به شماره ۱۶۰/۲۳۹۰۸ مورخ ۹۴/۹/۸ بررسی لایحه مزبور در دستور دویست و سی و چهارمین جلسه قرار گرفت و در جلسه مزبور که با حضور نمایندگان محترم شهرداری تهران و اعضای شورای اسلامی شهر تهران در روز سه‌شنبه سیزدهم بهمن‌ماه سال ۱۳۹۴ به صورت رسمی منعقد گردید مفاد آن مطرح و پس از قرائت و استماع گزارش کمیسیون فوق‌الذکر کفایت مذاکرات اعلام و در خصوص مفاد آن با عنوان اصلاحیه مصوبه "مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ " مشتمل بر ماده واحده و سیزده (۱۳) تبصره (ممهور به مهر شورای اسلامی شهر تهران) رأی‌گیری به عمل آمد که با اکثریت آرای موافق (نوزده رأی) اعضای شورای اسلامی شهر تهران (از بیست و یک عضو حاضر در جلسه در زمان رأی‌گیری) به تصویب رسید. ۱م ۱۶۵/۹۴۴۷۵۷و ۱۴۰

بسمه تعالی

وزارت کشور
استانداری تهران
فرمانداری تهران

شماره: .....
تاریخ: ۹۴/۱/۷۷۴۳
پیوست: ۱۳۹۴/۱۱/۲۹
ندارد

جناب آقای مهندس چمران

رئیس محترم شورای اسلامی شهر تهران

سلام علیکم

با صلوات بر محمد و آل محمد (ص) ؛ احتراما بازگشت به نامه شماره ۱۶۰/۲۱۵۸/۳۰۲۵۷ مورخ ۹۴/۱۱/۱۴ موضوع مصوبه **"اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان نیمه کاره – ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸"** به استحضار میرساند با عنایت به وجود ابهام در تبصره چهارم مصوبه مذکور در خصوص تمدید پروانه ساختمان ساخته نشده و اصلاح سطر آخر تبصره به (برای اینگونه پروانه ها ، ملاک محاسبه عوارض تاخیر در تکمیل ساختمان سازی ،زمان مندرج در مجوز پروانه ساختمانی تمدید شده میباشد) ، مصوبه مذکور مغایر با تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب ۱۳۴۷/۰۹/۰۷ مجلس شناخته شده فلذا خواهشمند است دستور فرمائید در اجرای ماده ۸۰ قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۰۳/۰۱ و اصلاحات بعدی آن موضوع بررسی ،اقدام لازم معمول و از نتیجه این فرمانداری را مطلع نمایند .

عیسی فرهادی
معاون استاندار و فرماندار تهران

- دفتر تصریف لطفا اقدام
- رئیس محترم کمیسیون معماری و شهرسازی
- رئیس محترم کمیسیون

بسمه تعالی
خضر آباده مدیر دفتر

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران
۱۳۹۴/۱۱/۲۹ - ۱
شماره ۱۶۰/۳۲۱۵۰

۹۴/۱۲/۱

پایگاه اطلاع رسانی
www.tehran.gov.ir
تلفن: ۸۸۷۵۰۱ ۸۸ ۸۸۷۵۹ ۱۵۱
نمابر: ۸۸۷۵۹ ۵۲

خیابان شهید مطهری ، خیابان میر عماد ، نبش کوچه چهارم ، فرمانداری تهران

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۳۰۶۵۳
تاریخ: ۹۴/۱۱/۱۸
پیوست:

بسمه تعالی

جناب‌آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی
وزیر محترم کشور

سلام علیکم

مصوبه « اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان های نیمه کاره مربوط به مصوبه – ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸» در دویست و سی و چهارمین جلسه رسمی شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم) منعقده در تاریخ ۹۴/۱۱/۱۳ تصویب و طی شماره ۱۶۰/۲۱۵۸/۳۰۲۵۷ مورخ ۹۴/۱۱/۱۴ به شهردار محترم تهران و سایر مراجع ذیربط ابلاغ و ارسال شده است.

با عنایت به مفاد بند شانزدهم (۱۶) ماده هفتاد و یکم (۷۱) و تبصره ذیل ماده هفتاد و هفتم (۷۷) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور (مصوب ۱۳۷۵/۳/۱) مجلس شورای اسلامی و اصلاحات بعدی آن، تصویر مصوبه مذکور را جهت استحضار ایفاد می‌نماید. ج/۱۰۸ ۹۴ (۱۴۰ ل)

با احترام
مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۹۴/۱۱/۱۷

توسط اتوماسیون اداری ارسال شد
دبیرخانه شورا

رونوشت:
- جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران، پیرو مصوبه ابلاغی به شماره فوق الذکر جهت استحضار.
- جناب آقای عیسی فرهادی معاون محترم استاندار و فرماندار تهران پیرو رونوشت مصوبه فوق الذکر جهت استحضار.
- رؤسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات با اصل ضمائم جهت پی‌گیری و درج در پرونده (۱۴۰ ل).

