

هیأت تخصصی عمران ، شهرسازی و اسناد

* کلاسه پرونده : هع / ۱۳۲۴/۹۵

دادنامه : ۹۷۰۹۹۷۰۹۰۶۰۰۰۱۷۱

تاریخ : ۹۷/۱/۲۹

* شاکی : آقای اسدالها محمودی کیاسری

* طرف شکایت : شورای اسلامی شهر کیاسر

* موضوع شکایت و خواسته : ابطال مصوبه های سال های ۹۴ و ۹۵ با موضوع آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها) ، عوارض پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی و عوارض ارزش افزوده طبقات مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی در مناطق شهر

* متن مقررہ مورد شکایت

* آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها)

الف : ارزش معاملاتی سال ۹۳

در راستای تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها برای بناهای بدون پروانه و مازاد بر پروانه که بر اساس آراء ماده صد ، رأی بر ابقاء بنا صادر می گردد باتوجه به موقعیت مکانی و ارزش ساختمانی و استقرار آنها به تفکیک خیابانهای اصلی و فرعی و سایر معابر با در نظر گرفتن وضعیت معیشتی ساکنان هر منطقه ، و همچنین با توجه به بلوک بندی دفترچه ارزش معاملاتی املاک که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارایی شهرستان ساری و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن می باشد ، ارزش معاملاتی ساختمانی به شرح جداول ذیل تعیین و ابلاغ می گردد.

اسکلت بتن و فلز با هر نوع سقف و دیوار

ردیف نام خیابان نرخ سازه های

غیر مجاز بدون

پروانه های ساختمانی (ریال) نرخ سازه های غیر مجاز

مازاد بر

پروانه های ساختمانی (ریال)

۱	از ابتدای محدوده قانونی شهر تا قبل از میدان معلم	۴۰۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰
۲	از میدان معلم تا میدان ولی عصر	۵۰۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰
۳	میدان ولی عصر	۶۰۰۰۰۰۰	۴۰۰۰۰۰۰
۴	خروجی شهر (بعد از میدان ولی عصر) تا انتهای محدوده قانونی شهر	۵۰۰۰۰۰۰	۳۵۰۰۰۰۰
۵	خیابان امام خمینی	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰
۶	خیابان امام حسین	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰
۷	خیابان شاهد و خیابان شهید فهمیده	۴۰۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰
۸	خیابان لاله زار	۳۰۰۰۰۰۰	۲۰۰۰۰۰۰

۲۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۹	خیابان معلم
۱۸۰۰۰۰۰	۲۵۰۰۰۰۰۰	۱۰	سایر خیابانها و کوچه های سطح شهر

از ماده ۱۰۰ قانون شهرداری :

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

* آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها)

الف : ارزش معاملاتی سال ۹۵

در راستای تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداریها برای بناهای بدون پروانه و مازاد بر پروانه که بر اساس آراء ماده صد رأی بر ابقاء بنا صادر می گردد با توجه به موقعیت مکانی و ارزش ساختمانی و استقرار آنها به تفکیک خیابانهای اصلی و فرعی و سایر معابر با در نظر گرفتن وضعیت معیشتی ساکنان هر منطقه و همچنین با توجه به بلوک بندی دفترچه ارزش معاملاتی املاک که ملاک عمل اداره امور اقتصادی و دارایی شهرستان ساری و در اجرای ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب اسفند ماه ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن می باشد، ارزش معاملاتی ساختمانی به شرح جداول ذیل تعیین و ابلاغ می گردد.

اسکلت بتن و فلز با هر نوع سقف و دیوار

ردیف نام خیابان نرخ سازه های غیر مجاز

بدون پروانه های ساختمانی (ریال) نرخ سازه های غیر مجاز

مازاد بر پروانه های ساختمانی (ریال)

۳۵۰۰۰۰	۴۵۰۰۰۰۰	۱	از ابتدای محدوده قانونی شهر تا قبل از میدان معلم
	۴۰۰۰۰۰	۲	از میدان معلم تا میدان ولی عصر
	۴۵۰۰۰۰	۳	میدان ولی عصر
۴۰۰۰۰۰	۵۵۰۰۰۰۰	۴	خروجی شهر (بعد از میدان ولی عصر) تا انتهای محدوده قانونی شهر
	۲۵۰۰۰۰	۵	خیابان امام خمینی
	۲۵۰۰۰۰	۶	خیابان امام حسین
	۳۰۰۰۰۰	۷	خیابان شاهد و خیابان شهید فهمیده
	۲۵۰۰۰۰	۸	خیابان لاله زار
	۲۵۰۰۰۰	۹	خیابان معلم
۲۳۰۰۰۰۰	۳۰۰۰۰۰۰	۱۰	سایر خیابانها و کوچه های سطح شهر