۹۴/۱۱/۱۷

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن: ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی: ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

جمهوری اسلامی ایران

شورای اسلامی شهر تهران

شماره: ۱۶۰/۲۴۶۴۵
تاریخ: ۹۴/۱۲/۱۲
پیوست:

بسمه تعالی

جناب آقای دکتر عبدالرضا رحمانی فضلی
وزیر محترم کشور

سلام علیکم

با عنایت به مفاد بند شانزدهم (۱۶) ماده هفتاد و یکم (۷۱) و تبصره ذیل ماده هفتاد و هفتم (۷۷) قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور (مصوب ۱۳۷۵/۳/۱) مجلس شورای اسلامی و اصلاحات بعدی آن، به پیوست تصویر مصوبه شماره ۱۶۰/۲۱۶۷/۳۲۸۹۸ مورخ ۹۴/۱۲/۵ درخصوص "جوابیه شورای اسلامی شهر تهران به اعتراض شماره ۹۴/۱/۷۷۴۳ مورخ ۹۴/۱۱/۲۹ فرمانداری تهران به متن مصوبه « اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه‌کاره» - ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۱۵۸/۳۰۲۵۷ مورخ ۹۴/۱۱/۱۴ " را جهت استحضار ایفاد می‌نماید. ج/۱۲۲ ۹۴۴(۱۴۰ ل)

با احترام
مهدی چمران
رئیس شورای اسلامی شهر تهران

۹۴/۱۲/۱۲

رونوشت:
- جناب آقای دکتر محمدباقر قالیباف شهردار محترم تهران، پیرو رونوشت مصوبه ابلاغی به شماره فوق الذکر جهت استحضار.
- جناب آقای عیسی فرهادی معاون محترم استاندار و فرماندار تهران پیرو مصوبه فوق الذکر جهت استحضار.
- رؤسای محترم کمیسیون‌های اصلی شورای اسلامی شهر تهران جهت استحضار.
- دفتر هیأت رئیسه و مصوبات با اصل ضمائم جهت پی‌گیری و درج در پرونده (۱۴۰ ل).

۹۴/۱۲/۱۱

نشانی: ضلع جنوبی پارک شهر، خیابان بهشت ساختمان شورای اسلامی شهر تهران تلفن: ۵۵۸۱۱۱۱۰ نمابر: ۵۵۸۱۲۰۹۳ صندوق پستی: ۱۱۳۶۵/۴۳۸۹ http://shora.tehran.ir

شماره هـ/۱۱۳۴/۹۵ ۱۳۹۷/۳/۲

بسمه تعالی

جناب آقای اکبرپور

رئیس محترم هیأت‌مدیره و مدیرعامل محترم روزنامه رسمی جمهوری اسلامی ایران

با سلام

یک نسخه از رأی هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۳۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ با موضوع: «ابطال اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کار ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ــ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ مصوب شورای اسلامی شهر تهران.» جهت درج در روزنامه رسمی به پیوست ارسال می‌گردد.

مدیرکل هیأت‌عمومی و هیأتهای تخصصی دیوان عدالت اداری ـ مهدی دربین

تاریخ دادنامه: ۱۳۹۷/۲/۱۸ **شماره دادنامه: ۳۰۸** کلاسه پرونده: ۱۱۳۴/۹۵

مرجع رسیدگی: هیأت‌عمومی دیوان عدالت اداری.

شاکی: آقای امید محمدی

موضوع شکایت و خواسته: ابطال «اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸» مصوب شورای اسلامی شهر تهران

گردش کار: شاکی به موجب دادخواستی ابطال « اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸» مصوب شورای اسلامی شهر تهران را خواستار شده و در جهت تبیین خواسته اعلام کرده است که:

«ریاست محترم دیوان عدالت اداری

با سلام و دعای خیر

احتراما؛ اینجانب امید محمدی در خصوص مصوبه شورای اسلامی شهر تهران «مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه‌کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۵۹۲/۴۳۸/۱۶۰ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ تحت عنوان عوارض تطویل» اصلاحیه آن موضوع جلسات ۲۳۴ و ۲۴۱ ـ ۱۳۹۴/۱۱/۱۴ و ۱۳۹۴/۱۲/۵ راجع به عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره به علت خروج شورا از حدود اختیار خود و تصویب مقرره بر خلاف مفاد قانونی درخواست ابطال مصوبه مذکور را به شرح ذیل به استحضار آن عالی مقام معروض می‌دارم تا بدین وسیله اجحاف اعمال شده در حق شهروندان برطرف گردد:

بخش اول: مشخصات مصوبه مورد اعتراض مصوبه شورای شهر تهران در خصوص عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره شورای اسلامی شهر تهران طی مصوباتی مبادرت به تصویب مقرره‌ای نموده که طی آن اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره را تجویز نموده است: متن مصوبه شورای اسلامی شهر تهران به شرح ذیل است:

«به استناد تبصره یکم (۱) ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده و با عنایت به مفاد بند چهاردهم (۱۴) ماده ۵۵ قانون شهرداریها، به منظور کاهش زیان و خسارات ناشی از عملیات ساختمانی بر محیط زیست، سیما و منظر شهری، ایمنی عابرین و امنیت شهر و همچنین پیشگیری از آسیبهای اجتماعی مفاد مصوبه «مجوز اخذ عوارض تمدید ساختمانهای نیمه‌کاره» ـ ابلاغی به شماره ۱۶۵۹۲/۴۳۸/۱۶۰ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ اصلاح و شهرداری تهران موظف است از ۱۳۹۵/۷/۱، برای کلیه ساختمانهای (ادارات دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران) که در مهلت قانونی مندرج در پروانه ساختمانی، عملیات آنها به اتمام نرسیده و نیمه‌کاره رها شده‌اند، به ازای هر ماه تطویل بر اساس مفاد این مصوبه، عوارضی تحت عنوان عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی مطابق فرمول و جداول زیر دریافت نماید:

$$DE=\frac{1}{2}PS$$

P: ارزش معاملاتی گرانترین گذر قابل دسترسی ملک براساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک مصوب (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) که از ابتدای هر سال ملاک عمل خواهد بود.

S: مساحت ناخالص کل زیربنا

تبصره یکم (۱):

عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی با توجه به مرحله ساختمانی ملک پس از گذشت ۲ سال اضافی از اتمام مهلت مقرر مندرج در پروانه ساختمانی دریافت می‌گردد و پس از مدت مذکور درصورت نیمه تمام بودن بنا، به ازای هر سال تأخیر به میزان پنج درصد (۵٪) به مبالغ محاسبه شده در جدول فوق اضافه خواهد شد.» با عنایت به دلایل و مستندات ذیل مصوبه مذکور مغایر با ضوابط و قوانین و مقررات است:

بخش دوم: مغایرت مصوبه با قوانین و خروج از اختیارات قانونی (مواد قانونی که ادعای مغایرت مصوبه با آن شده و دلایل و جهات اعتراض از حیث مغایرت مصوبه با قوانین و خروج از اختیارات مرجع تصویب کننده):

دلایل غیرقانونی بودن وصول عوارض تمدید پروانه ساختمانی یا تأخیر اتمام ساختمان

۱ ـ مغایرت با آراء هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

در ارتباط با عوارض تمدید پروانه ساختمانی یا تأخیر اتمام ساختمان، بر اساس دادنامه‌های متعدد هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در سالهای ۱۳۸۰، ۱۳۸۳ و ۱۳۹۵ تعیین و دریافت این نوع عوارض، خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات شوراهای اسلامی شهرها تشخیص داده شده است. با توجه به این که دیوان عدالت اداری در آرایی مشابه اخذ چنین وجوهی در شهری دیگر را خلاف قانون قلمداد کرده حفظ حقوق شهروندی و اصل برابری افراد در برابر قانون و اصل عدالت مالیاتی {بند۱۴ اصل ۳ و اصل ۲۰ قانون اساسی } و قاعده «هماهنگی و اصل وحدت رویه و ایجاد یکنواختی در نظام عوارض» مستند به ماده ۱۴ آیین نامه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای شهرها سال ۱۳۷۸ نیز اقتضاء می‌کند وقتی اخذ عوارضی از شهروندان بخشی از این سرزمین که در مغایرت با قانون شناخته شده نمی‌توان اخذ همان وجه را از مردمان شهروندان دیگر جایز و قانونی قلمداد کرد.

ابطالی‌های عوارض تمدید پروانه ساختمانی یا تأخیر اتمام ساختمان در آراء هیأت عمومی

تاریخ	دادنامه	موضوع	مرجع تصویب
۸۰/۱۱/۲۳	۳۳۶	در خصوص ابطال قسمت دوم بخشنامه شماره۸۵۵۶۸,۳,۳۴,۲ مورخ ۱۳۷۶,۵,۸ وزارت کشور عوارض تمدید پروانه ساختمانی بدون در نظر گرفتن عوارض صدور پروانه ساختمانی	وزارت کشور
۸۳/۱۰/۱۳	۵۱۵	«تکلیف به اخذ مابه التفاوت عوارض در هنگام درخواست تمدید پروانه ساختمانی پس از اتمام مهلت مقرر در پروانه خلاف قانون است»	
۹۵۷/۱۳	۴۷۱	ابطال تعرفه شماره ۲۰۲۴ از تعرفه عوارض محلی شهر شهرضا در سال ۱۳۹۱ در خصوص عوارض تأخیر در اتمام ساختمان	شورای شهر شهرضا

علاوه بر آرای فوق از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری آرایی نیز از شعب دیوان عدالت وجود دارد که موید غیرقانونی بودن «اخذ عوارض تمدید پروانه» یا «مابه التفاوت صدور پروانه» می‌باشد. (مانند دادنامه شماره ۹۱۰۹۹۹۷۰۹۰۳۲۰۳۱۵۱ ـ ۱۳۹۱/۱۰/۲۵ شعبه ۳۲ دیوان عدالت اداری مندرج در صفحه ۴۲ مجموعه آرای قضایی شعب دیوان عدالت اداری پژوهشگاه قوه قضائیه)

۲ ـ عوارض تمدید پروانه ساختمانی یا تأخیر اتمام ساختمان به عنوان عوارض مجدد خلاف قانون است:

تعلق عوارض مجدد به تمدید پروانه ساختمان پس از اتمام مهلت مندرج در آن بدون احتساب و کسر عوارض پرداخت شده بابت صدور پروانه ساختمان که نتیجتاً مفهم وصول عوارض مضاعف می‌باشد مغایر قانون و خلاف حدود اختیارات می‌باشد. لازم به ذکر است در تبصره ۳ بند (ب) دستورالعمل شماره ۳۹۰۰/۱/۳/۳۴ ـ ۱۳۶۹/۲/۱۷ وزارت کشور مقرر شده که مالکین واحدهای مسکونی (تک واحدی ـ مجتمع) که دارای پروانه ساختمانی می‌باشند و به لحاظ اتمام مهلت اعتبار آن خواستار تمدید پروانه و یا بنا به ضرورت خواستار تعویض و تغییر نقشه ساختمانی بوده از پرداخت مجدد عوارض صدور پروانه ساختمانی معاف خواهند بود. دادنامه‌های ذیل به طور کلی موید عدم امکان وصول عوارض مضاعف یا مجدد است که می‌توان از آنها با قیاس مستنبط العله وحدت ملاک گرفت:

دادنامه ۱۲۹۹ ـ ۱۳۸۶/۱۱/۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

به موجب رأی هیأت عمومی دیوان عدالت اداری به شماره دادنامه ۱۵۰۱ الی ۱۵۲۷ ـ ۱۳۹۳/۹/۲۴ و رأی هیأت عمومی به شماره ۶۶ الی ۸۸ ـ ۱۳۹۲/۲/۳ اخذ عوارض مجدد تحت هر عنوان از سوی شوراهای مختلف ممنوع است.