از ماده ۱۰۰ قانون شهرداری :

مالکین اراضی و املاک واقع در محدوده شهر یا حریم آن باید قبل از هر اقدام عمرانی یا تفکیک اراضی و شروع ساختمان از شهرداری پروانه اخذ نمایند.

شهرداری می تواند از عملیات ساختمانی ساختمانهای بدون پروانه یا مخالف مفاد پروانه به وسیله مامورین خود اعم از آنکه ساختمانی در زمین محصور یا غیر محصور واقع باشد جلوگیری نماید.

* عوارض پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی (سال ۹۴)

پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی در مورد (بالکن - تراس) واحدهای تجاری، اداری، صنعتی، خدماتی و مسکونی که مطابق ضوابط و مقررات طرحهای مصوب شهری ایجاد و احداث شود از هر متر مربع پیش آمدگی عوارض زیر وصول خواهد شد.

۱- در صورتی که پیش آمدگی در معبر عمومی به صورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی قرار گیرد علاوه بر اینکه جز زیربنای مفید محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد از هر متر مربع پیش آمدگی برای واحدهای تجاری ۲۰ برابر ارزش منطقه ای و برای واحدهای اداری، صنعتی و مسکونی ۱۵ برابر ارزش منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن از متقاضیان وصول خواهد شد.

۲- اگر پیش آمدگی به صورت روبسته دارای دیوار جانبی باشد ولی به صورت زیربنای مفید مورد استفاده قرار گیرد (صرفاً به صورت بالکن) علاوه بر اینکه جزء زیربنای ناخالص محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد از هر متر مربع پیش آمدگی ۱۰ برابر ارزش منطقه ای و برای واحدهای اداری، صنعتی، خدماتی و مسکونی ۸ برابر ارزش منطقه ای محاسبه و وصول خواهد شد.

چنانچه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه بنا صرفاً به صورت سایبان مورد استفاده قرار گیرد مشمول مقررات این تعرفه نخواهد بود.

*عوارض پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی (سال ۹۵)

پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی در مورد (بالکن - تراس) واحدهای تجاری، اداری، صنعتی، خدماتی و مسکونی که مطابق ضوابط و مقررات طرحهای مصوب شهری ایجاد و احداث شود از هر متر مربع پیش آمدگی عوارض زیر وصول خواهد شد.

۱- در صورتی که پیش آمدگی در معبر عمومی به صورت روبسته و زیربنای مفید مورد استفاده واحدهای مسکونی، تجاری، اداری، صنعتی و خدماتی قرار گیرد علاوه بر اینکه جز زیربنای مفید محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد از هر متر مربع پیش آمدگی برای واحدهای تجاری ۴۰ برابر ارزش منطقه ای و برای واحدهای اداری، صنعتی ۳۵ و مسکونی ۲۰ برابر ارزش منطقه ای موضوع ماده ۶۴ قانون مالیاتهای مستقیم مصوب ۱۳۶۶ و اصلاحیه بعدی آن از متقاضیان وصول خواهد شد.

۲- اگر پیش آمدگی به صورت روبسته دارای دیوار جانبی باشد ولی به صورت زیربنای مفید مورد استفاده قرار گیرد (صرفاً به صورت بالکن) علاوه بر اینکه جزء زیربنای ناخالص محسوب و عوارض مربوطه وصول خواهد شد از هر متر مربع پیش آمدگی تجاری ۱۵ برابر ارزش منطقه ای و برای واحدهای اداری، صنعتی، خدماتی و مسکونی ۱۰ برابر ارزش منطقه ای محاسبه و وصول خواهد شد.

چنانچه پیش آمدگی سقف آخرین طبقه بنا صرفاً به صورت سایبان مورد استفاده قرار گیرد مشمول مقررات این تعرفه نخواهد بود.