دادنامه ۱۵۲۸ ـ ۱۳۹۳/۹/۲۴هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

رأی شماره ۱۷۹۶ لغایت ۱۸۰۵ و ۱۸۰۸ ـ ۱۳۹۳/۱۰/۲۹ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

دادنامه شماره ۲۱۰ ـ ۱۳۹۵/۳/۱۸ هیأت عمومی دیوان عدالت اداری

تکلیف به اخذ مابه التفاوت عوارض، مازاد بر میزان مقرر قانون نوسازی در هنگام درخواست تمدید پروانه ساختمانی یا در صورت تأخیر در اتمام آن، پس از اتمام مهلت مقرر در پروانه خلاف قانون است:

مطابق تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون نوسازی و عمران شهری مصوب سال ۱۳۴۷ مقرر شده است که: «در پروانه‌های ساختمانی که از طرف شهرداریها صادر می‌شود باید حداکثر مدتی که برای پایان یافتن ساختمان ضروری است، قید گردد و کسانی که در میدانها و معابر اصلی شهر اقدام به ساختمان می‌کنند باید ظرف مدت مقرر در پروانه‌ها ساختمان خود را به اتمام برسانند و در صورتی که تا دو سال بعد از مدتی که برای اتمام بنا در پروانه قید شده باز هم ناتمام بگذارند، عوارض مقرر در این قانون به دو برابر افزایش یافته و

از آن به بعد نیز اگر ساختمان همچنان ناتمام باقی بماند برای هر دو سالی که بگذرد عوارض به دو برابر ماخذ دو سال قبل افزایش خواهد یافت تا به ۴ درصد بالغ گردد...» نظر به این که مقنن به شرح تبصره یاد شده در خصوص مهلت اتمام ساختمان و ضمانت اجرای عدم رعایت آن تعیین تکلیف کرده است، بنابراین هر نوع مصوبه شورای اسلامی شهر که طی آن برای تاخیر در اتمام ساختمان یا تمدید پروانه بعد از ۵ سال عوارض تعیین نماید، این مصوبه مغایر قانون بوده و از حدود اختیارات مرجع وضع آن خارج است. یکی از اصول حاکم بر قانون این است که {قانون باید به گونه‌ای که نوشته شده و مورد نظر بوده اجرا شود.} معلوم و مشخص نیست که چرا این امر در خصوص مودیان عوارض رعایت نمی‌گردد!

در ادامه مطلب فوق باید این را افزود که تعیین و اخذ عوارض باید به تجویز قانون باشد. (ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت مصوب ۱۳۸۰ و تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجم توسعه) ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید رقابت پذیر و ارتقای نظام مالی کشور مصوب ۱۳۹۴/۲/۱ مندرج در روزنامه رسمی ۷۷۷ ـ ۱۳۹۴/۲/۳۰ مقرر می‌دارد: «...درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی هنگام صدور پروانه یا بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است.» همچنین به موجب نظر فقهای شورای نگهبان، دریافت وجه با تجویز آیین نامه و دستورالعمل مغایر شرع است. لذا امری که برخلاف قانون باشد برخلاف شرع نیز هست. همچنین شورای نگهبان در نامه شماره ۹۰۳۰/۴۲۶۲۰ ـ ۱۳۹۰/۳/۲۹ اعلام کرده است که: چنانچه موضوع مصوبه مجوز قانونی وجود نداشته باشد خلاف موازین شرع می‌باشد. از سوی دیگر نظریه شماره ۷۸/۲۱/۵۶۲۱ ـ ۱۳۷۸/۸/۱۳ شورای نگهبان مشعر داشته اخذ هرگونه وجهی چنانچه استناد قانونی نداشته باشد خلاف شرع تلقی می‌شود. به همین علت می‌توان مغایرت عوارض مأخوذه از مودی برخلاف قانون نوسازی و عمران شهری با شرع، از این بعد استدلالی شورای نگهبان مورد توجه قرار داد. البته تبیین این امر از باب تشحیذ اذهان قضات می‌باشد نه ادعای خلاف شرع بودن مصوبه که نیاز به طی مراحل ارسال مصوبه به شورای نگهبان باشد. با عنایت به مراتب فوق دریافت وجه یا بخشی از اراضی اشخاص به نحو رایگان به عنوان عوارض صدور یا تمدید پروانه ساختمانی و یا هر عنوان دیگر مانند عوارض مشارکت و ... فاقد مهمل قانونی است.

از سوی دیگر با عنایت به آرای ذکر شده از هیأت عمومی دیوان عدالت اداری مبنی بر غیرقانونی بودن اخذ عوارض تبدیل واحد، اخذ وجوه مذکور بر خلاف ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات مالی دولت سال ۱۳۸۰ نیز می‌باشد. همچنین با توجه به حکم مقرر در تبصره ۳ ماده ۶۲ قانون برنامه پنجساله پنجم توسعه جمهوری اسلامی ایران مصوب سال ۱۳۸۹ مبنی بر ممنوعیت دریافت هرگونه وجه، کالا یا خدمات، مازاد بر حکم مقنن در قبال ارائه خدمات توسط مراجع مذکور در قوانین یاد شده، اخذ عوارض تبدیل واحد خلاف قانون است. لذا هیچ توجیهی برای اخذ این وجوه پذیرفته نیست. در هر حال وضع قاعده آمره مشعر بر الزام اشخاص به پرداخت هرگونه وجه در قبال استفاده از تسهیلات و خدمات، اختصاص به قوه مقننه و یا ماذون از قبل قانونگذار دارد. به طور کلی ذکر این نکته لازم است که شورای نگهبان در پاسخ به نامه شماره ۱۸۱۷۵/د ـ ۴۱ ـ ۱۳۸۳/۹/۲۶ ریاست دیوان عدالت اداری طی نظریه شماره ۸۳/۳۰/۹۴۸۶ ـ ۱۳۸۳/۱/۷ چنین اظهار نظر می‌کند «اجرای مصوبه ابطال شده و نیز تصویب مصوبه ای با همان مضمون و یا مبتنی بر همان ملاکی که موجب ابطال است مانند عدم وجود مجوز قانونی و بدون اخذ مجوز جدید بوده و بر خلاف نظریه تفسیری شماره ۸۰/۲۱/۱۲۷۹ ـ ۱۳۸۰/۲/۱۸ شورای نگهبان می‌باشد.» همان طور که ملاحظه می‌گردد، شورای نگهبان صراحتاً اعلام نموده مصوبه جدیدی که با همان مضمون مصوبه ابطال شده قبلی یا مبتنی بر همان ملاکی که موجب ابطال شده از تاریخ تصویب باطل بوده و فاقد اثر می‌باشد. مگر نه این است که وفق صدر ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ چنانچه مصوبه ای در هیأت عمومی ابطال شود، رعایت مفاد رأی هیأت عمومی در مصوبات بعدی، الزامی است. از سوی دیگر مواد ۳۰۱ و ۳۰۲ و ۳۰۳ قانون مدنی و قاعده «أکل مال به باطل» از سوی شهرداریها و شوراها بر موضوع حاکم است.

لذا جلوگیری از اخذ این وجوه غیرقانونی مستلزم اقدام اعضای هیات عمومی دیوان عدالت اداری بر اساس ماده ۱۳ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ مبنی بر ابطال مصوبه از زمان تصویب می‌باشد. ضمن اینکه اعمال ماده ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری می‌تواند مانع از تجری شورای شهر و شهرداری تهران گردد. به علاوه مستنداً به ماده ۱۷۴ قانون برنامه پنجم توسعه دی ماه ۱۳۸۹ شوراهای اسلامی و شهرداریها و سایر مراجع ذی ربط موظفند تا پایان سال اول برنامه از طریق تدوین نظام درآمدهای پایدار شهرداریها با اعمال سیاستهای ذیل اقدام نمایند: ج ـ تبدیل عوارض موضوع درآمد شهرداریها از عوارض بر املاک به عوارض ناشی از مصرف و خدمات همچنین به استناد ماده ۵ آیین نامه اجرایی نحوه وضع و وصول عوارض توسط شوراهای اسلامی شهرها سال ۱۳۷۸ ایجاد یکنواختی در نظام عوارض سراسر کشور لازم است بنابراین عمل به ابطالی‌های شهرهای دیگر و در نظر داشتن آنها در مصوبات و یا پیشنهاد تصویب عوارض باید مورد توجه قرار بگیرد. همچنین به استناد بند (ج) ماده ۱۴ آیین نامه مذکور «هماهنگی و وحدت رویه در نظام عوارض» از جمله سیاستهای عمومی دولت است که شوراها مکلفند به هنگام تصمیم گیری راجع به عوارض آن را مراعات نمایند. «وضع بدون تبعیض عوارض بر اساس اصل ۳ قانون اساسی» در بند (ش) ماده ۱۴ آیین نامه فوق الذکر مستند شده است. در نظر داشتن سیاستهای دولت در «توجه به اثرات تبعی وضع عوارض بر اقتصاد محل» و «توجه داشتن به رشد تولید و گسترش واحدهای تولیدی در منطقه به هنگام وضع عوارض بر تولید» موضوع بندهای ماده ۱۴ آیین نامه وضع و وصول عوارض توسط شوراها سال ۱۳۷۸ و ماده ۵۹ قانون رفع موانع تولید سال ۱۳۹۴ که مقرر می‌دارد «درخواست یا دریافت وجه مازاد بر عوارض قانونی بعد از صدور پروانه توسط شهرداریها ممنوع است.» باید مانع از وضع و وصول عوارضی مانند تمدید پروانه باشد.

بنا به مراتب و نظر به این که مصوبه‌های شورای اسلامی شهر تهران در خصوص عوارض تمدید پروانه خلاف قانون و خارج از حدود اختیارات آن شورا می‌باشد، لذا مستنداً به مواد ۱۳، بند ۱ ماده ۱۲، ۸۸ و ۹۲ قانون دیوان عدالت اداری سال ۱۳۹۲ استدعای ابطال مصوبات شورای اسلامی شهر تهران و جلوگیری از اخذ عوارض غیرقانونی شهرداری تهران را از زمان تصویب و خارج از نوبت دارم. "

متن مصوبه مورد اعتراض به قرار زیر است:

«عنوان مصوبه :

« اصلاحیه مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمان‌های نیمه کاره ، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ مورخ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ »

(مشتمل بر ماده واحده و چهارده (۱۴) تبصره با اصلاحات بعدی آن)

مصوب جلسه ۲۳۴ شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم)، ابلاغی به شماره: ۱۶۰/۲۱۵۸/۳۰۲۵۷ ـ ۱۳۹۴/۱۱/۱۴ و اصلاحیه آن مصوب جلسه ۲۴۱ شورای اسلامی شهر تهران (دوره چهارم)

ابلاغی به شماره : ۱۶۰/۲۱۶۷/۳۲۸۹۸ ـ ۱۳۹۴/۱۲/۵

توجه: موارد اصلاحی مطابق دویست و چهل و یکمین جلسه (دوره چهار)، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۲۱۶۷/۳۲۸۹۸ ـ ۱۳۹۴/۱۲/۵ در متن مصوبه اعمال شده است.