عوارض ارزش افزوده طبقات مازاد بر ضوابط طرح تفصیلی در مناطق شهر (سال ۹۵)

ردیف نام خیابان ضریب مبلغ به ریال به ازای هر متر مربع

۱- از ابتدای محدوده قانونی شهر تا قبل از میدان معلم ۱-۲ ۶۰۰۰۰۰

۲- از میدان معلم تا میدان ولی عصر ۱-۲ ۸۰۰۰۰۰

۳- میدان ولی عصر ۱-۲ ۱۰۰۰۰۰۰

۴- خروجی شهر (بعد از میدان ولی عصر) تا انتهای محدوده قانونی شهر ۱-۲ ۸۰۰۰۰۰

۵- خیابان امام خمینی ۱-۲ ۶۰۰۰۰۰

۶- خیابان امام حسین ۱-۲ ۶۰۰۰۰۰

۷- خیابان شاهد و خیابان شهید فهمیده ۱-۲ ۸۰۰۰۰۰

۸- خیابان لاله زار ۱-۲ ۵۰۰۰۰۰

۹- خیابان معلم ۱-۲ ۶۰۰۰۰۰

۱۰- سایر خیابانها و کوچه های سطح شهر ۲-۱ ۴۰۰۰۰۰

*دلایل شاکی برای ابطال مقررہ مورد شکایت :

رییس شورای اسلامی شهر کیاسر ، به موجب لایحه تقدیمی ، ضمن رد اظهارات شاکی ، مواردی را اعلام داشته که مختصراً به شرح ذیل است.

مبنای محاسبه عوارض ساختمان تجاری ، مسکونی شاکی ، تعرفه سال ۱۳۹۴ شهرداری بوده که این تعرفه بعد از تصویب شورای اسلامی شهر کیاسر جهت سیر مراحل قانونی به فرمانداری شهرستان ساری ارسال گردیده است که مورد ایراد کمیته انطباق مصوبات شورا قرار نگرفته است. بنابراین استفاده شهرداری از آن قانونی بوده است.

*خلاصه مدافعات طرف شکایت :

شاکی به موجب دادخواستی ، درخواست ابطال بخشی از مصوبات شورای اسلامی شهر کیاسر را تقاضا کرده و در شرح و بیان خواسته ، موارد مغایر قانونی را اعلام داشته که مختصراً به شرح ذیل است.

۱- قانون گذار در زمینه مرجع تعیین عوارض و کیفیت احتساب جرایم تخلفات ساختمانی و وصول آن ها در ماده ۱۰۰ قانون شهرداری تعیین کرده ، بنابراین ، وضع مصوبات مورد اعتراض از سوی شورای اسلامی شهر کیاسر ، متضمن وضع قاعده آمره در خصوص وصول عوارض مذکور علاوه بر جرایم تخلفات ساختمانی ، مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی مرجع واضع مصوبه (شورای اسلامی شهر) می باشد. بنابراین شورا حقی برای دریافت عوارض متعلقه علاوه بر جریمه کمیسیون ماده صد ندارد.

۲- وفق اصل ۱۰۵ قانون اساسی و ماده ۸۰ اصلاحی قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخاب شهرداران مصوب ۷۵ و اصلاحی ۸۲ و ۸۶ ، مصوبات شوراها نباید مغایر با موازین اسلام یا قوانین و مقررات کشور و یا خارج از حدود وظایف و اختیارات شوراها باشد و مصوبات مذکور به شرح مذکور ، مغایر قانون می باشد.

۳- اخذ وجوه مذکور ، مغایر با حکم قانونی مندرج در ماده ۴ قانون تنظیم بخشی از مقررات دولت از حیث ممنوعیت دریافت هرگونه وجه ، کالا و یا خدمات تحت هر عنوان از اشخاص حقیقی یا حقوقی توسط نهادهای عمومی غیر دولتی می باشد. هم چنین مصوبات مذکور با مواد ۵۰ و ۵۱ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۸۷ نیز از حیث ممنوعیت برقراری عوارض و سایر وجوه برای انواع کالاهای وارداتی و تولیدی و ارایه خدمات تعیین شده در قانون مذکور مغایر قانون می باشد.