ماده واحده:

به استناد تبصره یکم (۱) ماده پنجاهم (۵۰) قانون مالیات بر ارزش افزوده و با عنایت به مفاد بند چهاردهم (۱۴) ماده ۵۵ قانون شهرداریها، به منظور کاهش زیان و خسارات ناشی از عملیات ساختمانی بر محیط زیست، سیما و منظر شهری، ایمنی عابرین و امینت شهر و همچنین پیشگیری از آسیب‌های اجتماعی مفاد مصوبه « مجوز اخذ عوارض تمدید ساختمانهای نیمه کاره »، ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ اصلاح و شهرداری تهران موظف است از ۱۳۹۵/۷/۱، برای کلیه ساختمانهای (ادارات دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران) که در مهلت قانونی مندرج در پروانه ساختمانی، عملیات آنها به اتمام نرسیده و نیمه کاره رها شده اند، به ازای هر ماه تطویل بر اساس مفاد این مصوبه، عوارضی تحت عنوان عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی مطابق فرمول و جدول زیر دریافت نماید:

$$DE=\frac{1}{12}PS$$

P : ارزش معاملاتی گرانترین گذر قابل دسترسی ملک بر اساس آخرین دفترچه ارزش معاملاتی املاک مصوب (موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم) که از ابتدای هر سال ملاک عمل خواهد بود.

S : مساحت ناخالص کل زیربنا

مرحله ساختمانی	درصد عوارض دریافتی
تا مرحله اتمام فونداسیون	۱/۴ DE
از اتمام فونداسیون تا اتمام مرحله اسکلت و سقف	۱/۳ DE
از اتمام اسکلت و سقف تا اتمام مرحله سفت کاری	۱/۱ DE
از مرحله اتمام سفت کاری تا مرحله اجرای نازک کاری بدون نما	DE

تبصره یکم (۱): عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی با توجه به مرحله ساختمانی ملک پس از گذشت ۲ سال اضافی از اتمام مهلت مقرر مندرج در پروانه ساختمانی دریافت می‌گردد و پس از مدت مذکور در صورت نیمه تمام بودن بنا، به ازای هر سال تأخیر به میزان پنج درصد (۵٪) به مبالغ محاسبه شده در جدول فوق اضافه خواهد شد.

تبصره دوم (۲): ساختمانهایی که نماسازی آنها در کلیه سطوح تکمیل و اجرا شده، تمامی ضمائم غیر اساسی متصل به ساختمان جمع آوری گردیده و موانع لازم جهت ورود و خروج افراد متفرقه به ساختمان به ویژه درب و پنجره ها در نمای عمومی نصب شده باشد، ساختمان تمام شده محسوب و مشمول عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی نمی‌باشد.

تبصره سوم (۳): در خصوص ساختمانهایی که از تاریخ ۱۳۹۵/۱/۱ در هنگام ساخت، « پروانه تغییر نقشه » اخذ می‌نمایند، ملاک محاسبه عوارض موضوع این مصوبه زمان مندرج در پروانه اولیه می‌باشد.

تبصره چهارم (۴) (اصلاحی): در صورتی که تا زمان اتمام مهلت پروانه ساختمان، مجوز شروع عملیات ساختمانی اخذ نگردد و عملیات ساختمانی شروع نشود، ملک مذکور مشمول عوارض این مصوبه نمی‌گردد. تمدید پروانه این گونه ساختمانها با حفظ حقوق قبلی، صرفاً یک بار امکان پذیر است. برای این گونه پروانه ها، ملاک محاسبه « عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی » از زمان مندرج در پروانه تمدید شده می‌باشد.

تبصره پنجم (۵): عوارض تأخیر در تکمیل ساختمان سازی برای کلیه ساختمانهای نیمه کاره که پروانه ساختمانی آنها قبل یا بعد از سال ۱۳۷۹ صادر شده است، تا تاریخ ۱۳۹۵/۶/۳۱ مطابق با مصوبه سال ۱۳۸۲ (بر مبنای $\frac{۱}{۲}$ PS به ازای هر ماه تطویل) و در صورت عدم اتمام ساختمان، از تاریخ ۱۳۹۵/۷/۱ مشمول این مصوبه می‌گردند.

الف ـ برای ساختمانهای نیمه تمامی که پروانه ساختمانی آنها بعد از سال ۱۳۷۹ صادر شده است، با توجه به درج مهلت اتمام عملیات در پروانه ساختمانی صادره نیازی به صدور اخطار نبوده و اطلاع رسانی ذیل پروانه ساختمانی جهت شمول اخذ عوارض ساختمانهای نیمه کاره کفایت می‌نماید.

ب ـ شهرداری تهران مکلف است ضمن شناسایی ساختمانهای نیمه تمامی که پروانه ساختمانی آنها قبل از سال ۱۳۷۹ صادر شده است، نسبت به صدور اخطار جهت اتمام ساختمان با مهلت یک (۱) ساله اقدام نماید.

تبصره ششم (۶): شهرداری موظف است با رعایت ترتیبات قانونی، عوارض موضوع این مصوبه را به مؤدی ابلاغ نماید تا آن را ظرف مدت سه (۳) ماه به حساب شهرداری پرداخت کند. چنانچه مؤدی در مهلت مقرر به عوارض اعلامی اعتراض نکند، عوارض قطعی شده و لازم الاجراء خواهد بود و در صورت اعتراض وی، مراتب جهت رسیدگی و اتخاذ تصمیم به کمیسیون ماده ۷۷ قانون شهرداری ارسال می‌شود.

تبصره هفتم (۷): به منظور تصمیم گیری در خصوص بناها و تأسیساتی که از لحاظ اصول شهرسازی، فنی یا بهداشتی، خلاف مشخصات مندرج در پروانه باشد به طوری که قطع آن ضرورت یابد و یا بنا بدون پروانه شهرداری احداث گردیده و یا شروع به احداث شده باشد، شهرداری مکلف است موضوع را در کمیسیون مقرر در تبصره یکم (۱) ماده صد قانون شهرداریها مورد پیگیری قرار دهد.

تبصره هشتم (۸): شهرداری تهران مکلف است به موجب بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداریها و به منظور رفع خطر، ایمن سازی و نماسازی کیله ساختمانهای نیمه کاره (ادارات دولتی، عمومی، خصوصی و شهرداری تهران) با اختصاص ردیف بودجه مجزا در بودجه سالیانه اعتبارات لازم را پیش بینی نماید. چنانچه مهلت اتمام عملیات ساختمانی منقضی شده و بنا مخاطراتی را متوجه ساکنین نموده است، شهرداری تهران مکلف است پس از کسب نظر مأمور فنی خود به مالکین یا صاحبان اماکن یا صاحبان ادوات منصوب ابلاغ نموده تا ظرف مدت ۷ روز نسبت به رفع خطر احتمالی اقدام نماید. در صورت عدم اقدام مالک و یا عدم دسترسی به وی و یا در مواردی که ضرورت و فوریت امر ایجاب کند رأساً با مراقبت مأمورین خود اقدام به رفع خطر یا مزاحمت نماید و هزینه مصروف را به اضافه صدی پانزده خسارت از طرف دریافت نماید. در صورت ممانعت مالک از انجام وظیفه شهرداری، مراتب به مرجع صالح قضایی اعلام و برابر دستور مقام قضایی اقدامات لازم معمول خواهد شد.

تبصره نهم (۹): چنانچه در خصوص ساختمانهای نیمه کاره از طرف مراجع صالح قضایی دستور توقف عملیات اجرایی صادر شده باشد، مدت زمان مذکور از شروع دستور توقف عملیات اجرائی تا بلا اثر شدن آن، مشمول عوارض موضوع این مصوبه نمی‌باشد.

تبصره دهم (۱۰): کلیه تعاونی‌های مسکن کارمندی و کارگری، مشمول پرداخت پنجاه درصد (۵۰%) عوارض موضوع این مصوبه می‌باشند.

تبصره یازدهم (۱۱): انجام هرگونه گودبرداری ساختمان قبل از صدور پروانه ساختمانی ممنوع می‌باشد و شهرداری تهران مکلف است با اتخاذ تدابیر لازم از گودبرداری‌های غیرمجاز جلوگیری به عمل آورد.

تبصره دوازدهم (۱۲): شهرداری تهران مکلف است کلیه ساختمانهای رها شده در شهر تهران را شناسایی و برابر مقررات موضوع را جهت تعیین تکلیف به مرجع صالح قضایی ارسال و پیگیری‌های لازم را معمول نماید.

تبصره سیزدهم (۱۳): در صورت تصویب دو مرحله ای شدن صدور پروانه ساختمانی مبنای اخذ عوارض موضوع این مصوبه زمان صدور پروانه اصلی خواهد بود.

تبصره چهاردهم (۱۴): مدت زمان تأخیر عملیات ساختمانی ناشی از بروز حوادث غیر مترقبه در شهر تهران مشمول اخذ عوارض موضوع مصوبه نمی‌گردد. "

در پاسخ به شکایت مذکور، رئیس شورای اسلامی شهر تهران به موجب لایحه شماره ۱۶۰/۳۴۶۳۷ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۲۴ توضیح داده است که:

«حجت الاسلام والمسلمین جناب آقای بهرامی
ریاست محترم هیأت عمومی دیوان عدالت اداری
موضوع: پرونده کلاسه ۱۱۳۴/۹۵ با شماره ۹۵۰۹۹۸۰۹۰۵۸۰۰۰۰۷۳۵
سلام علیکم

احتراماً، عطف به پرونده کلاسه ۱۱۳۴/۹۵ موضوع مکاتبه مورخ ۱۳۹۵/۱۱/۲۳ مدیریت دفتر هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ثبت شده به شماره ۱۶۰/۳۲۱۵۵ ـ ۱۳۹۵/۱۲/۳ در دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران در خصوص ارسال نسخ دوم دادخواست آقای امید محمدی به خواسته «ابطال مصوبه مجوز اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره ـ ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲ ـ ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ به عنوان عوارض تطویل و اصلاحیه‌های آن» مراتب ذیل را در رد خواسته یاد شده به استحضار می‌رساند:

۱ـ همان گونه که مستحضرید، حسب مندرجات بند ۱۴ ماده ۵۵ قانون شهرداری، اتخاذ تدابیر موثر و اقدام لازم برای حفظ شهر از خطرات در معابر عمومی، کوچه‌ها و اماکن عمومی از جمله وظایف شهرداری است، بر این اساس و به‌منظور پیشگیری از تطویل در ساخت و پیشگیری از خطرات احتمالی از یک سو و ضرورت اعمال مقررات جدید در ساختمانهایی که احداث آنها بیش از مدت پیش بینی شده در پروانه طول می‌کشد، شوراهای اسلامی شهرها برای پروانه‌های ساختمانی مدت اعتبار تعیین می‌نمایند. بدیهی است پس از اتمام مهلت یاد شده و عدم اتمام ساختمان به علت تاخیر مالک، تمدید پروانه‌های ساختمانی و بررسی انطباق آن با مقررات جدید احتمالی ضروری است و تبعاً تمدید پروانه ساختمانی مشمول عوارض نیز خواهد شد.

۲ ـ حسب مندرجات بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۱۳۷۵/۳/۱ و اصلاحات بعدی آن «تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن» در صلاحیت شورای اسلامی شهر است.

۳ ـ همان گونه که مستحضرید بر مبنای تبصره ۱ ذیل ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷، وضع عوارض محلی که تکلیف آنها در این قانون مشخص نشده بر عهده شورای اسلامی شهر و بخش است.