۴- مصوبات مورد اعتراض با آرای صادره از سوی هیات عمومی دیوان عدالت اداری از جمله دادنامه های ۳۵۴ الی ۳۵۸ مورخ ۸۰/۱۱/۱۴ ، ۸۴۸ مورخ ۸۷/۱۲/۱۱ ، ۷۷۰ مورخ ۹۱/.../۲ ، ۱۵۲۹ مورخ ۹۳/۹/۲۴ ، ۱۸۱۸ مورخ ۹۳/۱۱/۶ ، در خصوص ابطال مصوبات تعدادی از شوراهای اسلامی شهر که متضمن وضع قاعده آمره در مورد وصول عوارض غیر قانونی ، مغایرت قانونی دارد.

هیأت تخصصی عمران ، شهرسازی و اسناد دیوان عدالت اداری

با حضور اعضاء تشکیل ، پس از ملاحظه پرونده و اسناد و مدارک موجود در آن و بعد از قرائت گزارش عضو ممیز و بررسی و انجام مشاوره با اعضاء به اتفاق آراء اعضاء حاضر به شرح ذیل مبادرت به صدور رأی می نماید .

رأی هیات تخصصی عمران ، شهرسازی و اسناد

طبق تبصره ۱۱ ماده صد قانون شهرداری ها تصویب آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان بعد از پیشنهاد شهرداری از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهرها است و سالی یکبار هم قابل تجدیدنظر است و ارزش معاملاتی املاک مندرج در ماده ۶۴ قانون مالیات های مستقیم مربوط به مالیات بوده و ارتباطی به ارزش معاملاتی ساختمان ندارد تا نسخ تبصره یازده ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها باشد و در آراء هیات عمومی دیوان عدالت اداری مثل دادنامه شماره ۱۹۴ - ۱۳۸۵/۳/۲۸ تصویب آئین نامه ارزش معاملاتی توسط شوراهای اسلامی مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات تشخیص نگردیده است. و همچنین طبق بند ۱۶ ماده ۷۱ قانون تشکیلات ، وظایف و انتخابات شوراهای اسلامی کشور و انتخابات شهرداران مصوب ۱۳۷۵ تصویب لوایح برقراری یا لغو عوارض شهر و همچنین تغییر نوع و میزان آن با در نظر گرفتن سیاست های عمومی دولت که از سوی وزارت کشور اعلام می شود از جمله وظایف و مسئولیت های شورای اسلامی شهرها محسوب شده و در تبصره ۱ ماده ۵۰ قانون مالیات بر ارزش افزوده مصوب ۱۳۸۷ ، وضع عوارض محلی جدید تجویز شده است و با توجه به اینکه وضع و اخذ عوارض صدور پروانه در تراکم پایه و مزاد بر تراکم توسط شوراهای اسلامی و شهرداریها طبق بند (ب) رای شماره ۷۹ مورخ ۱۳۹۵/۲/۲۱ هیات عمومی دیوان عدالت اداری و وضع عوارض برای تبدیل یک واحد به دو یا چند واحد در رای شماره ۲۶ مورخ ۱۳۹۲/۱/۱۹ هیات عمومی دیوان عدالت اداری مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات قانونی تشخیص نگردیده و طبق آراء شماره ۵۸۷-۸۳/۱۱/۲۵ و ۷۸۶-۱۳۹۶/۸/۹ هیات عمومی ، عوارض از جمله حقوق دیوانی بوده و غیر از جرائم مربوط به کمیسیونهای ماده صد قانون شهرداریها می باشد. بنابراین آئین نامه ارزش معاملاتی ساختمان (تبصره ۱۱ ماده ۱۰۰ قانون شهرداری ها) سال های ۹۴ و ۹۵ وضع عوارض پیش آمدگی مشرف بر معابر عمومی سال های ۹۴ و ۹۵ و عوارض ارزش افزوده طبقات مزاد بر ضوابط طرح تفصیلی در مناطق شهر مصوب شورای اسلامی شهر کیاسر مغایر قانون و خارج از حدود اختیارات نبوده و به استناد مواد ۱۲ و ۸۴ قانون تشکیلات و آئین دادرسی دیوان عدالت اداری رأی به رد شکایت صادر می شود. این رای ظرف بیست روز از تاریخ صدور از سوی رئیس محترم دیوان و یا ده نفر از قضات محترم دیوان عدالت اداری قابل اعتراض است. /ح

محمدحسن پیرزاده

نائب رئیس هیات تخصصی عمران ، شهرسازی و اسناد

دیوان عدالت اداری