۴ ـ همچنین در زمان تصویب مصوبه مورد بحث، بر مبنای مفهوم مخالف ماده ۵ قانون اصلاح موادی از قانون برنامه سوم توسعه اقتصادی، اجتماعی و فرهنگی جمهوری اسلامی ایران و چگونگی برقراری و وصول عوارض و سایر وجوه از تولیدکنندگان کالا، ارائه دهندگان خدمات و کالاهای وارداتی مصوب ۱۳۸۱/۱۰/۲۲ معروف به قانون تجمیع عوارض و منطوق تبصره ۱ آن که بهترین دلیل بر وجود این مفهوم مخالف می‌باشد، وضع عوارض برای عناوینی که در ماده ۴ این قانون تکلیف آن روشن نگردیده بود به عهده شورای اسلامی شهر تهران قرار داده شده بود. بند «ب» ماده یک و ماده ۱۶ آیین نامه اجرایی قانون تجمیع عوارض مصوب ۱۳۸۱/۱۲/۲۸ هیأت وزیران مندرج در روزنامه رسمی شماره ۱۶۹۲۷ ـ ۱۳۸۲/۱/۲۳ نیز به وضوح موید پیش بینی صلاحیت شوراهای اسلامی شهرها در وضع این گونه عوارض بوده است.

۵ ـ برخلاف ادعای شاکی در بند ۲ لایحه شرح شکایت خود، دریافت عوارض برای تمدید پروانه ساختمانی پس از پایان مهلت اعتبار آن تاکنون در هیچ مرجعی، عواض مضاعف محسوب نشده است. در غیر این صورت، تمامی مدارکی که دارای مهلت اعتبار هستند مانند گواهینامه رانندگی، پاسپورت، پروانه وکالت دادگستری و ... که در پایان مدت اعتبار برای تمدید آن عوارض پرداخت می‌گردد از جمله عوارض مضاعف محسوب می‌شد. در حالی که چنین نگاهی به عوارض تمدید پروانه از سوی دیوان عدالت اداری در خصوص موارد یاد شده ملاحظه نشده است.

۶ ـ علاوه بر مراتب معروضه، موضوع مصوبه مورد اعتراض، عوارض تمدید پروانه ساختمانی است و وضع این عوارض همانند وضع اصل عوارض صدور پروانه ساختمانی در صلاحیت شورای اسلامی شهر است. با توجه به مراتب معروضه، مبنی بر صلاحیت شورای اسلامی شهر در وضع عوارض تمدید پروانه ساختمانی، رد شکایت موضوع دادخواست تقدیمی مورد استدعاست.»

هیأت عمومی دیوان عدالت اداری در تاریخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ با حضور رئیس و معاونین دیوان عدالت اداری و رؤسا و مستشاران و دادرسان شعب دیوان تشکیل شد و پس از بحث و بررسی با اکثریت آراء به شرح زیر به صدور رأی مبادرت کرده است.

رأی هیأت عمومی

قانونگذار در تبصره ۲ ماده ۲۹ قانون عمران و نوسازی شهری روش خاصی برای تعیین و اخذ عوارض تمدید پروانه‌های ساختمانی پیش بینی کرده است و آراء هیأت

عمومی دیوان عدالت اداری نیز بر همین اساس صادر شده است، لذا مصوبه مورد شکایت، مغایر قانون مذکور بوده و با استناد به بند ۱ ماده ۱۲ و ماده ۸۸ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲ ابطال می‌شود. با اعمال ماده ۱۳ قانون پیش گفته و تسری ابطال مصوبه به زمان تصویب آن موافقت نشد.

رئیس هیأت عمومی دیوان عدالت اداری ـ محمدکاظم بهرامی

تاریخ: ۹۸/۴/۱۱
شماره دادنامه: ۵۹۸
کلاسه پرونده: ۳۸۳/۹۷
مرجع رسیدگی: دیوان عدالت اداری
شاکی : رئیس دیوان عدالت اداری
طرف شکایت: شورای اسلامی شهر تهران
موضوع شکایت و خواسته: ابطال اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲- ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ مصوب شورای اسلامی شهر تهران
گردشکار: شاکی درخواستی به خواسته فوق، تقدیم دیوان عدالت اداری کرده که پس از ثبت به هیأت عمومی ارجاع شده و به کلاسه فوق ثبت شده است. تشریفات قانونی معمول و پرونده تحت نظر است. ملاحظه می شود خواسته مشمول ماده ۸۵ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب ۱۳۹۲ است، با اعلام پایان رسیدگی، به شرح زیر قرار صادر می شود.

« قرار دیوان»

در خصوص درخواست رئیس دیوان عدالت اداری به طرفیت شورای اسلامی شهر تهران و به خواسته ابطال اصلاحیه مصوبه اخذ عوارض تمدید پروانه ساختمانهای نیمه کاره- ابلاغی به شماره ۱۶۰/۴۳۸/۱۶۵۹۲- ۱۳۸۲/۱۱/۱۸ مصوب شورای اسلامی شهر تهران ، نظر به اینکه موضوع پیشتر در هیأت عمومی دیوان عدالت اداری رسیدگی و به صدور دادنامه شماره ۳۰۸ مورخ ۱۳۹۷/۲/۱۸ منتهی شده است، بنابراین از اعتبار امر مختوم برخوردار بوده و موجبی برای رسیدگی دوباره وجود ندارد و به استناد مواد ۸۲ و ۸۵ قانون تشکیلات و آیین دادرسی دیوان عدالت اداری مصوب سال ۱۳۹۲، قرار رد درخواست صادر و اعلام می شود. این قرار قطعی است./۶

مرتضی علی اشراقی
معاون قضایی دیوان عدالت اداری

دبیرخانه شورای اسلامی شهر تهران
۱۳۹۸/۵/۱۵
شماره: ۱۶۰۰۰۰۰۰